PENERAPAN *FINANCING TO VALUE* (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT
(Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang)

SKRIPSI

O l e h
PRATIWI DESIKA
NIM : 15540042

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2019

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

PENERAPAN *FINANCING TO VALUE* (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT
(Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang)

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

O l e h
PRATIWI DESIKA
NIM : 15540042

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2019

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

LEMBARAN PERSETUJUAN

PENERAPAN *FINANCING TO VALUE* (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)

SKRIPSI

Oleh

PRATIWI DESIKA
NIM : 15540042

Telah disetujui 25 Maret 2019
Dosen Pembimbing,

Esy Nur Aisyah, S.E., M.M
NIDT: 19860909 20160801 2 051

Mengetahui:
Ketua Jurusan,

Eko Suprayitno, S.E., M.Si., Ph.D
NIP. 19751109 199903 1 003

ii

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

LEMBARAN PENGESAHAN

PENERAPAN *FINANCING TO VALUE* (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang)

SKRIPSI

Oleh

PRATIWI DESIKA
NIM : 15540042

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 5 April 2019

Susunan Dewan Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua **Barianto Nurasri Sudarmawan, M.E** NIDT: 19920720 20180201 1 191	:	( )
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris **Esy Nur Aisyah, S.E., M.M** NIDT: 19860909 20160801 2 051	:	( )
3. Penguji Utama **Dr. Siswanto, S.E., M.Si** NIP: 19770826 200801 2 011	:	( )

Disahkan oleh:
Ketua Jurusan,

Eko Suprayitno, S.E., M.Si., Ph.D
NIP: 19751109 199903 1 003

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Pratiwi Desika

NIM : 15540042

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/ Perbankan Syariah (S1)

Menyatakan bahwa "**Skripsi**" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Perbankan Syariah (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENERAPAN *FINANCING TO VALUE* (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang) adalah hasil karya saya sendiri, bukan "**duplikasi**" dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada "**klaim**" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing atau pihak Fakultas Ekonomi, akan tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat penyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa dari pihak manapun.

Malang, 25 April 2019

Hormat saya,

Pratiwi Desika

NIM : 15540042

iv

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Kedua orang tua saya yang tidak pernah terhenti mendoakan anaknya tanpa diminta, sebagai penyemangat dan penasihat yang terbaik serta menjadi motivasi terbesar daam penyelesaian skripsi ini.

Kakak tersayang saya, yang selalu mendukung dan pemberi semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

Keluarga besar saya, yang selalu mendoakan dan memberi motivasi dalam menyesaikan skripsi ini.

Semua guru-guru yang saya hormati yang telah sabar mendidik saya.

Semua temen-teman Perbankan Syariah S1 angkatan ketiga yang telah berjuang bersama.

Semua teman-teman Mahir 15 CCSMoRA yang saling mendukung dan berjuang bersama.

Dan semua temen-teman yang telah memberikan dukungan kepada saya tanpa terkecuali.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

MOTTO MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

وَالسَّلَامُ عَلَيَّ يَوْمَ وُلِدْتُ وَيَوْمَ أَمُوتُ وَيَوْمَ أُبْعَثُ حَيًّا

"Dan kesejahteraan semoga dilimpahkan kepadaku, pada hari aku dilahirkan, pada hari aku meninggal dan pada hari aku dibangkitkan hidup kembali" (QS. Maryam/19: 33).

"Don't give up when you still have something to give. Nothing is really over until the moment you stop trying" - Brian Dyson

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah STW. yang telah melimpahkan rahmat-Nya serta hidayah-Nya sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul "Penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi pada PT. Bank Muamalat cabang Malang)".

Shalawat dan salam semoga tercurah limpahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju cahaya (jalan kebaikan), yakni *Din Al-Islam*.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan hasil akhir skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Abd Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Eko Suprayitno, S.E., M.Si., Ph.D selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Dr. Siswanto, M.Si selaku Dosen Wali Akedemik yang telah arahan dan memotivasi.
5. Ibu Esy Nur Aisyah, S.E., M.M selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberi banyak arahan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Kusmayadi, Ibu Desis Handrayani dan Kakak Yopi Ari Sandi serta seluruh anggota keluarga tercinta, yang dengan keikhlasannya memberikan dukungan berupa moral, material dan spiritual demi menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Didit, Bapak Reza, Bapak Eka, Bapak Bimo dan Bapal Afiq serta seluruh karyawan Bank Muamalat Cabang Malang yang yelah memberikan wawasan pengetahuan dan membantu dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

8. Teman-teman seperjungan S1 Perbankan Syariah ysng telah memberikan banyak support dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Kawan-kawan Mahir 15 CSSMoRA dan Keluarga Besar CCSMoRA UIN Malang yang telah memberikan banyak support dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Serta semua pihak yang telah banyak terlibat secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis sehingga tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Aamiin Ya Robbal 'Alamiin.

Malang, 25 April 2019

Penulis

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN
HALAMAN JUDUL ..... **i**
KATA PENGANTAR ..... **ii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**
HALAMAN PERNYATAAN ..... **iv**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **v**
HALAMAN MOTTO ..... **vi**
DAFTAR ISI ..... **vii**
DAFTAR TABEL ..... **ix**
DAFTAR GAMBAR ..... **xii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiii**
ABSTRAK ..... **xiv**
BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 9
1.3 Tujuan Penelitian 9
1.4 Manfaat Penelitian 9
1.5 Batasan Penelitian 10
BAB II KAJIAN PUSTAKA **14**
2.1 Penelitian Terdahulu 14
2.2 Kajian Teoritis 24
2.2.1 *Financing to Value* (FTV) 24
2.2.1.1 Pengertian *Financing to Value* (FTV) 24
2.2.1.2 Ketentuan-Ketentuan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan Properti 25
2.2.2 Pembiayaan Bank Syariah 19
2.2.2.1 Pengertian Pembiayaan 19
2.2.3 Pembiayaan Berdasarkan Akad MMQ 20
2.2.3.1 Pengertian Pembiayaan Berdasarkan Akad MMQ 27
2.2.3.2 Landasan Syariah Akad MMQ 29
2.2.3.2.1 Berdasarkan Al-Quran 29
2.2.3.2.2 Berdasarkan Hadist 30
2.2.3.3 Subjek dan Objek MMQ 31
2.2.3.4 Mekanisme Pelaksanaan MMQ 32
2.2.3.5 Skema Akad MMQ 34
2.2.4 Prinsip dan Penilaian Pemberian Pembiayaan 35
2.3 Kerangka Berpikir 38
BAB III METODOLOGI PENELITIAN **39**
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian 39
3.2 Lokasi Penelitian 39
3.3 Subjek Penelitian 40
3.4 Data dan Jenis Data 40

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3.5 Teknik Pengumpulan Data 41
3.6 Analisis Data 42
3.7 Analisis Keabsahan Data 44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 46
4.1 Paparan dan Data 46
4.1.1 Sejarah dan Profil Penelitian 46
4.1.1.1 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk 46
4.1.1.2 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang 48
4.1.1.3 Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia 48
4.1.1.4 Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia 50
4.1.1.5 Produk dan Layanan PT. Bank Muamalat Indonesia 51
4.1.1.5.1 Produk Penghimpunan Dana 51
4.1.1.5.2 Produk Pembiayaan 53
4.1.1.5.1 Layanan 56
4.2 Hasil dan Pembahasan 62
4.2.1 Penerapan *Fianacing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang 62
4.2.1.1 Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat 62
4.2.1.2 Penilaian 5C 69
4.2.1.3 Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Baru 76
4.2.1.4 Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Indent 83
4.2.1.5 Akad MMQ Pembiayaan KPR iB Muamalat 89
BAB V PENUTUP 97
5.1 Kesimpulan 97
5.2 Saran 98
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu 18
Tabel 2.2 Pembiayaan Properti Akad MMQ 26
Tabel 4.1 Rasio FTV pada Pembiayaan Properti Akad MMQ 79

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial 2
Gambar 1.2 Pengeluaran Perkapita Masyarakat Kota Malang 3
Gambar 1.3 Perkembangan Penyaluran KPR Konvensional 4
Gambar 1.4 Perkembangan Penyaluran KPR Syariah 4
Gambar 1.5 Jumlah Aset Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang 7
Gambar 1.6 Perkembangan Penyaluran KPR Ib Muamalat Malang 8
Gambar 2.1 Skema Akad MMQ untuk Pembiayaan KPR iB 34
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir 38
Gambar 3.1 Komponen Analisis Data 43
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Mumalat Indonesia 50
Gambar 4.2 Skema Akad MMQ untuk Pembiayaan KPR iB Muamalat 92

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar dan Hasil Wawancara
Lampiran 2 Reduksi Data dengan Triangulasi Sumber
Lampiran 3 Surat Ijin Penelitian dari Bank Mumalat Indonesia Cabang Malang
Lampiran 4 Bukti Konsultasi
Lampiran 5 Bukti Bebas Plagiarisme
Lampiran 6 Biodata Peneliti

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ABSTRAK

Pratiwi Desika. 2019, SKRIPSI. Judul: "Penenerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi pada PT. Bank Mumalat Indonesia Cabang Malang)".
Pembimbing : Esy Nur Aisyah, S.E., MM.
Kata Kunci : *Financing to Value* (FTV), Rumah Baru, Rumah Indent

Financing to Value adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan dengan harga jual atau penilaian, dicari yang mana memiliki nilai yang lebih rendah. Dalam perhitungan *Financing to Value* (FTV) dapat dijadikan suatu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan. Lokasi penelitian dilakukan pada salah satu Bank Syariah di Malang yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Malang. Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yang tujuannya menjelaskan dan mendeskripsikan bagaimana penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang berdasarkan gambaran yang diperoleh di lapangan. Dalam melakukan teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan observasi, wawancara dan dokumen. Agar data yang didapat menjadi valid, maka dilakukan keabsahan data dengan menggunakan triangulasi untuk pengecekan data dari berbagi sumber dan teknik (Sugiyono, 2015:237-238).

Hasil penetitian ini adalah Penerapan rasio *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan rumah baru, Bank Muamalat cabang Malang menetapkan untuk tipe > 70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%-80%, fasilitas kedua paling tinggi 70%, pada fasilitas ketiga paling tinggi 50% dan Pada rumah tipe 22-70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%, pada fasilitas kedua paling tinggi 80%-70%, pada fasilitas ketiga paling tinggi 70%-50%. Maka pada pembiayaan KPR Rumah Baru Bank Muamalat Cabang Malang telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018. Sedangkan, Bank Muamalat cabang Malang dalam membiayai rumah indent (tidak tersedia secara utuh) melakukan pencairan langsung kepada nasabah, kemudian nasabah membayar di awal kepada *developer*. Hal ini menyebabkan ketidaksesuaian dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ABSTRACT

Pratiwi Desika. 2019, THESIS. Title: "Implementation *Financing to Value* (FTV) at KPR Financing iB Muamalat Malang Branch (Study on PT. Bank Mumalat Indonesia Malang Branch)".
Advisor : Esy Nur Aisyah, S.E., MM.
Key Words : *Financing to Value* (FTV), New House, Indent House

Financing to Value is a comparison between total financing and selling price or valuation, which one has a lower value. The calculation of *Financing to Value* (FTV) can be created as instrument to provide the financing decision, this research was conducted in on of Sharia banking in Malang, that is Bank Muamalat Indonesia (BMI) Malang Branch. This research used descriptive qualitative method that purpose to explain and describe what about implementation *Financing to Value* (FTV) at KPR financing iB Muamalat Malang Branch on based on illustration obtained in there. Data collection technique in this research uses observation, interview, and documentation technique. In order for the data obtained to be valid, so teh validity of the data using triangulation will be done to chek data from various sources and techniques (Sugiyono, 2015:237-238).

The result of this research is implementation *Financing to Value* (FTV) ratios for new house financing, Bank Mumalat Malang Branch set for > 70 m^2 house type at the first facility maximum 90 until 80 percent, the second facility maximum 70 percent, the third facility maximum 50 percent. For 22 until 70 m^2 house type, the first facility maximum 90 percent, the second facility maximum 80 until 70 percent, the third facility maximum 70 until 50 percent. So, KPR financing a new house Bank Muamalat Branch in accordance wit Bank Indonesia Regulator Number 20/8/PBI/2018. Meanwhile, Bank Muamalat Malang Branch in financing indent hous (not available in full)disburces directly to customers, then customers pay in advance with Bank Indonesia Regulation Number 20/8/PBI/2018.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ملخص البحث

فراتيوي دسيكا. ٢٠١٩، مقال. موضوع: تطبيق *Financing to Value* على تمويل ائتمان المنزل المصرفة المعاملة (تحصيل علمي للمصرفة المعاملة ايندونيسيا فريق مالانج)

الهادي : ايسي نور عائشة الماجستير

مفتاح الكلمة : *Financing to Value*، المنزل الجديد، المنزل التدريجي

Financing to Value هو مقارن بين مبلغ التمويل بكلفة البيع أو التقويم. يبحث عند قيمة الأسفل. فى التحاسب *Financing to Value* يصاب وسيلة ليعطي حكم التمويل. محل البحث يعمل على المصرفة الشريعة في مالانج هي المصرفة المعاملة ايندونيسيا فريق مالانج. نوع من هذاالبحث يستعمل منهج وصفية النوعية وهدفها ليبين ويصف كيفية تطبيق *Financing to Value* على تمويل ائتمان المنزل المصرفة المعاملة فريق مالانج، تقديرا مثال أخذ فى الميدان. ليثبت طريقة تحصيل البيانات، هذا البحث يستعمل المرصد، المقابلة، والتوثيق. يستعمل الفحص لصحة البيانات والتثليث لاستخبار البيانات من المصادر والأسالب.

نتيجة هذا البحث هو التطبيق نسبة *Financing to Value* على تمويل المنزل الجديد، المصرفة المعاملة فريق مالانج إثبات على جنس أكبر من ٧٠ متر مربع على الوسيلة الأولى أعلى ٩٠% – ٨٠%، على الوسيلة الثانية أعلى ٧٠%، على الوسيلة الثالثة أعلى ٥٠% و المنزل على جنس ٢٢–٧٠ متر مربع على الوسيلة الأولى أعلى ٩٠%، على الوسيلة الثانية أعلى ٨٠% – ٧٠%، على الوسيلة الثالثة أعلى ٧٠% – ٥٠%. فالتمويل على KPR المنزل الجديد في مصرف المعاملة بمالانج يناسب بأنظمة المصرف الإندونيسيا نمرة ٢٠١٨/PBI/٨/٢٠. و يصرف مصرف المعاملة بمالانج مباشرة للعملاء في تمويل المنازل البادئة (غير متوفر بالكامل)، ثم يدفع العملاء إلى المطور في أول الوقت. فهذا يسبب التعارض مع انظمة المصرف الإندونيسيا نمرة ٢٠١٨/PBI/٨/٢٠.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang beroperasi tanpa menggunakan bunga yang produknya dikembangkan dengan berlandasakan pada Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad SAW. Maka dari itu, Bank Syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang menyalurkan dana dengan pembiayaan dan jasa-jasa lain serta sistem peroperasiannya dengan prinsip syariah (Muhammad, 2002: 13). Perkembangan perbankan syariah di Indonesia saat ini mengalami kemajuan sangat pesat. Karena perkembangan syariah di Indonesia tidak berbasis bunga sehingga menarik banyak investor dan nasabah dalam perhimpunan dana serta pembiayaan pada bidang jasa perbankan syariah semakin meningkat dengan pesat. Dengan misi berlandaskan keadilan, kejujuran, kemanfaatan, kesesamaan dengan prinsip syariah sehingga bank syariah menjadi sarana untuk menghimpun dan menyalurkan dana (Soemitra, 2009: 25).

Menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 menyatakan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan manyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya, dimana salah satu bentuk penyaluran kredit adalah Kredit Pembiayaan Perumahan (Properti/KPR). Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan utama bagi masyarakat sebagai tempat tinggal, namun saat ini masyarakat menjadikan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

rumah sebagai salah satu cara dalam berinvestasi sehingga berpengaruh pada harga properti yang meningkat.

Gambar 1.1
Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Sumber: Bank Indonesia, 2019

Berdasarkan gambar di atas, kenaikan harga properti secara triwulan melambat pada triwulan IV-2018 tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHRP) yang tumbuh sebesar 0,35% (qtq) lebih rendah dibandingkan pada triwulan sebelumnya 0,42% (qtq). Sedangkan secara tahunan, kenaikan properti juga melambat dari 3,18% (yoy) pada sebelumnya menjadi 2,98% (yoy), perlambatan kenaikan harga properti tersebut bersumber pada rumah tipe kecil. Pada triwulan I-2019, harga rumah diperkirakan meningkat sebesar 0,42% (qtq) disebabkan oleh kenaikan harga bahan bangunan dan upa tenaga kerja. Namun, Indeks Harga Properti Residensial (IHRP) selalu mengalami kenaikkan pada setiap triwulannya (Survei Bank Indonesia, 2019).

Pada pembelian kebutuhan primer yaitu rumah yang harganya semakin meningkat. Dalam hal ini, dapat dilihat dari besarnya pengeluaran atau pendapatan. Pengeluaran untuk konsumsi dapat mencerminkan tingkat ekonomi masyarakat

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

karena semakin tinggi daya beli masyarakat menunjukkan peningkatan kemampuan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dan menjadi salah satu indikasi tingkat kesejahterahan masyarakat, sehingga pengeluaran masyarakat kota Malang dapat memcerminkan tingkat ekonomi masyarakat tersebut.

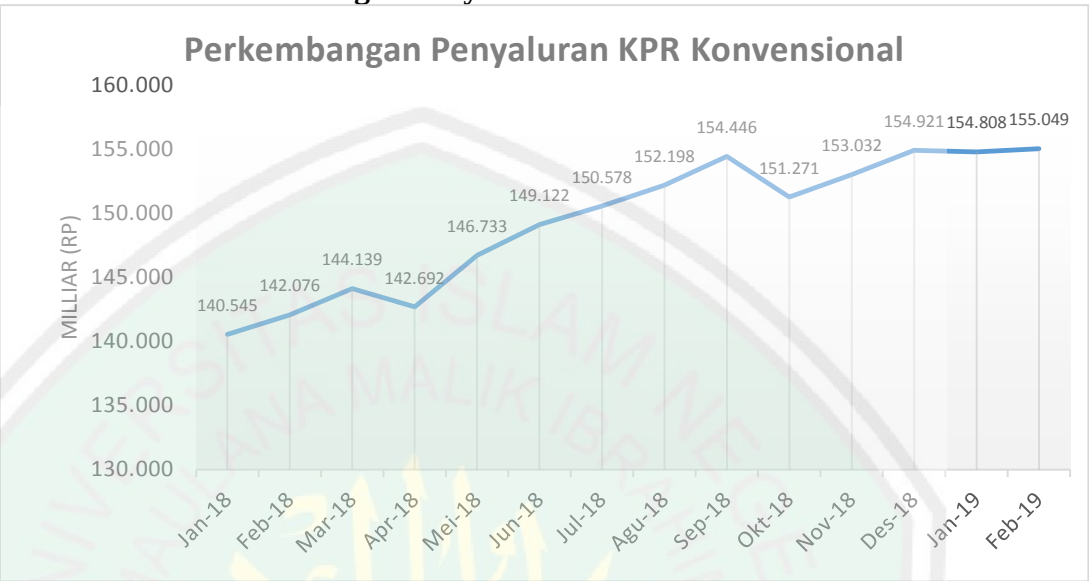
Gambar 1.2
Pengeluaran Perkapita Masyarakat Kota Malang

Sumber: Susenas, 2014

Berdasarkan pengeluaran perkapita, dapat dilihat tingkat ekonomi masyarakat Kota Malang yang berpenghasilan rendah atau menengah yang belum mampu membeli rumah maka mencari kredit/pembiayaan di bank. Adanya Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah, bank konvensional maupun bank syariah mempunyai peranan besar dalam pemberian fasilitas kredit/pembiayaan rumah sehingga dapat membuat pemintaan rumah semakin tinggi untuk pembiayaan di bank.

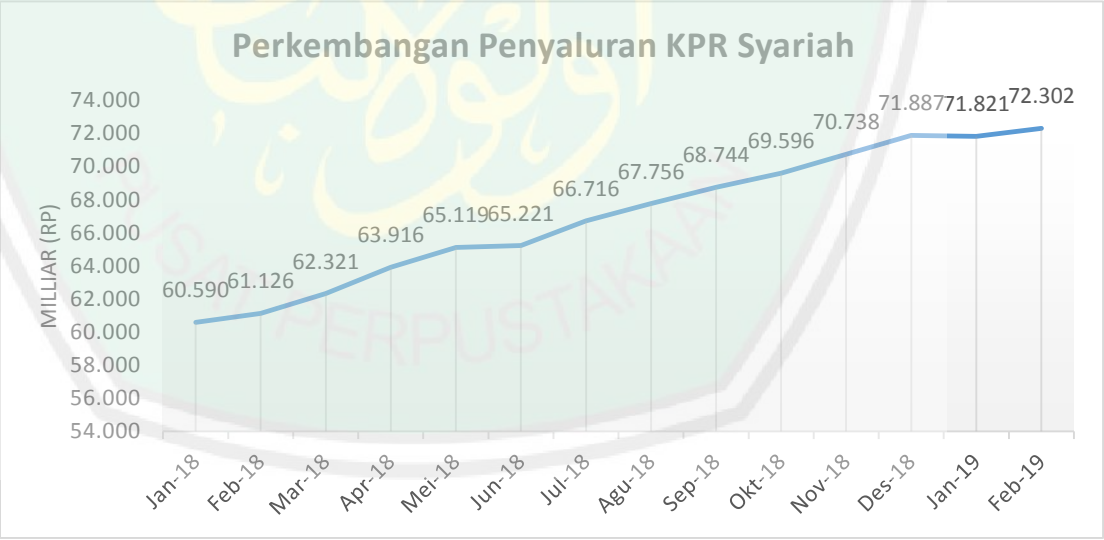
CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Gambar 1.3
Perkembangan Penyaluran KPR Konvensional



Sumber: Statistik Perbankan Indonesia, Februari 2019

Gambar 1.4
Perkembangan Penyaluran KPR Syariah



Sumber: Statistik Perbankan Syariah, Februari 2019

Berdasarkan gambar di atas, penyaluran KPR Bank Konvensional lebih besar dari Bank Syariah. Dimana perkembangan KPR Bank Konvensional yang fluktuatif , sedangkan trend perkembangan Bank Syariah setiap bulan mengalami kenaikkan. Semakin meningkatnya permintaan KPR Syariah, maka bank perlu

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

meningkatkan kehati-hatian dalam menyalurkan KPR Syariah karena pertumbuhan KPR Syariah yang semakin tinggi maka berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Sementara dari sudut pandangan *makroprudensial*, pertumbuhan KPR Syariah yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga *asset* propertiyang tidakmencerminkan harga sebenarnya *(bubbles)* sehingga dapat menimbulkan risiko kredit bagi bank dengan *eksposure* kredit properti yang besar.

Dalam rangka meminimalisir resiko agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi sektor keuangan dimasa yang akan datang, maka Bank Indonesia (BI) menerbitkan aturan tentang *Loan to Value* (LTV) untuk Bank Konvensional dan *Financing to Value* (FTV) untuk Bank Syariah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.20/8/PBI/2018 tanggal 20 Agustus 2018, yang merupakan pembaharuan dari Peraturan Bank sebelumnya dari *Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP,* Peraturan BI No.17/10/PBI/2015 dan No.18/16/PBI/2016. Peraturan Bank Indonesia No.20/8/PBI/2018 tentang rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit dan pembiayaan kendaraan bermotor maka diatur pelaksanaan mengenai rasio *Loan to Value* untuk Kredit Bermotor dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau kendaraan bermotor (Bank Indonesia, 2018).

Financing to Value (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil pernilaian terakhir (Peraturan Bank

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Indonesia, 2018). Jadi, *Financing to Value* digunakan untuk perhitungan memberikan keputusan pembiayaan yang memiliki tujuan untuk meyakinkan asset/usaha/proyek yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai sehingga dapat menutup sisa pembiayaan apabila terjadi eksekusi dikemudian hari dan melindungi konsumen dengan harga jual yang tidak wajar (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Pada penelitian yang dilakukan oleh Angelina (2018), Penerapan PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti pada Bank Syariah Mandiri tidak berjalan, sedangkan Bank Mandiri memberikan pembiayaan KPR lebih dari 85% dimana itu melanggar peraturan Bank Indonesia yang menyarakan kredit properti atau pembiayaan properti rumah pertama dengan luas 70m^2 paling tinggi sebesar 85% dari harga bangunan.

Adapun peraturan FTV pembiayaan KPR Bank Syariah menggunakan akad yaitu *Murabahah, Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ), dan *Ijarah Muntahiya Bi At- Tamlik* (IMBT). Bank Syariah yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk kepemilikan rumah adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Sejalan dengan penelitian Rizal, Elfadhli, Wardhani, (2018) mengatakan Bank Muamalat Cabang Pembantu Solok menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, sedangkan berbeda dengan Bank Rakyat Syariah Cabang Padang menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bi At- Tamlik* (IMBT).

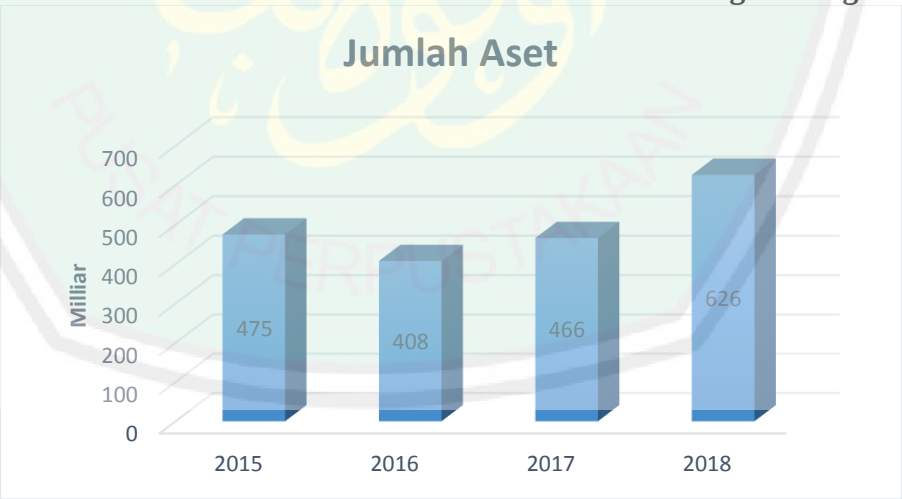
Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqishah* adalah *syirkah*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

yang berkurang atas kepemilikan barang kepada salah satu pihak karena adanya pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Keunggulan akad ini, menurut Rohmi (2015), mengatakan bahwa produk ini mempermudah bagi nasabah untuk jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif murah. *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai akad pembiayaan rumah dalam produk KPR iB Muamalat.

KPR iB Muamalat merupakan pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah/apartemen (*indent/ready stock*) maupun second. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi tempat tinggal. Dalam penelitian ini, *berfokus rumah tinggal yang ready stock* dan *indent*.

Gambar 1.5
Jumlah Aset Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang



Sumber: Laporan Tahunan Bank Muamalat Cabang Malang, 2018

Jumlah aset Bank Muamalat mengalami peningkatan yang secara konservatif untuk menekan laju pembiayaan baru dengan risiko yang lebih rendah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pembiyaan yang dikhususkan pada pembiayaan *consumer* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Gambar 1.6
Perkembangan Penyaluran KPR Bank Muamalat Cabang Malang

Sumber: Laporan Tahunan Bank Muamalat Cabang Malang, 2018

Berdasarkan gambar di atas, penyaluran KPR Bank Muamalat Cabang Malang mengalami penurunan setiap tahunnya karena untuk menekan pertumbuhan pembiayaan yang berkualitas buruk dalam mencegah pembiayaan di masa datang. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang membuat inovasi produk-produk baru yang lebih kompetitif yaitu Produk Angsuran Super Ringan setara dengan 5% agar pemasar lebih efektif agar dapat meningkatkan pembiayaan KPR iB Muamalat. Dalam penelitian ini, penulis mengambil lokasi penelian di Malang karena nilai properti semakin mahal dan tidak didukung dengan pendapatan *income* masyarakat Kota Malang. Dilihat dari, kenaikan harga properti secara triwulan melambat pada triwulan IV-2018 tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHRP) yang tumbuh sebesar 0,35% (qtq), sedangkan pada perkembangan upah pekerja/buruh Februari 2019 untuk buruh tani Rp. 53.781,- dan pekerja bangunan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Rp. 88.628,- perhari (Badan Pusat Statistik, 2019). Dalam hal ini, adanya ketentuan *Financing to Value* (FTV) maka membantu masyarakat dalam pembiayaan KPR karena uang muka lebih ringan untuk melakukan investasi. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik mengangkat judul, **"Penerapan *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang)"**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penerapan *Financing to Value (FTV)* pada Pembiayaan KPR iB Muamalat cabang Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

   Sarana memperluas ilmu pengetahuan dan wawasan tentang perkembangan perbankan syariah serta tentang penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang.

2. Bagi Objek Penelitian (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, informasi, dan bahan masukan bagi lembaga perbankan syariah sebagai menyaluran

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dana pihak ketiga berbentuk KPR Syariah dalam memberikan pembiayaan.

3. Bagi Akademis

   Penelitian ini diharapkan menjadi khazanah ilmu pengetahuan dan referensi atau acuan penelitian selanjutnya, sehingga dapat memperbaharui penelitian sebelumnya.

1.5 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini, agar tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan. Maka peneliti menentukan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Dalam penerapan *Financing to Value* (FTV) menggunakan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018.
2. KPR dalam penelitian ini berfokus untuk rumah tinggal (rumah tapak) pada pembiayaan baru dan indent (tidak tersedia secara utuh).
3. Akad yang diterapkan pada pembiayaan KPR iB Muamalat yaitu *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Hasil-hasil Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini, hasil penelian terdahulu yang digunakan peneliti sebagai bahan rujukan bagi peneliti dalam pelaksanaan penelitian. Penelitian terdahulu dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

Penelitian yang dilakukan oleh Angelina (2018), "Implementasi terhadap PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti". Hasil penelitian ini adalah Penerapan PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti tidak berjalan terhadap Bank Syariah Mandiri, sedangkan Bank Mandiri dapat memberikan pembiayaan KPR lebih dari 85% dimana itu melanggar peraturan Bank Indonesia yang menyarakan kredit properti atau pembiayaan properti rumah pertama dengan luas 70m^2 paling tinggi sebesar 85% dari harga bangunan. Metode penelitian dengan analisis lapangan. Penelitian ini berfokus pada Penerapan PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti di kota Pekanbaru.

Penelitian yang dilakukan oleh Dwitama (2018), "Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR Muamalat iB Kongsi sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif.

Penelitian yang dilakukan oleh Lim & Nugraheni (2018), "*Loan to Value and Housing Price Cycle: Empirical Evidence from Indonesia*". Hasil penelitian ini adalah LTV adalah kebijakan yang efektif untuk meredam siklus harga di jangka panjang, tetapi tidak dalam jangka pendek. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi LTV telah membuat harga perumahan menjadi lebih gigih, menunjukkan perubahan dalan struktur ekspektasi pasar dan perilaku siklus harga rumah. Penelitian ini menggunakan *Error Correction Model* (ECM) yang berfokus untuk mengetahui pengaruh implementasi LTV pada harga perumahan dan menilai efektivitasnya dalam lingkungan nasional.

Rizal, Elfadhli & Wardhani (2018), "Kongsi Pemilikan Rumah Berbasis Syariah antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah". Hasil penelitian ini adalah proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan MMQ lebih lama dari pada IMBT, pengadaan aset dengan MMQ lebih jelas dari pada IMBT, dan perpindahan kepemilikan rumah dengan MMQ pasti, sedangkan IMBT tidak pasti. Adapun pembiyaan dengan akad MMQ lebih unggul dibandingkan IMBT baik dari segi pengadaan, kepastiaan perpindahan kepemilikan maupun legalitas terhadap jaminan, walaupun dari prosesnya lebih cepat IMBT. Penelitian Proses pelaksanaan pembiayaan yaitu proses pembiyaan, proses pengadaan aset, proses perpindahan kepemilikan.

Penelitian yang dilakukan oleh Majid, Said, & Chong (2017), "*Assessment of Bubbles in The Malaysia Housing Market*". Hasil penelitian ini adalah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

mengatakan bahwa gelembung (bubbles) perumahan belum menjadi ancaman yang signifikan terhadap pasar properti nasional karena mempengaruhi daerah dan jenis perumahan. Menggunakan analisis terdiri dari 3 yaitu analisis bivariat, analisis yang diidentifikasi memiliki hubungan kuat dengan harga perumahan analisis rasio Xiao. Fokus penelitian pada penggunaan indikator ekonomi untuk mengidentifikasi fase siklus properti residensial di Malaysia.

Penelitian yang dilakukan oleh Pirgaip (2017), "*Loan to Value policy: Evidence from Turkish Dual Banking System*". Hasil penelitian ini mengatakan bahwa tingkat signifikansi lebih rendah untuk bank Syariah, pertumbuhan kredit telah menjadi kurang responsif terhadap kenaikan harga properti dan sensitivis perubahan harga properti telah meningkat secara signifikan dalam periode pasca LTV bagi bank konvensional. Metode penelitian dengan menggunakan regresi. Fokus penelitian menjawab seberapa efektif peraturan *Loan to Value* (LTV) sejak 2011 untuk (partisipasi) bank konvensioanal dan Islam di Turki dalam membatasi pertumbuhan kredit hipotek.

Penelitian yang dilakukan oleh Faustina (2016), "Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sebelum dan Sesudah adanya Kebijakan *Financing to Value* (PT. BTN Syariah)". Hasil penelitian adalah pada penerapan pembiayaan sebelum dan sesudah adanya kebijakan FTV berjangka 5 tahun ada nilai perbedaan karena adanya nilai pembiyaan yang cukup besar dan disesuaikan dengan kondisi perekonomian tahun sebelumnya dan saat ini. Metode analisis menggunakan deskriptif kuantitaf. Fokus penelitian pada perbedaan nilai penerapan pembiayaan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

kebijakan FTV terhadap KPR syariah dan penerapan pembiayaan KPR syariah sebelum dan sesudah adanya FTV.

Rohmi (2015), "Implmentasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang". Hasil penelitian ini adalah produk KPR iB Muamalat telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73 Tahun 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPsB. Penerapannya pada akad *musyarakah mutanaqishah* dan prosedur pembiayaan yang meliputi kriteria nasabah, analisis nasabah menggunakan 5C, dan scoring. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitif yang berfokus Implementasi akad MMQ pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang.

Penelitian yang dilakukan oleh Saraswati (2014), "Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang *Loan to Value* pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Singaraja". Hasil penelitian adalah BTN cabang Singaraja melaksanakan ketentuan *Loan to Value* yang diterbitkan BI di dalam penyaluran kredit properti dan dampak yang dihadapi berupa penurunan jumlah kredit dan adanya penyaluran kredit antar bank dalam penyaluran KPR. Analisis penelitian dengan menggunakan deskriptif kualitatif. Fokus penelitian pada cara melaksanakan kebijakan dari BI dan dampak yang dihadapi dalam melaksanakan kebijakan *Loan to Value.*

Penelitian yang dilakukan oleh Yiu, Yu, & Jin (2012), *"Detecting Bubbles in Hongkong Residental Property Market"*. Hasil penelitian ini adalah menunjukkan bahwa gelembung (bubbles) pada awal tahun 2011 di pasar real estat Hongkong lebih kuat dari segmen massa dibawah permintaan tekanan dari pengguna akhir apartemen kecil hingga menengah. Penelitian ini menggunakan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

pendekatan empiris yang berfokus mengidentifikasi gelembung real estat di pasar properti perumahan Hongkong.

Penelitian yang dilakukan oleh Osmani dan Abdullah (2010), "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia". Hasil penelitian ini adalah pembiayaan rumah akad MMQ adalah kepemilikan bersama atas properti, sedangkan BBA adalah jenis utang pembiyaaan yang menyerupai pinjaman konvensional. Jadi, akad MMQ menjadi alternatif yang lebih baik untuk pembiayaan rumah BBA karena lebih fleksibel untuk pelanggan karena dapat membayar sewa sesuai dengan harga sewa. Penelitian ini menggunakan komperatif kualitatif yang fokus penelitiannya adalah praktek pembiayaan rumah di Bank Islam di Malaysia.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode/Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Angelina (2018), "Implementasi terhadap PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti"	Penerapan PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value*untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti di kota Pekanbaru	Penelitian lapangan	Penerapan PBI No. 18/16/PBI/2016 tentang *Loan to Value* untuk kredit properti dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti. FTV tidak berjalan dengan terhadap Bank Syariah Mandiri, sedangkan Bank Mandiri dapat

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

				memberikan pembiayaan KPR lebih dari 85% dimana itu melanggar peraturan Bank Indonesia yang menyarakan kredit properti atau pembiayaan properti rumah pertama dengan luas 70m^2 paling tinggi sebesar 85% dari harga bangunan.
2.	Ikhsan Dwintama (2018), "Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat".	Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat	Deskriptif Kualitatif	Penerapan *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR Muamalat iB Kongsi sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008.
3.	Charvin Lim &Siwi Nugraheni (2018) "*Loan to Value and Housing Price Cycle: Empirical Evidence from Indonesia*".	Pengaruh implementasi LTV pada harga perumahan dan menilai efektivitanya dalam lingkungan nasional.	*Error Correction Model* (ECM).	LTV adalah kebijakan yang efektif untuk meredam siklus harga di jangka panjang, tetapi tidak dalam jangka pendek. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi LTV telah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

				membuat harga perumahan menjadi lebih gigih, menunjukkan perubahan dalan struktur ekspektasi pasar dan perilaku siklus harga rumah.
4.	Rizal, Elfadhli & Fatimah Setia Wardhani (2018), "Kongsi Pemilikan Rumah Berbasis Syariah antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah"	Proses pelaksanaan pembiayaan yaitu proses pembiyaan, proses pengadaan aset, proses perpindahan kepemilikan.	Komperatif Kualitatif	Proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan MMQ lebih lama dari pada IMBT, pengadaan aset dengan MMQ lebih jelas dari pada IMBT, dan perpindahan kepemilikan rumah dengan MMQ pasti, sedangkan IMBT tidak pasti. Adapun pembiyaan dengan akad MMQ lebih unggul dibandingkan IMBT baik dari segi pengadaan, kepastiaan perpindahan kepemilikan maupun legalitas terhadap jaminan,

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

				walaupun dari prosesnya lebih cepat IMBT.
5.	Rahayu Majid, Rosli Said & Chong, (2017) "*Assessment of Bubbles in The Malaysia Housing Market*".	Pada penggunaan indikator ekonomi untuk mengidntifikasi fase siklus properti residensial di Malaysia.	Analisis terdiri dari 3 yaitu analisis bivariat, analisis yang diidentifikasi memiliki hubungan kuat dengan harga perumahan. analisis rasio Xiao	Hasil penelitian ini mengatakan bahwa gelembung (bubbles) perumahan belum menjadi ancaman yang signifikan terhadap pasar properti nasional karena mempengaruhi daerah dan jenis perumahan.
6.	Burak Pirgaip, (2017) "*Loan to Value policy: Evidence from Turkish Dual Banking System*".	Menjawab seberapa efektif peraturan *Loan to Value* (LTV) sejak 2011 untuk (partisipasi) bank konvensioanal dan Islam di Turki dalam membatasi pertumbuhan kredit hipotek dan kenakalan.	Regresi	Hasil penelitian ini mengatakan bahwa tingkat signifikansi lebih rendah untuk bank Syariah, pertumbuhan kredit telah menjadi kurang responsif terhadap kenaikan harga properti dan sensitivits kenakalan perubahan harga properti telah meningkat secara signifikan dalam periode pasca LTV

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

				bagi bank konvensional.
7.	Almira Faustina (2016), "Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sebelum dan Sesudah adanya Kebijakan *Financing to Value* (PT. BTN Syariah)"	Perbedaan nilai penerapan pembiayaan kebijakan FTV terhadap KPR syariah dan penerapan pembiayaan KPR syariah sebelum dan sesudah adanya FTV	Deskriptif kuantitatif	Pada penerapan pembiayaan sebelum dan sesudah adanya kebijakan FTV berjangka 5 tahun ada nilai perbedaan karena adanya nilai pembiyaan yang cukup besar dan disesuaikan dengan kondisi perekonomian tahun sebelumnya dan saat ini.
8.	Putri Kamilatur Rohmi (2015), "Implmentasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang"	Implementasi akad MMQ pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang	Deskriptif Kualitatif	Produk KPR iB Muamalat telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73 Tahun 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPsB. Penerapannya pada akad *musyarakah mutanaqishah* dan prosedur pembiayaan yang meliputi kriteria nasabah, analisis nasabah menggunakan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

				5C, dan scoring.
9.	Ida Ayu Putri Saraswati (2014), "Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang *Loan to Value* pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk, Cabang Singaraja"	Cara melaksanakan kebijakan dari BI dan dampak yang dihadapi dalam melaksanakan kebijakan *Loan to Value.*	Deskriptif Kualitatif	BTN cabang Singaraja melaksanakan ketentuan *Loan to Value* yang diterbitkan BI di dalam penyaluran kredit properti dan dampak yang dihadapi berupa penurunan jumlah kredit dan adanya penyaluran kredit antar bank dalam penyaluran KPR.
10.	Matthew S. Yiu, Jun Yu, & Lu Jin (2012) "*Detecting Bubbles in Hongkong Residental Property Market*".	Mengidentifikasi gelembung real estat di pasar properti perumahan Hongkong.	Studi empiris.	Hasil penelitian ini adalah menunjukkan bahwa gelembung (bubbles) pada awal tahun 2011 di pasar real estat Hongkong lebih kuat karena banyaknya permintaan apartemen kecil hingga menengah.
11.	Noor Mohammad Osmani & Faruk Abdullah (2010),	Praktek pembiayaan rumah di Bank Islam di Malaysia.	Komperatif Kualitatif	Pembiayaan rumah akad MMQ adalah kepemilikan bersama atas properti,

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

	"Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia"			sedangkan BBA adalah jenis utang pembiyaaan yang menyerupai pinjaman konvensional. Jadi, akad MMQ menjadi alternatif yang lebih baik untuk pembiayaan rumah BBA karena lebih fleksibel untuk pelanggan karena dapat membayar sewa sesuai dengan harga sewa.

2.2 Kajian Teoritis

2.1.1 *Financing to Value*

2.1.1.1 Pengertian *Financing to Value*

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil pernilaian terakhir (Peraturan Bank Indonesia, 2018).

Financing to Value adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan dengan harga jual atau penilaian, dicari yang mana memiliki nilai yang lebih rendah. Dalam perhitungan *Financing to Value* (FTV) dapat dijadikan suatu alat untuk

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

memberikan keputusan pembiayaan. Adapun cara untuk menghitung *Financing to Value* yakni:

$$\text{FTV} = \frac{KPR\ iB}{Mana\ yang\ lebih\ rendah\ antara\ harga\ jual\ dengan\ hasil\ penilaian}$$

Penetapan *Financing to Value* (FTV) memiliki tujuan yakni untuk meyakinkan asset/usaha/proyek yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai sehingga dapat menutup sisa pembiayaan apabila terjadi eksekusi dikemudian hari dan melindungi konsumen dengan harga jual yang tidak wajar (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

2.1.1.2 Ketentuan-Ketentuan *Financing to Value* pada Pembiayaan Properti

Sebagaimana yang telah tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018, perhitungan pembiayaan untuk rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti di Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut (Peraturan Bank Indonesia, 2018):

1. Berdasarkan jenis akadnya, pembiayaan terdiri dari:
    a. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), pembiayaan yang ditetapkan pada penyertaan bank dalam rangka kepemilikan sebagaimana akadnya. Bank Muamalat pada KPR iB Muamalat menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* karena lebih mudah dan menguntungkan kedua pihak yaitu nasabah dan pihak bank sendiri. Keuntungan bagi nasabah untuk jangka waktu lebih lama dan harga sewa lebih murah, sedangkan bagi bank dapat meningkatkan jumlah portofolio pembiayaan, sehingga antara *funding* dan *landing* seimbang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksir yang dilakukan pada penilai internal atau independen bank yang menjadi agunan properti.

Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, FTV untuk pembiayaan properti pada fasilitas pertama, kedua, dan seterusnya maka rasio FTV paling besar ditunjukan di bawah ini sebagai berikut:

Tabel 2.2
Pembiayaan Properti Akad MMQ

Pembiayaan Properti Berdasarkan Akad MMQ		
Tipe Properti (m^2)	**Fasilitas Pembiayaan Properti**	
	I	**II dst**
Rumah Tapak		
Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 – 70	-	90%
Tipe ≤ 21	-	-

Sumber: FAQ PBI (2018:2)

Sedangkan, pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh pada pembiayaan properti maka bank wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut (Peraturan Bank Indonesia, 2018):

1. Harus memenuhi persyaratan:
   a. Memuat perjanjian kerjasama antara bank dan nasabah, dimana bank memuat kesanggupan untuk menyelesaikan properti.
   b. Bank memiliki jaminan untuk diberikan oleh pengembang:
      1) Apabila properti tidak dapat diselesaikan/diserahterimakan sesuai dengan kesepakatan.
      2) Nilai jaminan sedikit sebesar selisih antara komitmen dengan pencairan pembiayaan properti yang telah dilakukan oleh Bank.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Tidak melanggar jumlah fasilitas untuk pembiayaan properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Pembiayaan properti untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh, maka bank wajib melakukan pencairan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut (Peraturan Bank Indonesia, 2018):

1. Tidak diperlukan penilaian perkembangan pembangunan, paling tinggi 30% dari plafon setelah tanda tangan perjanjian pembiayaan properti.
2. Berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan, paling tinggi 50% dari plafon setelah pencairan dengan penyelesaian pondasi.
3. Berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan, paling tinggi 90% setelah pencairan dengan penyelesaian tutup atap.
4. Sebesar 100% dari plafon setelah penandatanganan serah terima akta jual beli dan akta surat kuasa pembebanan hak tanggungan.

2.1.2 Pembiayaan Bank Syariah

2.1.2.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dalam penyaluran dana pada nasabah yang membutuhkan dana. Penyaluran dana yang memberikan hasil yang besar bagi bank syariah adalah pembiayaan (Ismail, 2010:105). Pengelolahan pembiayaan yang baik di bank syariah apabila menghasilkan *Not Performing Financing* (NPF) pada level terendah dengan laba yang tinggi. Maka dari itu, sebelum menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan sebaiknya melakukan analisis pembiayaan yang mendalam (Ikatan Bankir Indonesia, 2015:48).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Menurut Muhammad (2002:260) secara luas pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan, yakni pendanaan yang dikeluarkan untuk investasi yang direncanakan yang dilakukan sendiri ataupun dijalankan orang lain. Sedangkan secara luas adalah lembaga pembiayaan yang melakukan pendanaan, seperti bank syariah terhadap nasabah. Pembiayaan adalah suatu kegiatan analisis kelayakan sampai terjadinya realisasinya (Trisadini, 2015:412).

Menurut Antonio (2001:160) pembiayaan terbagi menjadi dua berdasarkan sifat penggunaanya yaitu:

1. Pembiayaan produktif, yakni pembiayaan yang diperuntukan untuk memenuhi kebutuhan produksi. Misalanya: untuk peningkatan usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yakni pembiayaan yang pada dasanya untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang cepat habis jika diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif dibagi menjadi dua yaitu kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok yang berupa barang dan jasa. Sedangkan, kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang lebih mewah dari kebutuhan primer.

2.1.3 Pembiayaan Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

2.1.3.1 Pengertian Pembiayaan Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 menjelaskan bahwa

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Musyarakah Mutanaqisah adalah *syirkah* yang berkurang dalam kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak karena adanya pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Wangsawidjaja, 2012:248-249).

Menurut Setiawan Budi Utomo, *musyarakah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan pada prinsip *syirkah 'inan* dimana porsi (*hishshah*) modal salah satu bank berkurang dikarenakan pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap kepada nasabah (Salim & Muhaimin, 2018:142).

2.1.3.2 Landasan Syariah Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

2.1.3.2.1 Berdasarkan Al-Qur'an

a. QS. Shad (38) ayat 24

..وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِيبَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ.. ﴿٢٤﴾

> *"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."*(QS. Shad/38 : 24).
> Berdasarkan pada ayat diatas, ada dua hal yang menjadi pembahasan yaitu

1. Kedudukan orang yang berserikat
2. Kedudukan orang yang beriman

Orang yang berserikat dikonsepkan dengan orang-orang yang mengusahakan suatu bisnis atau kegiatan lainnya secara Bersama-sama. Orang yang berserikat kedudukannya kebanyakan dari mereka berbuat zalim kepada pihak lain. Adapun

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

orang yang dapat dipercaya dalam berserikat adalah orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh (Salim & Muhaimin, 2018:145).

b. QS. Al-Maidah (5) ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.. ۝

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.." (QS. Al-Maidah/5 : 1).

Berdasarkan ayat diatas, ditujukan untuk orang-orang yang beriman. Dimana orang-orang beriman disini merupakan orang yang mengadakan akad perjanjian yang harus melaksanakan subtansi akadnya.

2.1.3.2.2 Berdasarkan Hadist

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

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَا

حِبَهُ 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).

Berdasarkan hadist diatas, berkaitan dengan kedudukan pihak ketiga dan konsekuensi orang yang berkhianat. Dalam hadist ini, kedudukan pihak ketiga yakni tetap berserikat dalam suatu organisasi sepanjang para pihak berkhianat antara satu dengan yang lainnya (Salim & Muhaimin, 2018:145-146).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

b. Hadis Riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْأَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

> *"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram"* (HR. Tirmidzi).

Berdasarkan hadist diatas, menganalisis tentang cara penyelesaian sengketa dan keterikatan kaum muslim dalam syarat-syarat yang telah ditentukan. Dalam hadist ini, penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat. Adapun cara yang tidak diperbolehkan antara kaum muslimin dalam penyelesaian sengketa adalah mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram (Salim & Muhaimin, 2018:146).

2.1.3.3 Subjek dan Objek *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Berdasarkan keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan. Subjek dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari dua pihak yakni (Salim & Muhaimin, 2018:151):

1. Pihak Pertama (Bank)
2. Pihak Kedua (Nasabah) mempunyai kewajiban membelinya.

Sedangkan, objek dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yakni:

1. Fasilitas pembiayaan yaitu fasilitas modal yang diberikan bank kepada nasabah untuk pembelian atas rumah pertama, kedua dan ketiga.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Aset (barang) yaitu rumah yang di KPR kan.

2.1.3.4 Mekanisme Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/IX/2008, mekanisme pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah*adalah sebagai berikut (Wangsawidjaja, 2012:250-251):

1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*terdiri dari akad *Musyarakah/syirkah* dan *Ba'i* (jual beli).
2. Hukum yang berlaku dalam *Musyarakah Mutanaqisah*diatur berdasarkan fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban sebgai berikut:
    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.
    d. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshahnya* secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.
    e. Sebagaimana dimaksud dalam huruf d, jual beli dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan.
    f. Pada saat selesai pelunasan penjualan, *hishshah*LKS beralih ke nasabah.
    g. Asset *Musyarakah Mutanaqisah*dapat di *ijarah*-kan ke pada *syarik* atau pihak lain.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

h. Apabila asset *Musyarakah Mutanaqisah* menjadi objek *ijarah* maka nasabah dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.

i. Keuntungan yang didapat dari *ujrah* dibagikan sesuai nisbah yang disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.

j. Ukuran porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) maka harus jelas dan disepakati didalam akad.

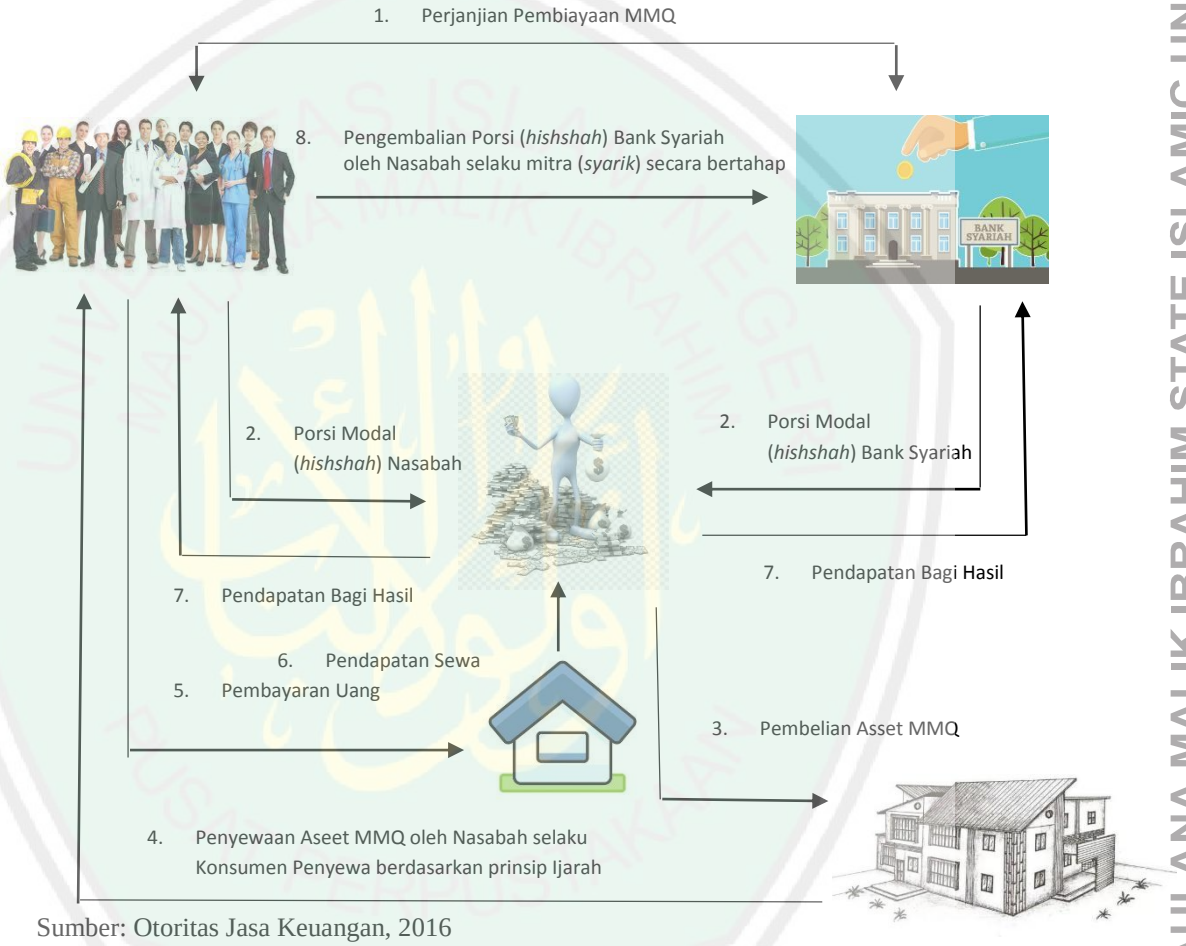
k. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban yang ditanggung bersama dan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2.1.3.5 Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Adapun skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

Gambar 2.1
Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk Pembiayaan KPR iB



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2016

Keterangan:

1. Bank dan nasabah (perorangan/perusahaan) melakukan perjanjian pembiayaan KPR dengan akad MMQ dalam jangka waktu, porsi dan nisbah bagi hasil yang telah ditelah ditentukan.
2. Bank Muamalat menyalurkan dana, kemudian nasabah menyetorkan dana senilai dengan porsi modal (*hishshah*) sesuai dengan kesepakatan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai modal usaha bersama yang digunakan untuk pembelian asset KPR yang berupa rumah untuk disewakan (*ijarah*).
4. Penyewaan asset MMQ sebagai objek bersama yang disewa oleh nasabah sendiri selaku penyewa (*mu'jir*) dengan membayar *ujrah* yang bagi hasilnya dibagi antara kedua bela pihak.
5. Pembayaran *ujrah* oleh nasabah yang ditetapkan *mu'jir* (Bank).
6. Pendapatan berupa bagi hasil penyewaan rumah dibagi sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah membayar bagi hasil kepada *mu'jir* sebagai pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan *hishshah* (porsi modal) Bank oleh nasabah.
8. Nasabah setiap bulan membayaran angsuran pokok untuk mengambilalihkan *hishshah* (porsi modal) bank samapai batas berakhirnya perjanjian pembiayaan, maka seluruh asset MMQ beralih menjadi milik nasabah.

2.1.4 Prinsip dan Penilaian Pemberian Pembiayaan

Prinsip pemberian pembiayaan dalam penilaian disebut juga dengan analisis pemberian pembiayaan yang diterapkan oleh bank pada umumnya menggunakan analisis 5C. Analisis 5C bertujuan untuk memperoleh data dan keyakinan tentang nasabah yang benar sehingga layak untuk diberikan pembiayaan. Penilaian dengan menggunakan analisis 5C adalah antara lain (Kasmir, 2004:117):

1. *Character* (Kepribadian)

   Character merupakan watak atau sifat seseorang yang akan diberikan pembiayaan harus benar-benar dapat dipercaya. Bank harus mepercayai calon

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

nasabah pembiayaan bahwa memiliki karakter yang baik, amanah, dan bersedia melunasi kewajibannya pada jangka waktu yang ditetapkan.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Capacity merupakan analisis kemampuan calon nasabah untuk mengetahui dalam membayar kredit. Dari analisis ini, nampak bagaimana kemampuan mengelolah bisnis calon nasabah tersebut. Dengan kemampuan tersebut, bank mengetahui dan menentukan besar kecilnya pendapatan usaha nasabah di masa mendatang. Bila kemampuan keuangan calon nasabah pembiayaan semakin baik, maka memumgkinkan kualitas pembiayaannya semakin baik.

3. *Capital* (Modal)

Capital merupakan jumlah modal yang dimiliki sendiri oleh calon nasabah. Dalam hal ini, sebelum nasabah diberikan pembiayaan maka lembaga keuangan menilai jumlah modal yang dimiliki. Perusahaan yang memiliki modal sendiri yang besar, maka tingkat kesungguhan calon nasabah yang tinggi dalam menjalankan usahanya sehingga lembaga lebih yakin dalam realisasi pembiayaan.

4. *Collateral* (Jaminan)

Collateral merupakan agunan yang bersifat fisik atau non fisik yang diberikan calon nasabah. Jaminan sebaiknya melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan. Bagi bank sebagai pemberi pembiayaan adanya jaminan agar memberikan kenangan dan kepercayaan. Jaminan terdiri dari dua fungsi yaitu sebagai pembayaran utang apabila nasabah tidak mampu melunasi dan faktor penentuan jumlah pembiayaan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

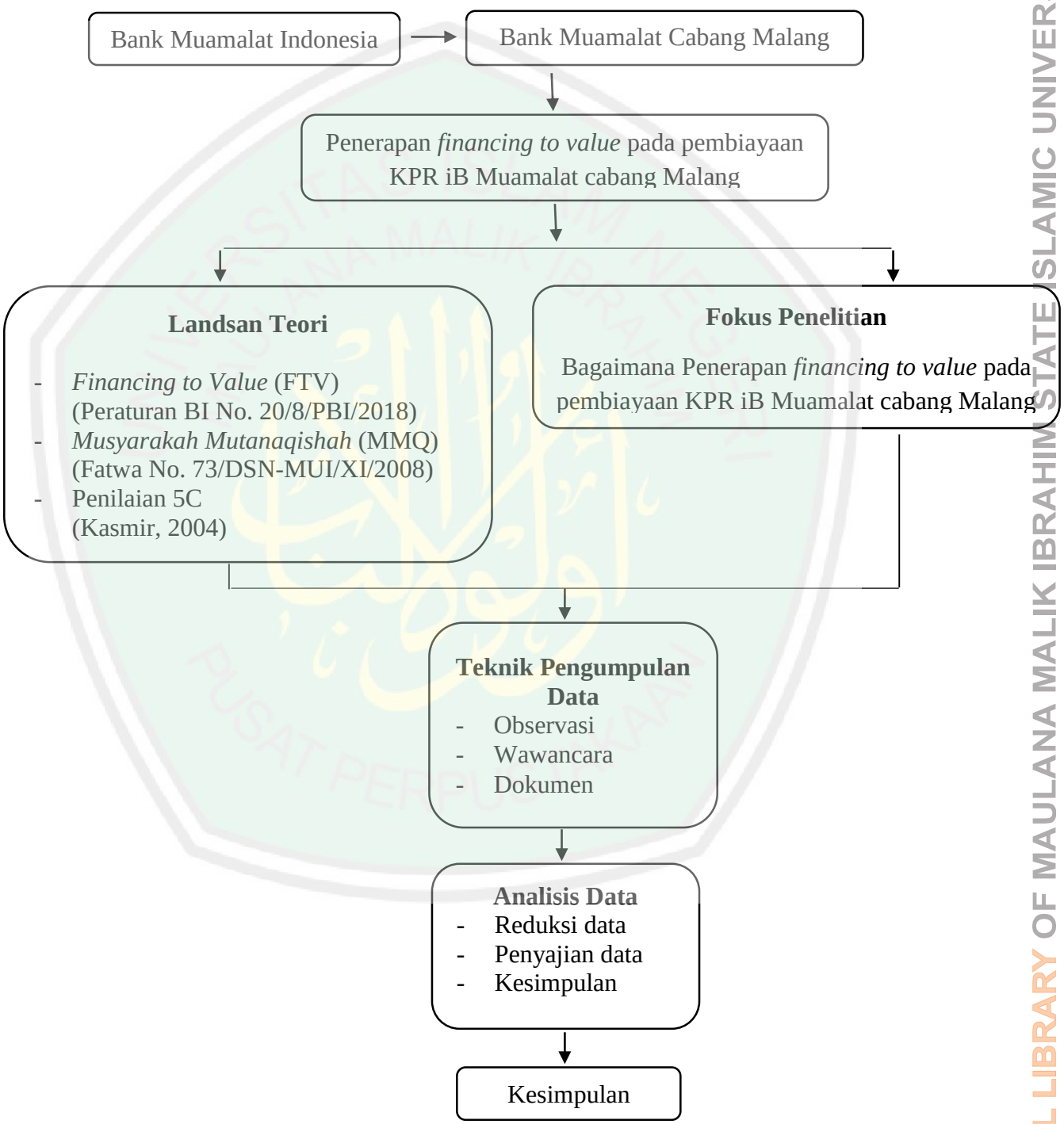
5. *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Dalam menilai pembiayaan, hal yang juga perlu dinilai pada kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada di masa sekarang untuk di prediksi dimasa mendatang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2.2 Kerangka Berfikir

Gambar 2.2
Kerangka Berpikir



Sumber: Data diolah, 2018

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, menurut Nazir (2011:52) menjelaskan bahwa suatu metode yang meneliti status sekelompok manusia, objek, kondisi, sistem pemikiran, ataupun peristiwa pada masa sekarang. Dengan tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, fakta-fakta yang akurat, serta hubungan antarfenomena yang diselidiki. Pada penelitian ini, melakukan pendekatan deskriptif kualitatif yang tujuannya menjelaskan dan mendeskripsikan bagaimana penerapan *financing to value* pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang berdasarkan gambaran yang diperoleh di lapangan.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada salah satu Bank Syariah di Malang yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Malang berada di Jl. Kartanegara No.2, Kiduldalam, Klojen, Kota. Malang, Jawa Timur 65116. Lokasi ini dipilih oleh penulis karena Bank Muamalat Indonesia menerapkan pembiayaan pertama yang berbasis syariah dan telah menerapkan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan Properti sejak diberlakuaknnya Surat Edararan Bank Indonesia serta mempunyai angsuran ringan 5% per tahun dan tetap selama 6 tahun pertama. Mengapa memilih Malang karena untuk sektor properti kota Malang tergolong mahal sedangkan pendapatan *income* masyarakat lebih kecil.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3.3 Subyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Malang. Tujuan peneliti dalam penelitian ini, penerapan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan KPR iB Muamalat cabang Malang. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini, menggunakan *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah taknik pengambil sampel sumber data dengan pertimbangan tententu.

Menurut Meleong (2004) mengatakan bahwa informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan berupa informasi tentang situasi dan kondisi penelitian. Dalam mengumpulkan data, informan yang dijadikan jumlah sampel rentang antara 4-10 dengan melihat apakah sudah tersaturasi. Jika kurang dari 10 sudah mencapai titik saturasi maka penelitian menghentikan pencarian sampel, dengan memperhatikan kecakupan data dan harus disesuaikan dengan kemampuan peneliti (Meleong, 2004).

Imforman yang dijadikan dalam penelitian ini berdasarkan pertimbangan-peertimbangan yang telah ditentukan diantaranya: Bapak Didit (R.M Finance), Bapak Eka Rizaldi Yusdan (Staff AM Remedial), Bapak Reza (*Relationship Manager*), dan Bapak Bimo (*Account Officer*).

3.4 Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini, peneliti dalam pengambilan data menggunakan sumber data yaitu antara lain:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

1. Data Primer

Data primer merupakan suatu data penelitian yang dikumpulkan secara khusus dan berhubungan secara langsung dengan masalah yang diteliti dari sumber data yang diperoleh secara langsung. Data primer berupa opini orang secara individual/kelompok, hasil observasi, kejadian dan hasil pengujian (Indriantoro dan Supomo, 1999:147). Jadi dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data primer dari hasil wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan suatu data penelitian yang diperoleh dan dicatat dari pihak lain secara tidak langsung. Data sekunder berupa data yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan dalam bentuk bukti, catatan, atau catatan yang tersusun dalam arsip (Indriantoro dan Supomo, 1999:147). Jadi dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data sekunder dari publikasi pemerintah, *website* dan dokumentasi perusahaan, dan internet.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data menggunakan triangulasi teknik, dimana data yang dikumpulkan berbeda – beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Menurut Susan Stainback (1988) dalam Sugiyono (2015:241) menjelaskan bahwa trianggulasi bertujuan untuk mencari kebenaran pada fenomena, tetapi agar peneliti lebih memahami apa yang telah ditemukan.

1. Observasi

Dalam melakukan teknik observasi, peneliti akan terlibat langsung dengan kegitan sehari-hari orang yang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

penelitian (Sugiyono, 2008:64). Dalam penelitian ini, peneliti turuk ke lapangan dan melakukan pengamatan bagaimama penerapan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Malang.

2. Wawancara Mendalam

Dalam hal ini, wawancara mendalam merupakan proses menggali keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan orang yang diwawancarai untuk tujuan penelitian (Burhan, 2010:108).

3. Dokumen

Hasil penelitian dari observasi dan wawancara akan lebih kredibel jika didukung dengan dokumen. Dokumen adalah catatan peristiwa yang lampau. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2015:240). Dalam penelitian ini, bentuk dokumen yang digunakan terkait dengan penerapan *Fiancing to Value* (FTV) pada pembiayaan properti berlandaskan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, serta artikel, jurnal dan buku yang terkait yang bisa dijadikan referensi.

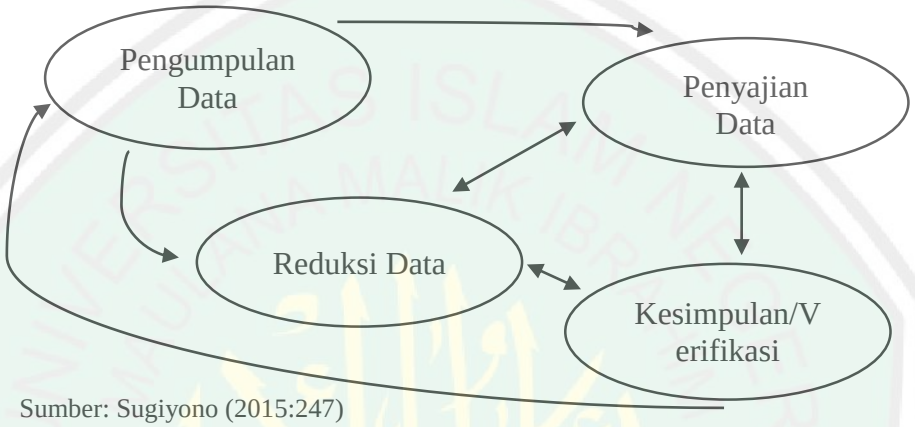
3.6 Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan pada saat data berlangsung dan selesai dalam periode tertentu setelah pengumpulan data. Ketika wawancara, peneliti harus melakukan analisis jawaban yang telah diwawancarai. Ketika jawaban yang dianalisis kurang memuaskan, maka peneliti harus melanjutkan pertanyaan sampai memperoleh data yang kredibel. Menurut Miles dan Huberman (1984) dalam Sugiyono (2015:246), menyatakan bahwa kegiatan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan terus menerus berlangsung sampai tuntas. Maka kegiatan dalam penelitian ini adalah antara lain:

Gambar 3.1
Komponen Analisis Data



Sumber: Sugiyono (2015:247)

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan merangkum pokok-pokok hal yang terpenting untuk memfokuskan tema dan polanya. Dengan demikian, rangkuman data yang dihasilkan akan memberikan gambaran yang jelas dan peneliti dipermudahkan dalam pengumpulan data selanjutnya. Dalam mereduksi data, peneliti akan memperoleh tujuan yang dicapai karena tujuan dari penelitian kualitatif adalah fokus pada temuan. Oleh sebab itu, peneliti harus menemukan sesuatu yang dipandang asing, tidak dikenal dan belum memiliki pola. Maka diperlukannya, peralatan elektronik sebagai alat pembantu dalam mereduksi data (Sugiyono, 2015:249).

2. Penyajian Data

Penyajian data dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, phie chart, pictogram, dan sejenisnya. Maka dalam penyajian data, membuat data terorganisasikan, pola

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

hubungan yang tersusun, sehingga mudah dipahami. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dilakuakan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Menurut Miles dan Huberman (1984) dalam Sugiyono (2015:249) mengemukakan dalam penelitian kualitatif yang sering digunakan untuk menyajikan data adalah dengan teks naratif.

3. Menarik Kesimpulan atau Verifikasi

Menurut Miles dan Huberman (1984) dalam Sugiono (2015:252), langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifkasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Dengan demikian, kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi kemungkinan juga tidak karena masalah dan rumusan masalah masih bersifat sementara dalam penelitian kualitatif dan penelitian akan berkembang setelah berada dilapangan.

3.7 Analisis Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitaif, data atau temuan dapat dinyatakan valid jika peneliti dalam pelaporannya tidak ada perbedaan dengan apa yang terjadi sesungguhnya pada objek yang diteliti. Dalam penelitian ini, keabsahan data yang digunakan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah pengecekan data dari berbagi sumber, cara, dan waktu (Sugiyono, 2015:237-238).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Adapun triangulasi dalam penenitian ini menggunakan sumber dan cara.

1. Triangulasi Sumber

   Triangulasi sumber adalah untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data yang diperoleh dari beberapa sumber. Dalam penelitian ini, informan dalam wawancara

2. Triangulasi Teknik

   Triangulasi teknik adalah untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data dengan teknik yang berbeda kepada sumber yang sama. Dalam penelitian ini, teknik yang berbeda yakni dengan melihat penerapan yang sesuai dengan peraturan berlaku yang keluar oleh Bank Indonesia.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pemaparan Data Penelitian

4.1.1 Sejarah dan Profil Perusahaan

4.1.1.1 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

PT. Bank Muamalat Tbk didirikan pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'ust Tsani 1412 H yang digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia (ICMI), serta pengusaha muslim dengan dukungan Pemerintah Republik Indonesia. Bank Muamalat Indonesia beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H. sebagai bank syariah pertama di Indonesia, Bank Muamalat Indonesia merupakan insiator bisnis keuangan syariah lainnya antara lainnya: asuransi syariah pertama (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat), dan Multifinance syariah pertama (*Al-Ijarah Indonesia Finance*).

Bank Muamalat Indonesia mendapat ijin sebagai Bank Devis pada 27 Oktober 1994 dan merupakan perusahaan publik dan namun tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Bank Muamalat Indonesia telah melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak lima kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi di tahun 2003.

Dalam melakukan ekspansi bisnisnya, selain membuka kantor canang di seluruh wilayah Indonesia, Bank Muamalat juga membuka kantor cabang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

internasional di Kuala Lumpur, Malaysia pada tahun 2009 dan tercatat bank pertama dan satu-satunya dari Indonesia yang membuka jaringan bisnis di Malaysia. Bank Muamalat Indonesia memiliki serangkaian produk dan layanan antara lain: produk Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 merupakan tabungan instan pertama di Indonesia, produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 yang dipergunakan sebagai alat pembayaran diseluruh merchar VISA dalam dan luar negeri yang mendapat penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan *e-channel* seperti *internet banking, mobile banking* dan *cash management.*

Bertepatan ulang tahun uang ke-20, pada tahun 2012 Bank Muamalat Indonesia meluncurkan logo baru (*rebranding*) untuk menampilkan bank syariah yang Islami, Modern dan Profesional. Pelopor perbankan syariah yang telah menginjak usis 23 tahun ini telah mengaku mendapatkan pengakuan dan berbagai penghargaan baik dalam negeri mupun internasional.

Pada Desember 2015, Bank Muamalat Indonesia memberikan layanan 446 kantor layanan termasuk 1 kantor cabang di Malaysia dan didukung oleh jaringan 1.998 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 103 Mobil Kas Keliling (*mobile branch*) serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui *Malaysia Electronic Payment* (MEP). Bank Muamalat Indonesia juga memberikan layanan pembiayaan Syariah melalui ank perusahaan *Al-Ijarah Indonesia Finance* (ALIF), layanan Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Muamalat), layanan untuk menyalurakan dana Zakat, Infaq, dan Sedekah (ZIS) melalui Baitulmaal Muamalat.

4.1.1.2 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang

Bank Muamalat Indonesia cabang Malang didirikan pada 28 Agustus 2003. Bank Muamalat Indonesia cabang Malang didirikan di kota Malang karena kota Malang kota yang strategis untuk tempat pembukaan cabang baru di Jawa Timur, mengingat sebagai besar pendukuknya adalah orang muslim. Selain itu kota Malang merupakan salah satu kota yang memiliki perputaran dana pihak ketiga yang relative tinggi da didukung dengan kegiatan perekonomian yang mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Bank Muamalat Indonesia cabang Malng tergabung dalam Regional VII Bersama tergabung dengan Bank Muamalat cabang Surabaya, Jember, Kediri, Mataram dan Denpasar.

Kantor Bank Muamalat Indonesia cabang Indonesia pertama kali berlokasi di Jalan Kawi Atas No.36 A. pada awal tahun 2015 berpindah lokasi di Jalan Kertanegara No.2 Kiduldalem, Klojen, Kota Malang

4.1.1.3 Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Seiring dengan pertumbuhan bisnis dan untuk meningkatkan kinerja, Bank Mamalat Indonesia melakukan peninjauan visi dan misi perusahaan. Visi merupakan bagian dari upaya Bank Muamalat Indonesia untuk mengarahkan perjalanan bisnis Bank Muamalat Indonesia hingga 10 tahun kedepan. Dengan telah menetapkan Visi dan Misi 10 tahun kedepan, akan memudahkan Bank Muamalat Indonesia untuk melangkahkan kaki dan menyusun perencanaan untuk masa depan guna menyongsong masa depan yang semakin baik.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

a. Visi

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

b. Misi

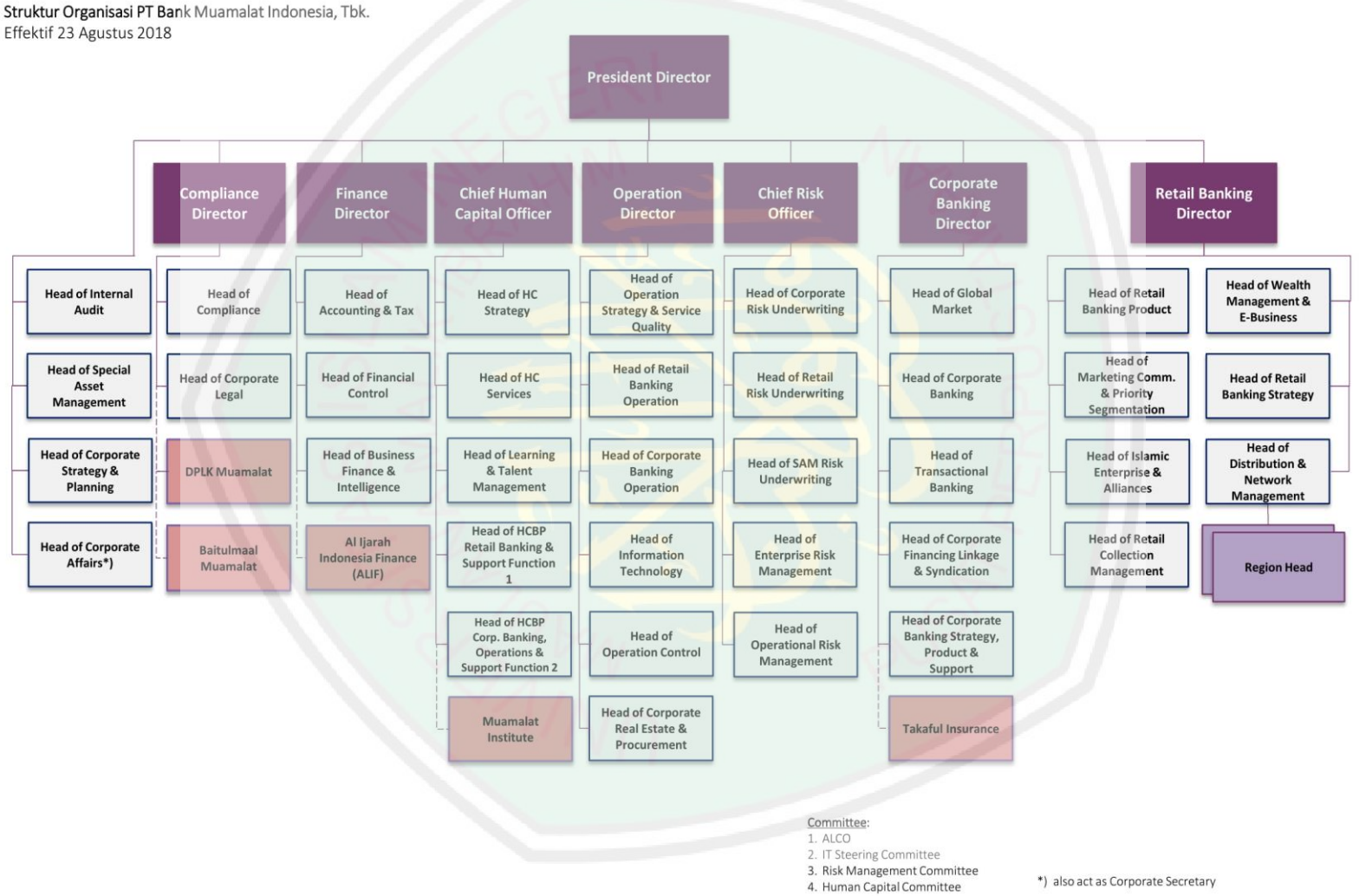
"Membangun lembaga keuangan syariah yang yang unggul dan berkesinabungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan daya manusia yang Islami dan professional serta orientasi investasi yang inivatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan".

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

4.1.1.1 Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia



4.1.1.4 Produk dan Layanan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang

4.1.1.4.1 Produk penghimpunan Dana (Funding)

a. Giro Muamalat

1) Giro Ultima

Giro Syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang memudahkan semua jenis kebutuhan transaksi bisnis maupun keuangan personal nasabah. giro ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan.

2) Giro Attijary

Giro Syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang memudahkan semua jenis kebutuhan transaksi bisnis perusahaan nasabah. giro ini diperuntukkan bagi institusi yang memiliki legalitas badan.

b. Tabungan

1) Tabungan iB Muamalat

Tabungan dalam mata uang rupiah yang dapat digunakan untuk beragam jenis transaksi, memberikan akses yang mudah, serta mamfaat yang luas. Tabungan Muamalat kini hadis dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu Shar-E Reguler dan Shar-E Gold.

2) Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapura Dollar (SGD) bertujuan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3) Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah

Tabungan haji dalam mata uang rupiah dan valuta asing US Dollar yang dikhususkan bagi nasabah masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibada Haji dan Umrah.

4) Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana merupakan tabungan berjangka dalam mata uang Rupiah, memiliki setoran rutin bulanan dan tidak bisa ditarik sebelum jangka waktu berakhir kecuali penutupan rekening serta pencairan dana hanya bisa dilakukan ke rekening sumber dana. Tabungan iB Muamalat Rencana dapat membantu mewujudkan berbagai rencana nasabah.

5) TabunganKu iB

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi nasabah dari semua kalangan masyarakat.

6) Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan prioritas yang didesain bagi nasabah yang ingn mendapatkan bagi hasil yang maksimal dan kebebasan bertransaksi.

c. Deposito

1) Deposito Mudharabah

Deposito syariah dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang fleksibeldan memberikan investasi yang optimal bagi nasabah dan diperunukan bagi nasabah perorangan an institusi yang memiliki legalitas badan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2) Dana Pensiun Muamalat

Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat dapat diikuti oleh nasabah yang berusia maksimal 18 tahun, atau sudah menikah, dengan pilihan usia pension dan iuran pension yang terjangkau, yaitu minimal Rp. 20.000,- perbulan dan pembayarannya disebet secara otomatis dari rekening Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain.

4.1.1.4.2 Produk Pembiayaan (*Financing*)

a. Konsumer

1) KPR iB Muamalat

Pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah/apartemen (*indent/ready stock*) maupun second. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi tempat tinggal. Diperuntukkan bagi nasabah perorangan (WNI) yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta/profesinal pada saat jatuh tempo pembiayaan.

2) iB Muamalat Umroh

Bertujuan untuk membiayaai perjalanan ibadah umroh. Diperuntukkan bagi nasabah perorangan (WNI) yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan, dan jangka waktu pembiayaab sampai 36 bulan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3) iB Muamalat Koperasi Karyawan

Pembiayaan yang diberikan dengan tujuan untuk disalurkan kepada para anggotanya (pegawai BUMN/PNS/Swasta) dengan tujuan pembelian barang halal. Doperuntukkan bagi para anggota koperasi karyawan serta berkelompok dengan penghasilkan minimum Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

4) iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam pembelian barang halal (selain tanah, bangunan, mobil dan emas) serta sewa jasa yang dibolehkan secara Syariah (selain pembiayaan haji dan umroh).

5) iB Muamalat Pensiun

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunanPNS dan BUMN untuk pemberian barang konsumtif yang halal (termasuk rumah tinggal dan kendaraan bermotor) atau sewa jasa halal (seperti keperluan Pendidikan anak, umroh, wisata dan lainnya) dengan ketentuan pembayaran manfaat pension wajib dialihkan melalui Bank Muamalat Indonesia.

6) iB Muamalat Konsumer Duo

Fasilitas yang diberikan kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan properti/hunian sekaligus pembiayaan kendaraan bermotor dengan jangka waktu maksimum 10 tahun.

7) Pembiayaan Autoloan (Via Multifinance)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pembiayaan yang diberikan kepada *end user* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor (mobil dan motor) melalui perusahan multifinance yang bekerja sama dengan Bank Muamalat Indonesia.

b. Modal Kerja

1) iB Modal Kerja SME

Pembiayaan jangka pendek dengan prinsip syariah yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha/bisnis dengan tujuan produktif.

2) iB Rekening Koran Muamalat

Pembiayaan jangka pendek untuk modal kerja yang bersifat fluktuatif dengan perputaran transaksi yang cepat dimana penarik dana dapat dilakukan sesuai kebutuhan melalui Cek dan Bilyet Giro.

3) iB Usaha Mikro

Pembiayaan dalam bentuk modal kerja investasi yang diberikan pengusaha mikro baik untuk perorangan maupun badan usaha non hukum.

c. Investasi

1) iB Investasi SME

Pembiayaan yang membantu kebutuhan investasi jangka menengah/Panjang usaha nasabah guna membiayan pembelian barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan atau pendirian proyek baru sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah nasabah susun. Diperuntukkan bagi nasabah peroragan (WNI) pemilik usaha dan badan yang memiliki legalitas di Indonesia.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2) iB Properti Bisnis Muamalat

Produk pembiayaan yang akan membantu usaha nasabah untuk membeli, membangun ataupun merenovasi maupun pengalihan *take over* pembiayaan properti atau kebutuhan bisnis nasabah. Diperuntukkan bagi nasabah peroragan (WNI) pemilik usaha dan badan yang memiliki legalitas di Indonesia.

4.1.1.4.3 Layanan

a. *Remittance*

1) Kas Kilat

Layanan yang diberikan bank kepada nasabah/masyarakat lainnya untuk menerima uang kiriman, baik tunai ataupun non tunai khususnya dari WNI yang bermukim di lur negeri.

2) Incoming Muamalat Remittance iB

Kiriman uang masuk dalam denominasi valuta asing yang ditunjukan kepada penerima, baik diterima tunai ataupun dikreditkan ke rekening penerima yang merupakan nasabah bank.

3) Outgoing Muamalat Remittance iB

Kiriman uang keluar dalam denominasi valuta asing yang ditujukan kepada penerima, baik untuk diterima tunai maupun dikreditkan ke rekening penerima pada bank lain, baik di dalam maupun di luar negeri, sesuai dengan intruksi pengirim melalui bank.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

4) Tabungan Nusantara

Tabungan Syariah yang dikelolah dengan akad bagi hasil dengan tambahan keuntungan kemudahan layanan *remittance*, selain menabung anda juga mudah melakukan transaksi *remittance*. Tabungan Nusantara merupakan tabungan yang bebas biaya administrasi (untuk saldo rata-rata tertentu).

b. *Trade Finance*

1) Bank Garansi

BG adalah jaminan pembayaran yang diberikan oleh bank atas permintaan nasabahnya yang dijamin tidak memenuhi kewajiban kepada pihak penerima jaminan berdasarkan akad *Kafalah bil Ujroh*. Produk BG antara lain penerbitan BG, penerbitan BG tanpa fasilitas serta klaim BG.

2) Ekspor

Layanan syariah untuk eksporter didasarkan pada akad *Al-Wakalah, Al-Qardh,* maupun *Al-Hiwalah*.

3) Impor

Layanan syariah untuk importer didasarkan pada akad *Al-Wakalah, Al-Qardh, Al-Hiwalah,* maupun *Al-Murabahah.*

4) SKBND

Layanan yang lebih dikenal dengan nama L/C dalam negeri untuk mendukung kelancaran bisnis nasabah. produk atau layanan yang disediakan untuk eksportir dan importir dan digunakan juga untuk memdukung perdagangan dalam negeri. Yang membedakan transaksi impor/ekspor menggunakan standar internasional yang diatur dalam UCP

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DC (*Uniform Costum Practice on Documentary Collection*) dan untuk dalam negeri mengikuti ketentuan BI.

5) *Letter of Credit*

Merupakan pengambilalihan tanggung jawab pembayaran oleh pihak lain (dalam hal ini diambil alih oleh hak bankatas dasar permintaan pihak yang dijamin (pembeli/nasabah bank) untuk melakukan pembayaran kepada pihak penerima jaminan (penjual) berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati.

6) *Standby LC*

Adalah suatu janji tertulis bank yang bersifat *irrevocable* yang diterbitkan atas permintaan pembeli. Apabila pembeli wanprestasi, produk ini berfungsi sama dengan Garansi Bank, dimana SBLC diterbitkan sebagai jaminan tertulis (hanya untuk jaga-jaga). SBLC hanya akan dicairkan apabila pembeli gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dan penjual melakukan klaim.

7) *Trust Recipt Al-Murabahah Line Facility*

Pemberian fasilitas oleh bank kepada nasabah uantuk digunakan membayar kewajiban nasabah kepada supplie/exporter yang jatuh tempo dan pihak bank akan menyerahkan sebagian atau seluruh dokumen LC terkait pada nasabah untuk digunakan sesuai dengan peraturan yang disetujui bank.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

8) Negoisasi *Usance LC*

Pembelian oleh *nominated* bank, *draf* (yang ditarik oleh suatu bank selain *nominated* bank) dan dokumen-dokumen berdasarkan presentasi yang sesuai, dengan pembayran dana kepada penjual pada saat atau sebelum hari kerja perbankan pada saat *reimbursement* jatuh tempo.

9) Negoisasi *Usance LC* Tanpa Failitas

Pengambilan ha katas tagihan ekspor nasabah yang disertai dengan pembayaran kepada nasabah sebelum kewajiban pembayaran L/C dari importer jatuh tempo, yang akan dilakukan secara *without resource* (tanpa hak regres) ke nasabah/eksportir.

10) Klaim BG

Layanan yang diberikan oleh bank atas permintaan penjual untuk melakukan penagihan kepada bank ketika pembeli tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik (wanprestasi) kepada pihak penjual.

11) Deposito Plus

Upaya pemasaran deposito yang dikombinasi dengan SKBDN. Melalui produk ini, nasabah yang menempatkan deposito di bank akan dimungkinkan memiliki kendaraan secara langsung.

12) *Buyer Plus*

Pembiayaan jangka pendek yang diberikan oleh bank dalam rangka menjaga kemampuan nasabah dalam pembelian bahan baku (barang) dagangan secara tepat waktu kepada penjual sehingga kredibilitas nasabah di mata penjual terjaga.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

13) *AR Finacing*

Suatu produk pembiayaan janka pendek dengan pemberian talangan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja berdasarkan piutang usaha perusahaan dari transaksi perdagangan atau penjualan barang dan jasa.

c. *Forex* Ib

Layanan yang diberikan kepada nasabah untuk melakukan transaksi jual beli valuta asing dengan Bank Muamalat Indonesia. Layanan dalam bentruk *Telegraphic Transfer* (TT) dan *Banknotes*.

d. *Invesment Service*

Layanan investasi syariah yang dibrikan nasabah baik *ritel* maupun *whole sale*, pengelolahan likuiditas bank (*secondary reserves*), dan *structured transaction* untuk pendanaan dalam rangka untuk menopang likuiditas bank jangka menengah dan Panjang.

e. *Transfer*

1) *Transfer* ke rekening Bank Muamalat Indonesia.
2) *Transfer* ke rekening 72 bank yang tergabung di ATM Bersama dan 37 bank yang tergabung di ATM BCA/Prima.

f. Layanan 24 Jam

1) ATM Muamalat

ATM Muamalat dilengkapi dengan berbagai fitur untuk memudahkan anda untuk melakukan info saldo, cetak 5 transaksi terakhir, pembayaran tagihan, pembelian pulsa isi ulang, pembelian tiket, pembayaran premi asuransi, transfer antar bank, pembayaran uang sekolah dan pembayaran ZIS.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2) SalaMuamalat

Layanan *phone banking* 24 jam melalui telepon 1500016/(021) 1500016 (jika dihubungi melalui telepon seluler) yang memberikan kemudahan kepada nasabah setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening Bank Muamalat Indonesia hingga maksimal Rp. 50.000.000,- serta pembayaran ZIS.

3) Muamalat *Mobile* (*Mobile Banking* Muamalat)

Layanan *mobile banking* Bank Muamalat Indonesiayang menawarkan kemudian dalam bertransaksi secara *real time*, aman dan praktis menggunakan prangkat *smartphone* nasabah melalui koneknisi internet GFRS/EDGE/3G/4G/WIFI. Muamalat *mobile* menudahkan nasabah untuk memanfaatkan layanan digital Bank Muamalat Indonesia yang tersedia dalam berbagai *platform smartphone* (Android, iOS, Blackberry dan Windows Phone) dalam melakukan transaksi finansial seperti transfer, pembayaran tagihan, dan pembelian pulsa serta transaksi non-finansial seperti cek saldo, 10 transaksi transaksi, transaksi hari ini dan mutasi rekening. Untuk dapat menggunakan layanan *Mobile Banking* nasabah hanya perlu mengunduh aplikasi *Mobile Banking* Muamalat dari *application store* dengan kata kunci "Muamalat Mobile".

4) *Internet Banking*

Layanan ini ditunjukan untuk memudahkan nasabah ritel. Fasilitas ini dapat dimanfaatkan nasabah untuk memperoleh informasi saldo, transfer antar

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

bank, pindah buku antar rekening bank Muamalat Indonesia, pembelian, pembayaran, serta memperoleh histori 5 transaksi terakhir. Lebih dari itu, kini nasabah dapat berbelanja di *merchant-merchant* Bank Muamalat Indonesia. Layanan ini dilengkapi system keamanan yang maksimal dan berlapis sehingga lebih aman.

5) *Cash Management System*

Layanan ini telah berkonsentrasipada nasabah korporat. Dalam layanan ini, Bank Muamalat Indonesia menyelenggarakan penerimaan/koleksi pemasukkan dana (*collection*), pembayaran atau pengeluaran dana serta mengelolah likuiditas perusahaan.

6) Jasa-jasa Lain

Bank Muamalat Indonesia juga menyedikan jasa-jasa perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti: gerai Muamalat, *Virtual Account* Muamalat, *Mini Banking* Muamalat, Transfer, *Collection*, *Standing Instruction*, *Bank Draft* dan Referensi Bank.

4.2 Hasil dan Pembahasan Penelitian

4.2.1 Penerapan *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang

4.2.1.1 Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat

Sebelum dilakukananya pencairan pembiayaan, maka perlunya prosedur yang dilakukan bank (penjual) dan nasabah (pembeli) dalam menerapkan proses pembiayaan KPR karena prosedur merupakan hal yang terpenting dalam

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

melakukan pembiayaan. Maka bank Muamalat mempunyai kebijakan-kebijakan yang yelah ditetapkan diantaranya:

Dijelaskan dengan hasil wawancara kepada Bapak Didit selaku R.M Finance pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB. menjelaskan:

> "Gambaran singkatnya nasabah datang ngisi formulir, pengajuan pemenuhan dokumen kalau dokumen sudah lengkap di proses analisa di skrining tahap awal dilakukan oleh marketing jika marketing menganggap sudah fix, diajukan lagi ke analis verifikator itu lolos, masuk lagi ke analisis. Apakah benar nasabah SOP yang dilakukan marketing itu sesuai atau *in track* tidak? Analisanya mencakup semua hal tidak? misalnya kalau ada yang kurang nanti di imformasikan itu adalah disampaikan marketing. Analisis udah klop, marketing udah klop, udah okey masuklah ke atas komite. Komite berjenjang komite cabang, kantor wilayah, provinsi bahkan nasional. Kalau komite setuju nanti keluarlah *offering letter* ini masih bersifat penawaran kepada nasabah ni, pak bapak mengajukan 500 juta disetujui dengan syarat seperti ini silahkan baca syarat-syarat dari kami apakah bapak setuju atau ada yang keberatan. Kalau ada keberatan apa keberatannya? Misalnya setuju ya okey. Lanjut ke tahap akad, akad dilakukan sempurna, udah dilakukan dengan notaris baru pencairan".

Berdasarkan hasil wawancara Bapak Reza selaku *account officer* yang di wawancarai pada hari Senin tanggal 19 November 2018 pukul 17.30 WIB. menyatakan:

> "Prosedurnya hampir sama dengan bank-bank lain mengisi formulir permohonan nanti kita terima kemudian dilakukan survey ke tempat kerja dan tinggal nasabah, jaminannya dari *developer*nya kalau nasabanya wiraswasta di lihat dari *BI Cheking* setelah itu baru nanti ketemu dengan nominal kasarnya itu, akan kita sampaikan kepada nasabah dan jaminan akan keluar sekian kira-kira ini mau dilanjut atau tidak. Kalau lanjut, dilanjukan dengan penyusunan proposal pembiayaan, analisa pembiayaaan, analisa risikionya apa saja nanti akan muncul persyaratan-persyaratan apa saja yang diperlukan sebelum akad, sampai dengan akad diperbolehkan atau tidak diperbolehkan trus diusulkan kepada komite trus komite menyetujui atau tidan atau menyetujui dengan syarat setelah itu keluar *offering letter* atau SP 3 (Surat Persetujuan dari Bank) ditawarkanlah kepada nasabah bank bisa membiayai dengan sekian dengan jangka waktu sekian dengan syarat-syaratnya ini, silahkan mau disetujui atau tidak

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> oleh nasabah. Kalau nasabah bilang OK, barulah nanti akad pembiayaan dengan notaris kemudian pencairan pembiayaan ke rekening nasabah kita tranferkan ke rekening penjual (*developer*) sudah selesai kewajiban trus mengisi berita acara serah terima seselai sudah".

Dari hasil wawancara Bapak Bimo selaku *account officer* pada hari Jumat tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB. menjelaskan:

> "Jadi nasabah datang ke kantor mengajukan persyaratan-persyaratan apabila sudah lengkap kemudian diperiksa. Apabila sudah lengkap kita data lagi masukkan ke system. Kemudian diperiksa untuk *BI Cheking*, misalnya: nasabahnya bagus *collateral*nya dan ada pembiayaan lancar atau tidak, ada pembiayaan di bank lain, kita lanjut ke appraisail udah keluar nilainya, kemudian lanjut dimasukkan ke sistem lagi. Kemudian meminta persetujuan cabang karena cabangnya di surabaya apabila klop, maka keluar SP 3 (Surat Pemberitahuan Fasilitas Pembiayaan) disitu nanti ada persyaratan-persyaratan apabila nasabah menyetujui. Maka dilakukan akad, di ajukan langsung cair".

Serta hasil dengan wawancara Bapak Eka selaku *staff remedial* pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB. menjelaskan:

> "Sumber Nasabah itu ada 3 yaitu nasabah datang sendiri, marketing kita cari diluar dan referensi dari orang lain. Untuk nasabah ada berapa dokumen yang kita minta trus dilakukan *BI cheking*. Apakah punya di bank lain ataupun tidak punya? Apakah lancar atau punya tunggakan? Nah, kalau tergolong lancar atau masih kita terima dilanjutkan proses dengan analisis *cash ratio* dan didalam formulir itu akan dilihat akan mengajukan berapa dalam dokumen di persyaratan itu ada slip gaji dan segala macam. Kita nilai cash rationya dari pekerjaaannya kemudian plafon yang diajukan terhadap sumber pendapatan dan biaya hidup dan pada bank lain itu ada pembiayaan lain tidak. Dan itu juga dengan ada slip gajinya dia misalnya PNS kita datangin kantor dan kita hubungi HRDnya kita verifikasi kemudian survey selesai kemudian dianalisa lagi oleh komite pembiayaan disetujui kemudian nasabah diminta fotocopy sertifikat rumah yang mau dibeli dalam penilaian dari nilai yang diajukan dari nilai pasarnya itu mengcover apa tidak? kalau mengcover jalan kalau tidak mengcover ada 2 hal dilakukan yaitu menambah jaminan atau kita turunkan plafonya kemudian pengajuan 200 juta dan yang dinilai tidak mencapai 200 juta kita turunkan pengajuannya 150 juta atau dengan menambah jaminan lain jadi tercover plafonnya dan kemudian itu selesai selanjutnya dibuatkan pembuatan SP 3 dilakukan kontrak segala macam apabila setuju akan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> dilakukan akad oleh pihak bank nasabah lama dan calon pemilik nasabah yang di tandatangani adalah akad jual beli kemudian APHT sumua yang berbentuk sertifikat dilakukan APHT misalnya apabila terdapat macet kemudian hari bank akan melakukan penjualan selesai akad dilakukan pencairan".

Berdasarkan hasil wawancara ke empat informan diatas, dapat diketahui bahwa pertama nasabah datang ke bank untuk mengisi form pengajuan pembiayaan dan melengkapi berkas-berkas yang diperlukan. Kemudian marketing melakukan *skrining* dengan melihat *BI Cheking* untuk melihat jejak nasabah dan *survey*. Selanjutnya apabila dianggap baik maka *marketing* menganalisis sesuai dengan SOP yang berlaku di Bank Muamalat. Apabila *marketing* dalam analisa sudah menyetujui maka diajukannya komite yang berjenjang pada komite cabang, kantor wilayah dan provinsi. Selanjutnya apabila komite setuju, maka dikeluarkannya *offering letter* dengan mengajukan persyaratan-persyaratan kepada nasabah. Apabila menyetujui maka dilakukannya akad dengan notaris. Maka terjadinya tahap terakhir pencairan ke rekening nasabah dan ditranferkan kepada *developer*.

Dalam pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat, langkah pertama yang harus dilakukan yaitu nasabah harus menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan yang diserahkan kepada *costumer servise* kemudian diserahkan kepada bagian pembiayaan untuk di analisa. Adapun persyaratan KPR iB Muamalat diantaranya:

1. Copy KTP Suami Istri
2. Copy NPWP
3. Copy Kartu Keluarga
4. Copy Surat Nikah
5. Foto Berwarna Suami Istri ukuran 4x6 (1 lembar)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

6. Data Penghasilan

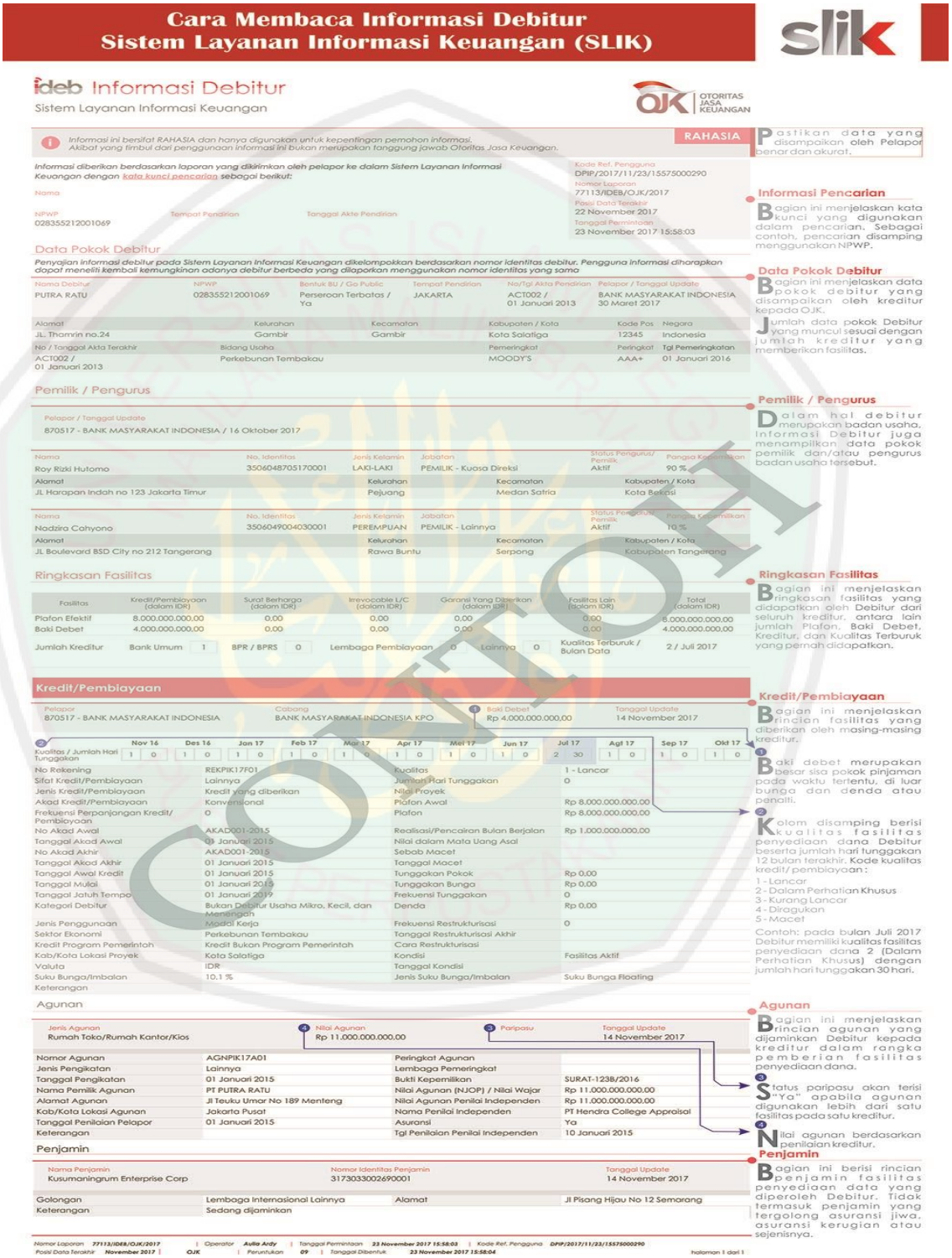
   - Karyawan
     - Surat Keterangan Gaji Kerja atau SK
     - Slip Gaji 3 bulan terakhir

       (bila gaji tunai disertakan SPT dan bukti penerimaan gaji)
   - Wiraswasta
     - Copy SIUP, TDP
     - Surat Keterangan Usaha
     - Copy Mutasi Rekening 6 bulan terakhir
7. Bukti PBB tahun terakhir
8. Copy Sertifikat
9. Copy IMB
10. Surat Penawaran Rumah
11. Form Aplikasi Pembiayaan (dari Bank Muamalat)

Setelah persyaratan sudah lengkap, maka dilakukan tahapan awal *skrining* dengan sistem yaitu memeriksa nasabah dengan *BI Cheking*/SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk melihat reputasi dari calon nasabah apakah mempunyai pembiayaan atau tidak, apakah pembiayaan tergolong lancar atau bermasalah. Penyecekan data dapat dilakukan melalui sistem pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Jadi, bank Muamalat dapat melihat history calon nasabah melalui sistem yang bernama Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang semula pada Bank Indonesia pada tanggal 1 Januari 2018 beralih ke OJK.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Sebagaimana contoh SLIK di bawah ini:



CONTOH

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Dari data nasabah diatas, dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) dapat dikategorikan menjadi 5 yaitu

1. Lancar
2. Kurang lancar
3. Lancar dalam perhatian kurang lancar
4. Diragukan
5. Macet

Hasil pengecekan menyatakan bahwa nasabah pernah melakukan kredit macet, maka pihak Bank Muamalat memberitahukan kepada nasabah bersangkutan. Sedangkan, jika hasilnya lancar maka di ajukan kepada bagian marketing analisa. Kemudian dilakukan survey ke tempat kerja dan tinggal nasabah. Langka selanjutnya pembuatan proposal pembiayaan dan analisa pembiayaan yang dilakukan oleh marketing kepada calon nasabah, kemudian di informasikan ke komite secara berjenjang kepada komite cabang, komite kantor wilayah da komite pusat. Kemudian dari komite menyetujui atau menyetujui dengan syarat maka diberitahukan persyaratan kepada calon nasabah, apabila calon nasabah menyetujui maka keluar *offering letter* atau SP 3 (Surat Persetujuan) dari bank. Tahap terakhir selanjutnya, akad pembiayaan ke notaris setelah itu pencairan pembiayaan ke rekening nasabah kemudian di tranferkan kepada rekening penjual (*depelover*). sejalan dengan penelitian Aisyah (2018) mengatakan permohon pembiayaan nasabah dengan melengkapi syarat-syaratnya, kemudian pihak bank memverifikasi (Skrining) kelengkapan berkas tersebut. Kemudian meninjau ke lapangan untuk melihat keadaan sebenarnya serta bank melakukan penilaian dengan pertimbangan-

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

pertimbangan. Setelah disetujui, bank membuat surat persetujuan dan akad pembiayaan yang dibuat dengan notaris maka langkah seanjutnya bank melakukan pencairan dana ke rekening nasabah.

4.2.1.2 Penilaian 5C

Sebelum melakukan realisasi pembiayaan, Bank Muamalat dalam penilaian kepada nasabah menggunakan tahapan 5C. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 8 Undang-Undang No. 10 tahun 2008 menggunakan prinsip prudensialitas (kehati-hatian).

Hal ini dibuktikan sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB. dengan Bapak Didit selaku R.M Finance menjelaskan:

> "Kenapa kok 5C karena bank itu berdasarkan pasal 8 UUD No. 10 tahun 2008 untuk menggunakan prinsip prudensialitas (prinsip kehati-hatian). Jadi, bank itu harus menganalisa 5 aspek berarti. Mengapa bank analisanya harus kuat? menggapa harus hati hati karena bank dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan uang nasabah) bank sebagai lembaga intermediasi. Misalnya macet trus bermasalah? BPAP dicadangkan mulai 5% labanya bank harus dicadangkan disana. Mencadangkan 5% dari 1 M itu 50 juta. 50 jutanya bank sudah tidak dapat bagi hasil bayarin bagi hasil harus mencadangkan di BI 5%. Dari 5 di filter menjadi dua apa? *Character* sama *capacity*. Orang bisa jadi *capital*nya ada tapi *character*nya mau nipu itu ada. Jadi, ada loh nasabah itu punya uang tapi tidak mau bayar atau *capacity*nya berkemampuan bayar tapi *character*nya tidak, tapi ada juga *character*nya bagus tapi *capacity*nya tidak, tapi kalau *character*nya bagus pasti bisa yang penting characternya bagus. Jadi selain 5c itu ada selanjutnya investigation. Kenapa kok tidak maksud ke C yang pertama *character*? Kan beda investigasi ini terkait *track record* (rekam jejak). Contohnya: gini perusahan itu sering nunggak pajak atau sering tidak bayar pajak itu *character*nya gimana? Itu ngefek sih ke *character* tapi diluar *character* karena aspek manajemen, trus hukum pernah kasus begini, masalah ini oh pernah menyelundupkan kan tidak bagus, ohh.. pernah ada manipulasi ini, atau menjual barang bodong itu yang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> terakhir investigation. Kenapa investigation tidak masuk ke 5C karena Undang-Undangnya No. 10 tahun 2008 menyebutnya 5C. kenapa adanya investigation karena ada inovasi dari bank. Penting itu juga karena di googling aja masuk di *website* pengadilan negeri, pengadilan tinggi, mahkamah agung masuk ke website trus ketik nasabah yang bersangkutan misalnya PT. ABCDE kalau dia pernah terlibat kasus pasti muncul meskipun berapa tahun silam sekarang di publis sama lembaga peradilan, orang yang pernah diperiksa kejaksaan juga ada kejaksaan ini, PT ini itu masuk semua kalau tidak muncur berarti dia tidak terlibat. Itu sebagai bahan masukkan buat kita, itu pak kalau misalnya mempunyai *track record* jelek itu bank mengambil risiko itu kan sebagai masukkan bank jadi bank sudah mengukur risikonya. Tidak apa-apa tapi risikonya ada di pemutusnya pembiayaan. Misalnya saya ngambil nasabah *track record*nya gini-gini tanda tangan aja kalau ada risiko dan terjadi sesuatu itu tanggung jawab pemutus".

Dari hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa dalam penilaian 5C itu ada dua yang terpenting yaitu *character* dan *capacity*. Penilaian 5C yang paling utama adalah *character* karena nasabah yang mempunyai kemampuan bayar (*capacity*) belum tentu *character*nya baik mungkin bisa saja mau menipu. Selain 5C, ada inovasi penilaian lain dari bank yaitu *investigation* karena terkait *track record* (rekam jejak).

Berdasarkan pendapat Bapak Reza selaku *account officer* yang di wawancarai pada hari Senin tanggal 19 November 2018 pukul 17.30 WIB. menyatakan:

> "Pada *character* itu pasti akan kita dengan paling gampang *BI Cheking* dia mengambil kewajiban di bank lain atau tidak kita lihat historisnya apakah disiplin atau tidak itu yang menggambarkan karakter. Untuk *capacity* itu, berapa asset yang dimiliki mencerminkan rekeningnya dia atau harta-hartanya dia yang dimiliki. Kemampuan bayar juga bisa dilihat dari gaji, likuiditas perusahaan dia seperapa kuat performance dari usaha dia tempat kerjanya sehingga dia mengajukan 10 atau 15 tahun kira-kira kedepan usahanya berkembang, stagnan atau justru meredup. Bagaimana nasabah yang tidak pernah melakukan pembiayaan? Itu salah satu hal yang kita hindari minimal mempunyai history pembiayaan seperti kartu kredit atau apapun tapi tidak menutup kemungkinan bisa dibiayai juga. Pada *capital* hartanya dia tadi dan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

colleteral jaminan itu tadi. Pada *condisional of economic* itu sektor makronya dikorelasikan dengan tempat usaha atau profesinya nasabah apakah berhubungan mata uang dollar terhadap rupiah apa berpengaruh atau tidak dengan profesinya dan lain sebagainya kalau tidak berpengaruh tidak begitu signifikan untuk dijadikan acuan untuk dilakukan pembiayaan".

Dijelaskan juga, menurut pendapat Bapak Bimo selaku *account officer* pada hari Jumat tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB. menjelaskan:

"Jadi dari BI cheking itu udah ketahuan. Jadi kalau karyawan itu kelihatan udah jelas yang ribet itu yang usaha jadi dibuatkan proposal yang diajukan ke Surabaya tentang *charater*, *capacity*, dan *colleteral*nya dari mana dituangkan dalam tulisan. Kalau nasabah yang tidak punya pembiayaankan bisa dilakukan dengan survey atau bertanya sama tetangganya tentang nasabah atau kalau kurang percaya sama nasabah kita bisa survey ketempat kerjanya karena harus dikorek dengan detail kalau karyawan kan bisa dilihat dari slip gaji, *BI Cheking*, dan bertanya ke HRD apakah karyawan ada masalah atau tidak".

Berdasarkan pendapat Bapak Eka selaku *staff remedial* pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB. menjelaskan:

"Pada *character,* Bi cheking dan pekerjaan yang kita wawancarai juga kan jadi marketing juga tidak hanya melihat data tetapi juga melihat karakter bisa dibilang data okey atau kita janjian kerumahnya atau segala macam kita interview dengan marketing yakin kalau secara data okey tapi marketing tidak yakin itu fatal. Kalau kita punya skill walaupun nasabah yang belum pernah melakukan pembiyaan maka kita interview kita tanya tetangganya orangnya gimana baik kah atau gimana. Pada *capital*, jadi gini ini terkait FTV jadi sebenarnya muamalat tidak pernah memberikan plafon 100% kita maksimal 80% dengan asumsi cash ratio gaji terhadap segala macam keuangnan itu tidak masuk karena kita belum tahu disitu nututlah misal dia ngajuin 300 juta dan dibiayai 300 juta tidak mungkinlah minimal kita biayai 80% dari itu jadi. Jadi, 80% dari 300 juta adalah 240 juta jadi nasabah membayar uang muka 60.000.000. jadi kenapa kok begitu, supaya langkah antisivasi kalau ada kredit bermasalah kita punya harga untuk menjual itu lebih cepat maka kita jual dengan harga pasar prinsip dasarnya itu jadi kita tidak pernah memberikan 100% dari harga pasar kalaupun itu berisiko tinggi bisa kita turunkan FTV menjadi 70% atau kita tolak juga bisa kita tidak main-main dengan risiko. Pada *conditional of economy*, gajinya berapa, biaya hidupnya jadi penerimaan bersih dikurangin bank muamalat jadi sisanya itu berapa

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> persen kita punya patokan prosentase terhadap pendapatan nasabah beda lagi kalau nasabahnya wiraswasta itu ada lagi namanya analisa laba rugi segala macam bedanya itu kita dituntuk untuk membuat laporan keuangan untik mengetahui pendapatan dari gaji fix".

Dalam berbagai pendapat di atas, dapat disimpulkan dalam penilaian 5C pada *character* dilihat dari *BI Cheking* dan melakukan survey. Untuk nasabah yang belum pernah melakukan pembiayaan Bank Mumalat cabang Malang melakukan wawancara ke tetangganya dan tempat kerja nasabah. Pada *capacity* dilihat dari gaji dan likuiditas perusahaan dalam usaha kempat kerjanya. Pada *colleteral* adalah jaminan rumah itu sendiri. Sedangkan *condisional of economic* itu sektor makronya dikorelasikan dengan tempat usaha atau profesinya nasabah.

Sebelum memberikan pembiayaan, bank Muamalat dalam penilaian kepada calon nasabah menggunakan analisis 5C untuk menyakinkan apakah calon nasabah layak dibiayai atau tidak sehingga diperolehnya data terhadap calon nasabah tersebut.

Dalam penilaian pembiayaan, Bank Muamalat cabang Malang mengunakan analisis 5C yang berdasarkan pada Pasal 8 UU No. 10 tahun 2008 dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan prinsip kehati-hatian, adapun dana yang dipakai untuk menyalurkan pembiayaan adalah Dana Pihak Ketiga (DPK) maka bank disebut juga sebagai lembaga *intermediasi*. Pada penilaian 5C di bank Muamalat, ada dua yang terpenting yaitu *character* dan *capacity*. Penilaian 5C yang paling utama adalah *character* karena nasabah yang mempunyai kemampuan bayar (*capacity*) belum tentu *character*nya baik mungkin bisa saja mau menipu. Adapun penilaian 5C pada Bank Muamalat cabang Malang sebagai berikut:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

a. *Character*

Menurut Kasmir (2004:117), *Character* merupakan watak atau sifat seseorang yang akan diberikan pembiayaan harus benar-benar dapat dipercaya. Pada Bank Muamalat cabang Malang penilaian yang paling utama adalah *character* karena menilai dari kejujuran dari calon nasabah. Sebagaimana firman Allah QS. Al-Anfal (8):27 berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۝

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui " (QS. Al-Anfal/8 : 27).

Menurut Rohmi (2018), mengatakan untuk mengetahui karakteristik calon nasabah maka dilakukannya wawancara kepada nasabah untuk mencari informasi tentang kepribadian nasabah kepada warga disekitar tempat tinggal, tempat kerja dan mecnari informasi kepada Bank Indonesia untuk memastikan calon nasabah tersebut pernah mengalami pembiayaan macet. Dalam hal ini, begitu juga menilai *character* pada Bank Mumalat cabang Malang dengan cara:

1. Melihat historis calon nasabah

   Pihak Bank Muamalat Cabang Malang melihat historis calon nasabah dengan melakukan *skrining* dengan melihat Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). Pihak Bank dapat melihat apakah calon nasabah mempunyai pembiayaan di bank lain atau tidak, apakah tergolong lancar atau macet. Jika nasabah belum pernah melakukan pembiayaan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

maka bisa di lakukan survey dengan bertanya kepada tetangga sekitar atau tempat kerja nasabah tersebut.

2. Melakukan *survey*

   Bank Muamalat Cabang Malang dalam melakukan survey ke rumah nasabah untuk melihat kebenaran keadaan nasabah kemudian bertanya kepada tetangganya tanpa sepengetahuan calon nasabah tentang kaepribadian calon nasabah apakah baik atau tidak, serta ketika calon nasabah tersebut karyawan maka pihak bank melakukan *survey* tempat kerja nasabah apakah benar calon nasabah bekerja di PT. X atau tidak.

b. *Capacity*

   Menurut Kasmir (2004:117), Capacity merupakan analisis kemampuan calon nasabah untuk mengetahui dalam membayar kredit. Dalam menilai *capacity* Bank Mumalat cabang Malang dengan cara:

   1. Melihat Pendapatan Gaji Calon Nasabah

      Nasabah yang mengajukan pembiayaan dilihat dari pendapatan nasabah dari bisnisnya atau slip gajinya apabila nasabah tersebut karyawan. Untuk menghitung perhasilan minimal calon nasabah harus bisa mengcover sebesar 40% dari total penghasilan perbulan.

   2. Melihat Kualitas Perusahan atau Bisnis Calon Nasabah

      Apabila calon nasabah bekerja pada perusahaan, pihak Bank Muamalat dapat melihat jabatan caon nasabah dan kualitas perusahaan tempat kerja calon nasabah untuk 10-15 tahun kedepan apakah berkembang, stagnan atau meredup di lihat dari laporan keuangan perusahan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

c. *Capital*

Menurut Kasmir (2004:117), *Capital* merupakan jumlah modal yang dimiliki sendiri oleh calon nasabah. Dalam menilai *capital*, Bank Mumalat cabang Malang dengan cara yaitu melihat jumlah aset calon nasabah yang dimiliki sendiri. Sependapat dengan Rohmi (2015) mengatakan *capital* adalah modal sendiri yang tertanam pada bisnis tersebut. Berdasarkan firman Allah QS. Az-Zumar (39):39 berbunyi:

قُلْ يَا قَوْمِ اعْمَلُوا عَلَىٰ مَكَانَتِكُمْ إِنِّي عَامِلٌ ۖ فَسَوْفَ تَعْلَمُونَ ۝

"Katakanlah: "Hai kaumku, bekerjalah sesuai dengan keadaanmu, sesungguhnya aku akan bekerja (pula), maka kelak kamu akan mengetahui".

Berdasakan ayat di atas, menerangkan bahwa modal yang menghasilkan penghasilan dengan berkerja. Maka dari penghasilan yang berupa tunjangan (gaji) untuk memenuhi kebutuhan kehidupan. Untuk menghitung penghasilan minimal calon nasabah pihak bank menetapkan 40% dari total perngasilan perbulannya pada angsuran. Misalnya, calon nasabah mempunyai angsuran Rp. 3.500.000 maka nasabah minimal berpenghasilan Rp. 8.000.000 agar pembiayaanya diterima. Apabilah penghasilan nasabah kurang maka pengajuan pembiayaan ditolak.

d. *Colleteral*

Menurut Kasmir (2004:117), *Collateral* merupakan agunan yang bersifat fisik atau non fisik yang diberikan calon nasabah. Menurut Rohmi (2015) mengatakan jaminan rumah yang dibeli berupa serifikat Hak Milik (SHM)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dan sependapat pada penilaian *colleteral* pembiayaan KPR di Bank Mumalat yang menjadi agunan adalah rumah itu sendiri.

e. *Conditionl of Economy*

Menurut Kasmir (2004:117), *Conditionl of Economy* adalah data yang berhubungan pada kondisi ekonomi yang ada di masa sekarang untuk di prediksi dimasa mendatang. Dalam menilai *condition of economy*, Bank Mumalat cabang Malang dengan cara:

1. Pada nasabah karyawan dapat melihat dari gaji bersih dari calon nasabah dengan melihat slip gaji.
2. Pada wiraswasta dapat dilihat dari laporan keuangan untuk prosfek kedepan dalam menghadapi situasi ekonomi.

Selain 5C, Bank Muamalat Cabang Malang dalam penilaian pembiayaan menerapkan investigation untuk melihat *track record* calon nasabah dengan melihat di *website* pencairan di peradilan agama, peradilan tinggi dan mahkamah agung terkait kasus hukum misalnya penipuan-penipuan. Pada analisis investigation lebih pada kasus pelanggaran hukum tidak masuk ke dalam 5C karena inovasi dari bank.

4.2.1.3 Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Baru

Pada pasal 6 Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 bank memberikan pembiayaan propeti untuk fasilitas pertama dan fasilitas kedua dan seterusnya pada Rumah Tapak luas bangunan 21m^2 harus memenuhi ketentuan rasio FTV yang telah ditetapkan bank karena berpedoman pada prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan. Pada akad MMQ untuk fasilitas kedua untuk

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

rumah tapak luas di atas $70m^2$ sebesar 85% dan luas bangunan $22m^2$-$70m^2$ sebesar 90% (Peraturan Bank Indonesia, 2018).

Berdasarkan wawancara dari Bapak Reza selaku *account officer* yang di wawancarai pada hari Senin tanggal 19 November 2018 pukul 17.30 WIB. menyatakan:

> "Kalau FTV berdasarkan pada berapa fasilitas pembiayaan yang ia miliki di bank yang mau diajukan. Untuk fasilitas pertama itu 90% dilihat dari peraturan OJK yang terbaru".

Dari penyataan diatas, *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan KPR fasilitas rumah pertama yaitu dengan 90%.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB. dengan Bapak Didit selaku R.M Finance menjelaskan:

> "Untuk 90% itu pada rumah pertama yang tipenya maksimal 70 atau < 70, kalau misalnya rumah kedua itu 70% dan sedangkan rumah ketiga itu 50%. Bagaimana kalau rumah pertama tipenya > 70 FTVnya menjadi 70%. Menurut peraturan BI pada fasilitas kedua itu 80%, mengapa BMI tidak menggunakan 80%? Itu memang kebijakan dari BI, jadi bank mempunyai kebijakan sendiri karena penelitian kamu di bank Muamalat jadi menurut ketentuan bank Muamalat memakai 70%. Dan bahkan apabila ada pertimbangan tertentu terkait masalah itu kami berhak menurunkan lagi plafond misalnya mungkin dari segi dan kiteria rumah memenuhi syarat tapi karena pendapatannya tidak mencukupi dia mempunyai tanggungan-tanggungan lain yang dianggap itu mempengaruhi pembayaran angsuran bank berhak menurunkan FTVnya itu tidak menyalahi atauran. Karena pada dasarnya aturan regulator itu sebagai acuan saja yang tidak boleh itu menyimpang dari itu misalnya peraturan 90% diberikan 100% kalau dibawahnya itu boleh. Mengapa bank mengurangi FTV karena untuk menimalisir risiko karena masalahnya untuk jangka panjang. Tidak apa-apa selama masih di bawahnya regulator kalau diatasnya tidak boleh. Regulator tidak mengatur secara detail gitu karena bank mempunyai kebijakan sendiri untuk menimalisir risiko".

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Dari penyataan diatas, dapat disimpulkan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan KPR pada tipe 70 atau < 70 fasilitas rumah pertama 90%, kedua 70% serta ketiga 50% dan untuk tipe > 70 pada fasilitas pertama 70%. Bank Muamalat cabang Malang pada penerapan *Financing to Value* (FTV) tidak boleh diatas peraturan Bank Indonesia tetapi jika di bawah dari ketetapan BI boleh karena kebijakan dari bank Muamalat untuk menimalisir risiko.

Berdasarkan pendapat Bapak Bimo selaku *account officer* pada hari Jumat tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB. menjelaskan:

> "Untuk tipe di atas 70 fasilitas 1 80%, fasilitas 2 70%, tipe 22-70 fasilitas 1 90% fasilitas 2 80% dan fasilitas 3 70%".

Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat disimpulkan untuk tipe diatas 70 pada fasilitas pertama 80%, fasilitas kedua 70%. Sedangkan, pada tipe 22-70 untuk fasilitas pertama 90%, fasilitas kedua 80% dan fasilitas ketiga 70%.

Pendapat yang mengatakan bahwa *Financing to Value* (FTV) perfasilitas tidak ada perbedaaan dan semua tipe sama dijelaskan pada wawancara dengan Bapak Eka selaku *staff remedial* pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB. menyatakan:

> "Untuk FTV perfasilitas tidak ada perbedaan yaitu sama maksimal 80-90% dari nilai pasar jaminan, untuk tipe tidak ada perbedaan semua tipe sama. Meskipun di dalam peraturan BI begini tapi masih bisa diturunkan berdasarkan kebijakan bank Muamalat sendiri, asalkan FTV tidak besar dari peraturan".

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil pernilaian terakhir (Peraturan Bank Indonesia, 2018). Penilaan rasio FTV pada

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Bank Muamalat cabang Malang dilihat dari plafond yang diajukan terhadap harga jual dari pihak *depelover*, nanti akan ketemu jumlah akhir dimana menggunakan akad *musyrakah mutanaqishah* berapa prosi pembiayaan yang diberikan bank dan berapa prosi untuk nasaban.

Adapun penetapan *Financing to Value* (FTV) memiliki tujuan yakni untuk meyakinkan asset/usaha/proyek yang sibiayai memiliki nilai agunan yang memadai sehingga dapat menutup sisa pembiayaan apabila terjadi eksekusi dikemudian hari dan melindungi konsumen dengan harga jual yang tidak wajar (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan rumah berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) pada fasilitas pertama, kedua, dan seterusnya maka rasio FTV sebagai berikut:

Tabel 4.1
Rasio FTV pada Pembiayaan Properti Akad MMQ

Pembiayaan Properti Berdasarkan Akad MMQ		
Tipe Properti (m^2)	Fasilitas Pembiayaan Properti	
	I	II dst
Rumah Tapak		
Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 – 70	-	90%
Tipe ≤ 21	-	-

Sumber: FAQ PBI (2018:2)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Faizal dan Bapak Ortim selaku nasabah KPR iB Muamalat pada hari Selasa tanggal 23 April 2019 pukul 11.30 WIB menjelaskan:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> "Pengajuan dulu pembiayaan rumah pada fasilitas pertama tipe 36 m^2, plafond Rp. 200.000.000, harga jual Rp. 350.000.000, dan uang muka Rp. 40.000.000,- yang diangsur selama 15 tahun".

> "Pengajuan dulu pembiayaan rumah pada fasilitas pertama tipe 36 m^2, plafond Rp. 360.000.000, harga jual Rp. 400.000.000, dan uang muka Rp. 36.000.000,- yang diangsur selama 10 tahun".

Dapat di simpulkan bahwa uang muka pada pembiayaan KPR iB Muamalat cabang Malang adalah 10%-20% pada tipe 36 m^2.

Contoh perhitungan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan KPR Rumah Baru

Kasus 1

Bapak Fizal seorang PNS di SMPN 2 Malang dan mempunyai bisnis rental mobil. Mengajukan pembiayaan plafond Rp. 200.000.000 jangka waktu 15 tahun dengan harga jual dari *depelover* Rp. 350.000.000. Berapakah rasio *Financing to Value* (FTV) yang diberikan bank? Sedangkan, pada akadnya menggunakan *musyarakah mutanaqishah* berapakah porsi (uang DP yang dibayar) oleh nasabah?

Diketahui:

Plafond KPR : Rp. 200.000.000

Harga jual : Rp. 350.000.000

Ditanya:

1. Berapa rasio FTV?
2. Berapa uang muka nasabah?

$$\text{FTV} = \frac{KPR\ iB}{Mana\ yang\ lebih\ rendah\ antara\ harga\ jual\ dengan\ hasil\ penilaian} x\ 100$$

$$= \frac{Rp.\ 200.000.000}{Rp.\ 250.0000.000} x\ 100$$

$$= 80$$

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Jadi, rasio *Financig to Value* (FTV) yang diberikan Bank Muamalat pada Bapak Faizal sebesar 80%.

Uang Muka (DP) = 100% - Rasio FTV

= 100% - 80%

= 20%

Jadi, uang muka yang diberikan nasabah sebanyak 20% x Rp. 200.000.000 = Rp. 40.000.000.

Kasus 2

Bapak Ortim seorang pengusaha yang mempunyai jasa travel haji dan umroh. Mengajukan pembiayaan plafond Rp. 360.000.000 jangka waktu 10 tahun dengan harga jual dari *depelover* Rp. 400.000.000. Berapakah rasio *Financing to Value* (FTV) yang diberikan bank? Sedangkan, pada akadnya menggunakan *musyarakah mutanaqishah* berapakah porsi (uang DP yang dibayar) oleh nasabah?

Diketahui:

Plafond KPR : Rp. 360.000.000

Harga jual : Rp. 400.000.000

Ditanya:

1. Berapa rasio FTV?
2. Berapa uang muka nasabah?

$$\text{FTV} = \frac{KPR\ iB}{Mana\ yang\ lebih\ rendah\ antara\ harga\ jual\ dengan\ hasil\ penilaian} x\ 100$$

$$= \frac{Rp.\ 360.000.000}{Rp.\ 400.0000.000} x\ 100$$

= 90

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Jadi, rasio *Financig to Value* (FTV) yang diberikan Bank Muamalat pada Bapak Faizal sebesar 90%.

Uang Muka (DP) = 100% - Rasio FTV

= 100% - 90%

= 10%

Jadi, uang muka yang diberikan nasabah sebanyak 10% x Rp. 360.000.000 = Rp. 36.000.000.

Pada penerapannya *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR Rumah Baru, Bank Muamalat cabang Malang, sebagai berikut:

1. Pada rumah tipe > 70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%-80%.
2. Pada rumah tipe > 70 m^2 pada fasilitas kedua paling tinggi 70%.
3. Pada rumah tipe > 70 m^2 pada fasilitas ketiga paling tinggi 50%.
4. Pada rumah tipe 22-70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%.
5. Pada rumah tipe 22-70 m^2 pada fasilitas kedua paling tinggi 80%-70%.
6. Pada rumah tipe 22-70 m^2 pada fasilitas ketiga paling tinggi 70%-50%.

Berdasarkan pemaparan di atas, Bank Muamalat cabang Malang menetapkan kebijakan untuk *Financing to Value* (FTV) pada Rumah Baru besaranya dibawah ketentuan regulator (Bank Indonesia) untuk menimalisir terjadinya resiko. Sedangkan, apabila Bank Muamalat cabang Malang menetapkan di lebih besar dari regulator maka mengakibatkan terjadinya resiko, misalnya kredit macet. Berdasarkan penelitian Angelina (2018) mengatakan pembiyaan properti rumah pertama dengan luas 70m^2 paling tinggi sebesar 85% yang diberikan lebih tinggi dapat menimbulkan terjadinya risiko.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Bank Muamalat mempunyai ketentuan sendiri terkait *Financing to Value* (FTV), sedangkan aturan dari regulator hanya sebagai acuan akan tetapi yang berhak menetapkan ketentuannya adalah Bank Muamalat cabang Malang. Dalam hal ini, regulator (Bank Indonesia) tidak mengatur secara detail maka Bank Muamalat cabang Malang mempunyai ketentuan sendiri untuk menimalisir risiko yang terjadi dikarenakan bank menggunakan prinsip kehati-hatian. Sesuai dengan penjabaran di atas, maka Bank Muamalat cabang Malang dalam penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Rumah Baru telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018.

4.2.1.4 Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Indent

Pada pembiayaan KPR Rumah Indent, Bank Muamalat cabang Malang membiayai pembiayaan rumah indent jika adanya kerjasama dari *depelover*.

Hal ini dibuktikan sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB. dengan Bapak Didit selaku R.M Finance menjelaskan:

> "Rumah indent itu bisa dibiayai bank Muamalat apabila *depelover* itu sudah memiliki kerjasama dalam artinya kalau misalnya rumah itu tidak bisa diteruskan bank berhak menuntut pada pihak *depelover* karena *depelover* sudah mengikatkan diri bahwa setiap yang dikomitmenkan akan diselesaikan dalam kurun waktu tertentu. Jadi *depelover* itu pihak ketiga, pihak pertama bank dan pihak kedua nasabah misalnya nasabah beli rumah ke *depelover* kalau ini tidak terikat misalnya terjadi apa-apa. Kalau nasabah beli rumah disini tetapi rumahnya belum selesaikan terus tidak ada perikatan perjanjian, bank tidak bisa menuntut pertanggungan jawaban kepada *depelover* tetapi hanya pada nasabah. Misalnya: hanya pertanggung jawaban nasabah risikonya besar itu. Sedangkan, yang dijadikan agunan bank adalah rumah yang akan dibeli ini. Sedangkan, uang sudah di manfaatkan oleh nasabah untuk beli rumah. Apabila *depelover* sudah memiliki ikatan dan perjanjian hukum apabila terjadi wanprestasi sudah dapat di tuntut

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

> tanpa itu tidak bisa kalau misalnya atap tidak masalah belum terjadi apa tidak apa-apa asal ada Proposal Kerjasama (PKS). Kalau rumah selesainya itu 4-5 bulan tergantung tipenya kalau tipenya kecil 3 bulan selesai. Jadi untuk menimalisir risiko lagi bank itu untuk membiayai pembiayaan rumah yang masih proses pembangunan pencairannya tidak sekaligus tapi secara bertahap sesuai dengan progress kalau progresnya baru selesai 50% pencairannya 40% berkembang lagi 80% percairannya jadi 70% jadi begitu terus sampai serah terima baru pembayaran sisanya diserahkan itupun masih ditahan karena apakah IMBTnya sudah terbit apa belum kalau fisik sudah dinyatakan okey, bank akan menanyakan kepada nasabah apakah rumahnya sesuai spesifikasi atau belum sampai hubungan nasabah dengan *depelover* clear berarti serah terima barang itu sudah sesuai dengan debitur, trus nanti ada Berita Acara Serah Terima (BAST)".

Berdasarkan hasil di atas, dapat disimpulkan bank Muamalat dalam membiayai rumah indent harus memiliki kerjasama dengan *depelover* sebagai penanggung jawab apabila terjadi sesuatu karena nasabah membeli rumah yang belum selesai mempunyai risiko yang besar dengan adanya *depelover* maka dilakukannya ikatan perjanjian dalam bentuk proposal Kerjasama (PKS). Sedangkan, pada pencairan dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres perkembangan.

Sebelum memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent (belum tersedia secara utuh), Bank harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 yang telah dijelaskan pada Pasal 15 sebagai berikut:

1. Harus memenuhi persyaratan:
    a. Memuat perjanjian kerjasama antara bank dan nasabah, dimana bank memuat kesanggupan untuk menyelesaikan properti.
    b. Bank memiliki jaminan untuk diberikan oleh pengembang:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

1) Apabila properti tidak dapat diselesaikan/ diserahterimakan sesuai dengan kesepakatan.
2) Nilai jaminan sedikit sebesar selisih antara komitmen dengan pencairan pembiayaan properti yang telah dilakukan oleh Bank.

2. Tidak melanggar jumlah fasilitas untuk pembiayaan properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Berdasarkan ketentuan di atas, dalam penerapan ketentuan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) indent (belum tersedia secara utuh) sebelum di biayai Bank Muamalat telah menjalin kerjasama terlebih dahulu dengan pengembang (*depelover*) bahwa menyetujui pembelian rumah. Adanya pengembang (*depelover*) untuk menjamin rumah tersebut bisa terselesaikan atau tidak, apabila kemudian hari terjadi masalah terhadap rumah tersebut maka Bank Muamalat cabang Malang berhak menuntut *depelover* (pengembang) sesuai dengan kesepatakan yang telah disepakati.

Sebelum melakukan perjanjian, terlebih dahulu nasabah datang kepada *depelover* untuk mengetahui harga dari tipe rumah yang diinginkan untuk memesan rumah yang di inginkan ditempat yang di inginkan. Nasabah mencari *depelover* dan kemudian Bank Muamalat cabang Malang selaku pihak pertama menawarkan kepada dan *depelover* (pengembang) selaku pihak ketiga menawarkan kerjasama indent untuk pemesanan rumah. Apabila *depelover* menyetujui maka dilakukan perjanjian kerjasama indent dengan memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan rumah tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan. Bank Muamalat cabang Malang juga melakukan perjanjian kepada *depelover* dan tidak

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

hanya nasabah, jika hanya menuntut pertanggungjawaban nasabah maka risikonya besar. Agunan yang dijadikan jaminan adalah rumah yang akan dibeli dari *depelover*, misalnya uang yang diberikan bank sudah di manfaat nasabah untuk memberi rumah tersebut. Apabila terjadi wanprestasi maka dengan adanya ikatan/perjanjian dengan *depelover* maka pihak bank bisa menuntut pihak *depelover*.

Sependapat pada hasil di atas yang mengatakan bahwa pencairan rumah indent dilakukan secara bertahap dikemukakan oleh Bapak Bimo selaku *account officer* pada hari Jumat tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB:

> "Kalau inden bisa by progress bisa nunggu rumah jadi untuk pencairannya, untuk by progress biasanya 40, 30, 30. Kalau pencairannya bertahap".

Berbeda dengan pendapat berdasarkan hasil wawancara Bapak Eka selaku *staff remedial* pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB. menyatakan:

> "KPR Indent pencairannya setelah rumah 100% jadi dan siap huni".

Berdasarkan wawancara di atas, disimpulkan bahwa pencairan rumah indent dilakukan pada saat rumah 100% sudah siap dihuni. Sependapat dengan hasil wawancara dengan Bapak Bima selaku nasabah KPR Rumah Indent pada hari Rabu tanggal 23 April 2019 pukul 11.00 WIB mengatakan:

> "Pengajuan pembiayaan rumah baru pada fasilitas pertama, untuk tipe 70 m^2, yang dimana plafond Rp. 200.000.000,-. Pada uang muka Rp. 60.000.000,- yang diangsur selama 15 tahun yang diberikan semua pada pencairan terakhir tidak secara bertahap ketika rumah sudah selesai dibangun dan adanya kerjasama dengan depelover".

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pada tahapan pencairan, Bank Muamalat cabang Malang melakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan oleh Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018. Bank Muamalat cabang Malang dalam membiayai rumah indent (tidak tersedia secara utuh) melakukan pencairan ke rekening *depelover* tidak sekaligus sesuai dengan progress perkembangan rumah tersebut. Pada pencairan dilakukan secara bertahap sesuai dengan progress yang biasanya 40%, 30%,30%. Dalam penelitian Kamilah (2013), mengatakan pencairan pembiayaan KPR KPR Indent iB dilakukan secara bertahap sesuai perjanjian dan sesuai *progress* pembangunan yang biasanya 40%, 40%, 20%. Sampai tahap akhir pada kondisi rumah 100% sebelum diserahkan *depelover* pihak Bank Muamalat melakukan peninjauan secara langsung pembangunan erumah yang dipesan oleh bank untuk mengetahui penjelasan fisik bangunan dan kualitas bangunan. Hal tersebut dilakukan untuk mempertimbangkan proses pencairan.

Sebelum terjadinya proses realisasi, Bank Muamalat cabang Malang menanyakan kepada nasabah apakah rumah tersebut sesuai dengan apa yang diharapkan sehingga kemudian hari terjadinya serah terima rumah nasabah tidak akan *complain* terhadap fasilitas pembiayaan yang telah disepakati dan berkewajiban membanyar angsuran. Setelah itu, sampai proses penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) maka Bank Muamalat cabang Malang dan nasabah serta *depelover* melakukan kesepakatan bersama dalam pembiayaan KPR Indent tersebut.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Akan tetapi, berbeda dengan hasil wawancara dengan Bapak Bima selaku nasabah KPR Rumah Indent pada hari Rabu tanggal 23 April 2019 pukul 11.00 WIB mengatakan:

> "Pengajuan pembiayaan rumah baru pada fasilitas pertama, untuk tipe 70 m^2, yang dimana plafond Rp. 200.000.000,-. Pada uang muka Rp. 60.000.000,- yang diangsur selama 15 tahun yang diberikan semua pada pencairan terakhir tidak secara bertahap ketika rumah sudah selesai dibangun dan adanya kerjasama dengan depelover".

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, pada tahap pencairan bank pada proses pencairan langsung tidak secara bertahap kepada nasabah, kemudian nasabah melakukan pelunasan di awal kepada *depelover* sehingga belum tahu bentuk spesifikasi rumah tersebut. Nasabah menunggu sampai rumah tersebut selesai semua, barulah nasabah meninjau langsung untuk mengetahui spesifikasinya, apabila sesuai maka akan terbitnya Surat Hak Milik (SHM). Jika tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah maka pihak nasabah bisa menuntut karena sudah terjadinya kesepakatan untuk menyelesaikan rumah tersebut.

Dalam hal ini, Bank Muamalat Cabang Malang pada KPR Indent sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan pada tahap pencairan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Peraturan Bank Indonesia NO. 20/8/PBI/2018, dimana pada proses pencairan harus dilakukan secara bertahap dan juga ketika pelunasan dari nasabah terjadi di awal maka akan meminbulkan risiko seperti, tidak sesuainya spesifikasi yang diinginkan nasabah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

4.2.1.5 Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

Pembiayaan KPR iB Muamalat cabang Malang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) sebagai kepemilikan asset. Jika, semakin besar porsi kepemilikan semakin besar dalam kepemilikan tersebut.

Hal ini dibuktikan sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB. dengan Bapak Didit selaku R.M Finance menjelaskan:

> "MMQ singkat sama joinan saya beli 8 juta mbak 2 juta yang berhak memiliki 8 juta semakin besar porsi kepemilikan semakin besar untuk kepemilikan asset tersebut. Kalau MMQ itu berlandaskan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 khusus untuk pembiayaan pembelian barang. Karena pengertian MMQ itu kan *sharing* terhadap benda jadi joint terhadap kepemilikan semakin porsi kepemilikan semakin besar maka dia di anggap sebagai penguasa penuh. Benda itu macam-macam kalau disini KPR. Kalau rumah itu kalau pembiayaan baru dari bank tentunya porsi bank lebih besar karena bank membiayai penuh, sedangkan porsi nasabah kecil karena mulai ngangsur. Seiring berjalannya waktu dengan jangka waktu 10 tahun ketika sudah mencapai 9 tahun otomatis posisinya akan beralih ketika posisi bank di awal tahun besar ketika akhir tahun atau menjelang lunas posisinya berakhir pada nasabah ketika lunas baru di alihkan kepada nasabah. Asset MMQ bisa disewakan oleh nasabah? Boleh tetapi harus sesuai dengan persetujuan bank. Persetujuan tertulis dengan bank, pada pihak ketiga harus menyatakan pernyataan jika kemudian sewaktu-waktu nasabah ada kendala dari pihak bank maka dia harus keluar dari rumah itu dengan sukarela karena itu urusan dia dengan nasabah dan tidak menuntut apapun. Jika pernyataan itu dibuat maka mengetahui kondisi rumahnya seperti itu. Pada akad MMQ harga sewanya naik, Apakah boleh? Saya contohkan begini misalnya dirimu kos 500.000 kamu bayar setahun 500.000. pada tahun kedua bayar lagi, ibu kos bilang sekarang ga lagi 500.000 sekarang udah 600.000 loh ya! Apakah itu boleh? Boleh, sama seperti MMQ begitu. MMQkan *sharing* terhadap kepemilikan modal. Loh, kan ga pasti? Itu boleh hak saya menentukan itu, untuk menaikkan barang itu beda mementukan itu beda serupa tapi belum tentu sama".

Sependapat dengan Bapak Reza selaku *account officer* yang di wawancarai pada hari Senin tanggal 19 November 2018 pukul 17.30 WIB. dan Bapak Eka

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

selaku *staff remedial* pada hari Selasa tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB. menyatakan:

> "Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)".

> "MMQ (*Musyarakah Mutanaqishah*) yaitu sebagai kepemilikan asset".

Berdeda bengan pendapat Bapak Bimo selaku *account officer* pada hari Jumat tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB. menjelaskan:

> "Akad ada 3 murabahah, MMQ dan mudharabah. Paling sering Murabahah kan simpel dan tidak ribet perhitunganya karena jelas ada harga beli ada harga jual kan jelas nasabah setuju kan selesai. MMQ karena tidak merekomendasikan cuman merekomendasikan juga tetapi itu kan sebagai sewa perbulan sebagai ujroh tiap bulan karena sebagai persewahan maka kita bisa menaikan harga sewa sewaktu-waktu tapi itu nasabah tidak mau. Murabahah jelas tapi kalau MMQ bisa ada kenaikan".

Berdasarkan penjelasan di atas, akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) tidak di rekomendasikan di Bank Muamalat cabang Malang karena ditetapkan sebagai *ujrah* perbulan dan harga sewa bisa naik sewaktu-waktu.

Dalam produk pembiayaan KPR iB Muamalat, Bank Muamalat menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) sebagai kerjasama modal. Sebagaimana berdasarkan Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 pada tanggal 14 November 2008 menyatakan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *syirkah* yang berkurang dalam kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak karena adanya pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Wangsawidjaja, 2012:248-249).

Musyarakah mutanaqishah digunakan sebagai kepemilikan aset yang semakin besar porsi kepemilikan maka semakin besar kepemilikan asetnya, yang dimana pihak bank tidak sepenuhnya memberikan modal, akan tetapi juga dari

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

pihak nasabah. Menurut penelitian Rohmi (2015), mengatakan *musyarakah mutanaqishah* sebagai akad kerjasama bank dan nasabah dalam memberikan modal untuk kepemilikan bersama.

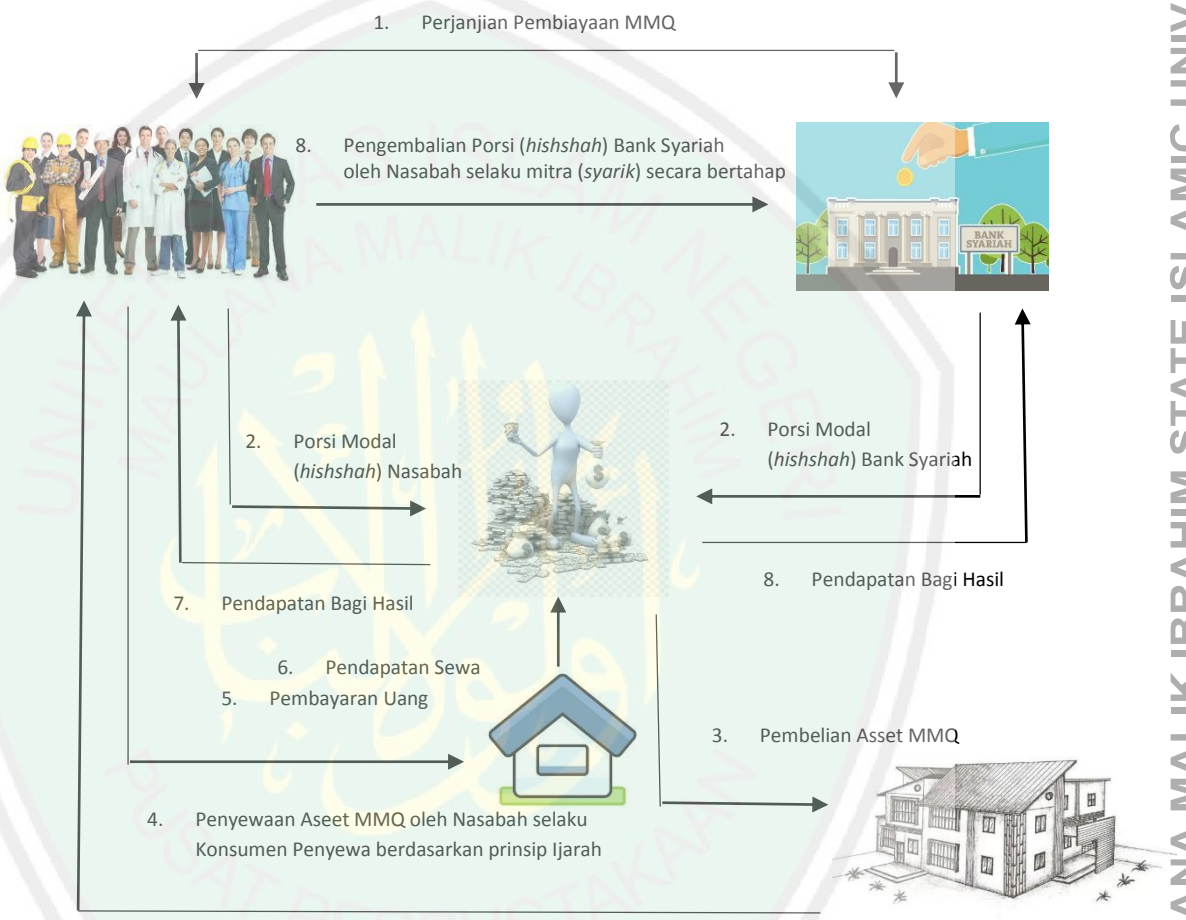
Bank Muamalat cabang Malang pada akad *musyarakah mutanaqishah* untuk uang muka (modal awal) nasabah sebagai porsi kepemilikan minimal 10%, sedangkan bank maksimal porsi kepemilikannya 90% berdasarkan peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/ 2018 tentang *Financing to Value* (FTV). Sejalan dengan Rizal, Elfadhli & Warhani (2018), serta Abdillah (2014) mengatakan porsi (uang muka) pada akad *musyarakah mutanaqishah* sebesar 10%.

Adapun untuk contoh perhitungannya adalah pada plafond Rp. 200.000.000 jangka waktu 10 tahun maka nasabah mempunyai porsi modal sebesar Rp. 20.000.000 dan pada pihak bank Muamalat Rp. 180.000.000 sebagaimana porsi yang telah ditetapkan, dimana semakin besar porsi kepemilikan maka sebagai penguasa penuh. Pada awal akad kerjasama, bank mempunyai porsi penuh terhadap pembiayaan tersebut dan nasabah memiliki porsi yang kecil dengan berjalannya waktu nasabah mulai mengangsur dengan jangka waktu 10 tahun kemudian pada tahun ke 9 yang tadinya porsi bank lebih besar di awal tahun maka kepemilikan beralih kepada nasabah kemudian bank mengalami penyusutan dalam kepemilikan. Ketika pelunasan, semua porsi kepemilikan beralih semua kepada nasabah yang kemudian di alihkan atas nama nasabah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Dapat dilihat dengan skema dibawah ini:

Gambar 4.2
Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk Pembiayaan KPR iB Muamalat



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2016

Keterangan:

1. Bank Muamalat dan nasabah (perorangan/perusahaan) melakukan perjanjian pembiayaan KPR dengan akad MMQ atas kepemilikan bersama-sama suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Misalnya, dengan jangka waktu 10 tahun dalam plafond senilai Rp. 150.000.000, sebagaimana porsi bank Muamalat 90% sebesar Rp. 135.000.000 dan porsi nasabah 10% sebesar Rp. 15.000.000 dengan harga sewa 12,5%.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Bank Muamalat menyalurkan dana, kemudian nasabah menyetorkan dana senilai dengan porsi modal (*hishshah*) sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai modal usaha bersama yang digunakan untuk pembelian asset KPR yang berupa rumah untuk disewakan (*ijarah*).
4. Penyewaan aset MMQ sebagai objek bersama yang disewa oleh nasabah sendiri selaku penyewa (*mu'jir*) dengan membeyar *ujrah* yang bagi hasilnya dibagi antara kedua bela pihak.
5. Pembayaran *ujrah* (harga sewa) oleh nasabah yang ditetapkan *mu'jir* (Bank Muamalat) sebesar 12,5%.
6. Pendapatan berupa bagi hasil penyewaan rumah 12,5%
7. Nasabah membayar bagi hasil (harga sewa) kepada *mu'jir* sebagai pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan *hishshah* (porsi modal) Bank oleh nasabah.
8. Nasabah setiap bulan membayaran angsuran pokok untuk mengambilalihkan *hishshah* (porsi modal) bank samapai batas berakhirnya perjanjian pembiayaan, maka seluruh aset MMQ beralih menjadi milik nasabah.

Sebagaimana Allah berfirman tentang cara penyelesaian sengketa.

..وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِيبَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ.. ﴿٢٤﴾

> *"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."*(QS. Shad/38 : 24).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Berdasarkan ayat di atas, bahwa kerjasama kepemilikan bersama hukumnya diperbolehkan, apabila salah satu pihak dalam kerjasama menzalimi maka hukumnya tidak boleh. Untuk memperkuat terdapat juga pada Hadis Nabi tentang cara penyelesaian sengketa yang riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

> *"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram".*

Bank Muamalat cabang Malang yang menjadi objek *ijarah* adalah aset pembiayaan (rumah) maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati pada saat akad. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* besaran sewa harus dibayar oleh nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran harus diketahui oleh kedua belah pihak. Nasabah juga boleh menyewakan asetnya dengan persetujuan dari bank Muamalat dan harus disertai dengan pernyataan. Pada pembayaran sewa (*ujroh*) nasabah membayar harga pokok rumah ditambah dengan harga sewa dari aset.

Ketika ada kenaikkan pada nilai *ujrah*/harga sewa bank Muamalat memberitahukan kepada nasabah atas kenaikkan tersebut. Jika nasabah setuju maka akan diadakan *rescheduling*, sedangkan jika tidak setuju pihak bank Muamalat harus setuju menaikkan harga sewa karena pada saat *offering letter* sudah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

diberitahukan kepada nasabah untuk harga sewa sewaktu-waktu naik karena pada dasarnya *musyarakah mutanaqishah* itu adalah sewa, jadi sama halnya kontrakan. Bank Muamalat cabang Malang dalam menaikkan harga sewa juga melihat keadaan nasabah dan tidak menaikkan terlalu besar harga sewa. Apabila ada kenaikkan harga sewa juga jarang terjadi dan jika ada kenaikkan dengan harga tidak pihak bank menaikkan dengan harga tidak besar. Hal ini berbeda pada penelitian Rizal, Elfadhli & Warhani (2018), mengatakan pada Bank Muamalat KCP Solok tidak ada pemaksaan dari pihak bank untuk menaikkan harga sewa dan sangat jarang terjadinya kenaikkan sewa tersebut. Bank Muamalat Cabang Malang menganggap *musyarakah mutanaqishah* itu adalah sewa, jadi sama halnya kontrakan. misalnya pada tahun pertama dan kedua Rp. 1.000.000 kemudian tahun ketiga dan keempat Rp. 1.500.000.

Pada penerapan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) di Bank Muamalat Cabang Malang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/IX/2008 yang sesuai dengan ke syariahannya. Meskipun harga sewa sewaktu-waktu naik ketika ada evaluasi dari bank akan tetapi kenaikkan masih tahap sewajarnya tidak terlalu memberatkan nasabah. Pada akad ini, nasabah merasakan keuntungan dengan masa angsuran yang relatif lama dan biaya sewa yang ringan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Bima selaku nasabah KPR iB Muamalat yang mengatakan:

> "Kalau menggunakan MMQ itu, porsi kepemilikan kita lebih banyak dan pembiayaan juga bisa lebih lama dan biaya sewa lebih ringan".

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Dan juga nenurut Rohmi (2015) mengatakan keuntungan akad *musyarakah mutanaqishah* bagi nasabah adalah masa angsuran yang relatif lama dan angsuran yang ringan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penerapan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Mumalat cabang Malang. Langkah pertama nasabah mengajukan pembiayaan dengan datang ke bank menyerahkan dokumen persyaratan, kemudian Bank Mumalat melakukan *skrining* dengan sistem yaitu memeriksa nasabah dengan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk melihat reputasi dari calon nasabah dan dilakukan *survey*, serta analisis kemudian meminta persetujuan komite maka tahap terakhir adalah pencairan. Sedangkan, dalam penilaian pembiayaan pada Bank Muamalat cabang Malang mengunakan analisis 5C yang berdasarkan pada Pasal 8 UU No. 10 tahun 2008 dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Penerapan rasio *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan rumah baru, Bank Muamalat cabang Malang menetapkan untuk tipe > 70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%-80%, fasilitas kedua paling tinggi 70%, pada fasilitas ketiga paling tinggi 50% dan Pada rumah tipe 22-70 m^2 pada fasilitas pertama paling tinggi 90%, pada fasilitas kedua paling tinggi 80%-70%, pada fasilitas ketiga paling tinggi 70%-50% maka pada pembiayaan KPR Rumah Baru Bank Muamalat telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018. Sedangkan, Bank Muamalat cabang Malang dalam membiayai rumah indent (tidak tersedia secara utuh) melakukan pencairan langsung kepada nasabah, kemudian nasabah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

membayar di awal kepada *depelover* hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018.

Pada penerapan akad pembiayaan KPR, bank Mumalat menggunakan akad *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ) untuk kepemilikan asset sebagaimana jika semakin besar porsi kepemilikan maka semakin besar kepemilikan assetnya. Bank Muamalat pada akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki uang muka atau modal awal sebagai porsi kepemilikan minimal 10% karena Bank Muamalat berdasarkan *Financing to Value* (FTV) dimana maksimal porsi kepemilikan 90%. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) di Bank Muamalat sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/IX/2008 yang sesuai dengan ke syariahannya.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian dan pemaparan yang tekait dengan penerapan *Financing to Value* (FTV) pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat, maka peneliti memberikan saran agar menjadi pertimbangan untuk pihak-pihak yang berkepentingan antara lain:

1. Bank Mumalat cabang Malang

   Pihak bank telah membantu pihak nasabah meringankan uang muka dalam pembiayaan KPR iB Muamalat. Akan tetapi, sebaiknya mengkaji lebih dalam pada akad *musyarakah mutanaqishah* agar tidak menimbulkan keraguan pada nasabah sehingga dapat meningkatkan kepercayaan terhadap nasabah. Pada pada peraturan FTV KPR Rumah Indent sebaiknya pihak bank mengevaluasi dan memonitoring nasabah maupun *depelover* dalam pembelian rumah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Akademik

Hasil ini diharapkan mampu menjadi masukan untuk pengembangan perbankan syariah. untuk penelitian selanjutnya agar dapat mengembangkan penelitian ini dengan teori yang berkembang sehingga dapat mendorong penelitian serupa lebih baik.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim dan terjemahan.

Anggelia. (2018). Implementasi terhadap Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti dan Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti. JOM Fakultas Hukum. Diperoleh tanggal 14 Oktober 2018 dari https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/view/21589

Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Bank Indonesia. (2018). *Peraturan Bank Indonesia No. 20/08/PBI/2018* (pp. 1-48). Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_200818.aspx

Bank Indonesia. (2018). *Frequently Asked Questions (FAQ) Peraturan Bank Indonesia No. 20/08/PBI/2018* (pp. 1-10). Jakarta. Diperoleh tanggal 20 September 2018 dari https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Documents/FAQ_PBI_200818.pdf

Bungin, Burhan. (2010). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya* (edisi 1, cet. ke-4). Jakarta: Prenada Media Group.

Faustina, Almira. (2016). **Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sebelum dan Sesudah adanya Kebijakan *Financing to Value* (PT. BTN Syariah)**, *Skripsi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Yogyakarta.

H.R. Abu Dawud.

Ikatan Bankir Indonesia. (2015). *Mengelolah Bisnis Pembiayaan Bank Syriah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Indrianto, Nur., Bambang, Supomo. (1999). *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.

Ismail. (2010). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Pramedia Group.

Kasmir. (2004). *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Lim, Charvin., Nugraheni, Siwi. (2017). Loan to Value and Housing Price Cycle: Empirical Evidence from Indonesia. Jurnal Ekonomi Pembangunan, 18 (2), 225-238. Diperoleh pada tanggal 25 Oktober 2018 dari http://journals.ums.ac.id/index.php/JEP/article/view/4846

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Majid, Rahayu Ab., Said, Rusli., & Chong. (2017). Assessment of Bubbles in The Malaysia Housing Market. Journal of the Malaysian Institusi of Planners, 15 (3), 27-38. Diakses tanggal 25 September 2018 dari https://www.researchgate.net/publication/321014179_Assessment_of_bubbles_in_the_Malaysian_housing_market

Muhammad. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMD YKPN.

Meleong, J. Lexy. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Nazir, Moh. (2011). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Nkhotimah. (April 2013). Melihat Kebijakan LTV Bank Konvensional & Financing to Value (FTV) Bank Syariah. Diperoleh tanggal 11 September 2018 dari http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/2013/04/03/melihat-kebijakan-ltv-bank-konvensional-finance-to-value-ftv-bank-syariah/

Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta. Diperoleh tanggal 25 November 2018 dari http://www.ojk.go.id/publikasi.aspx

Pirgaip, Burak. (2017). Loan to Value policy: Evidence from Turkish Dual Banking System. Department of Banking and Finance. Diakses tanggal 25 September 2018 dari https://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/IMEFM-08-2017-0208

Rizal., Elfadhli., Wardani, Fatimah Setia., & Zainuddin. (2018). Kongsi Rumah Berbasis Syariah antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Ratyat Indonesia Syariah. *Maqdis : Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 3 (2), 210-2019.

Rohmi, Purti Kamilatur. (2015). Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna*, 5 (1), 17-37.

Salim., Muhaimin. (2018). *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.

Saraswati. (2014). Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang Loan to Value pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja. Diakses tanggal 12 Oktober 2018 dari http://ejournal.undiksha.ac.id/download

Sugiyono, (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Cet. Ke-4) Bandung: ALFABETA

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: ALFABETA.

Soemantri, Andri. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Wiroso. (2011). *Akuntansi Transaksi Syariah*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).

Zulkifli, Sunarto. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Syariah*. Jakarta: Penerbit Zikrul Hakim.

Tim FE UIN MALANG. (2017). *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Malang.

http://www.kontan.co.id/, diakses 20 September 2018.

http://www.bankmuamalat.co.id/, diakses 25 Desember 2018.

http://www.ojk.go.id/, 25 November 2018.

http://www.bi.go.id/, 25 November 2018

http://www.bps.go.id/, 10 April 2019

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

LAMPIRAN

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 1

HASIL WAWANCARA

Informan 1 Bapak Didit (R.M Finance)
Pada tanggal 26 Oktober 2018 pukul 16.47 WIB

P: Bagaimana prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat?
J: Gambaran singkatnya nasabah datang ngisi formulir, pengajuan pemenuhan dokumen kalau dokumen sudah lengkap di proses analisa di skrining tahap awal dilakukan oleh marketing jika marketing menganggap sudah fix, diajukan lagi ke analis verifikator itu lolos, masuk lagi ke analisis. Apakah benar nasabah SOP yang dilakukan marketing itu sesuai atau *in track* tidak? Analisanya mencakup semua hal tidak? misalnya kalau ada yang kurang nanti di imformasikan itu adalah disampaikan marketing. Analisis udah klop, marketing udah klop, udah okey masuklah ke atas komite. Komite berjenjang komite cabang, kantor wilayah, provinsi bahkan nasional. Kalau komite setuju nanti keluarlah *offering letter* ini masih bersifat penawaran kepada nasabah ni, pak bapak mengajukan 500 juta disetujui dengan syarat seperti ini silahkan baca syarat-syarat dari kami apakah bapak setuju atau ada yang keberatan. Kalau ada keberatan apa keberatannya? Misalnya setuju ya okey. Lanjut ke tahap akad, akad dilakukan sempurna, udah dilakukan dengan notaris baru pencairan.

P: Bagaimana cara Bank Muamalat menerapkan prinsip 5C?
J: Kenapa kok 5c karena bank itu berdasarkan pasal 8 UUD No. 10 tahun 2008 untuk menggunakan prinsip prudensialitas (prinsip kehati-hatian). Jadi, bank itu harus menganalisa 5 aspek berarti. Mengapa bank analisanya harus kuat? menggapa harus hati hati karena bank dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan uang nasabah) bank sebagai lembaga intermediasi. Misalnya macet trus bermasalah? BPAP dicadangkan mulai 5% labanya bank harus dicadangkan disana. Mencadangkan 5% dari 1 M itu 50 juta. 50 jutanya bank sudah tidak dapat bagi hasil bayarin bagi hasil harus mencadangkan di BI 5%. Dari 5 di filter menjadi dua apa? Karakter sama *capacity*. Orang bisa jadi *capital*nya ada tapi *character*nya mau nipu itu ada. Jadi, ada loh nasabah itu punya uang tapi tidak mau bayar atau *capacity*nya berkemampuan bayar tapi *charakter*nya tidak, tapi ada juga *character*nya bagus tapi *capacity*nya tidak, tapi kalau *character*nya bagus pasti bisa yang penting characternya bagus.

P: Selain 5c, Apakah ada analisis yang lain?
J: Jadi selain 5c itu ada selanjutnya investigation. Kenapa kok tidak maksud ke C yang pertama *character*? Kan beda investigasi ini terkait *track record* (rekam jejak). Contohnya gini perusahan itu sering nunggak pajak atau sering tidak bayar pajak itu *character*nya gimana? Itu ngefek sih ke *character* tapi diluar *character* karena aspek manajemen, trus hokum pernah kasus begini, masalah ini oh pernah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

menyelundupkan kan tidak bagus, ohh.. pernah ada manipulasi ini ini, atau menjual barang bodong itu yang terakhir investigation. Kenapa investigation tidak masuk ke 5c karena Undang-Undangnya No. 10 tahun 2008 menyebutnya 5c. kenapa adanya investigation karena ada inovasi dari bank. Penting itu juga karena di googling aja masuk di website pengadilan negeri, pengadilan tinggi, mahkamah agung masuk ke website trus ketik nasabah yang bersangkutan misalnya PT. ABCDE kalau dia pernah terlibat kasus pasti muncul meskipun berapa tahun silam sekarang di publis sama lembaga peradilan, orang yang pernah diperiksa kejaksaan juga ada kejaksaan ini, PT ini itu masuk semua kalau tidak muncur berarti dia tidak terlibat. Itu sebagai bahan masukkan buat kita, itu pak kalau misalnya mempunyai *track record* jelek itu bank mengambil risiko itu kan sebagai masukkan bank jadi bank sudah mengukur risikonya. Tidak apa-apa tapi risikonya ada di pemutusnya pembiayaan. Misalnya saya ngambil nasabah *track record*nya gini-gini tanda tangan aja kalau ada risiko dan terjadi sesuatu itu tanggung jawab pemutus.

P: Berapa persenkah rasio *Financing to Value* pada pembiayaan KPR iB Muamalat untuk fasilitas pertama, kedua dan ketiga pada tipe > 70, tipe 22-70 dan tipe ≤ 21?
J: Untuk 90% itu pada rumah pertama yang tipenya maksimal 70 atau < 70, kalau misalnya rumah kedua itu 70% dan sedangkan rumah ketiga itu 50%. Bagaimana kalau rumah pertama tipenya > 70 FTVnya menjadi 70%.

P: Menurut peraturan BI pada fasilitas kedua itu 80%, mengapa BMI tidak menggunakan 80% Pak?
J: Itu memang kebijakan dari BI, jadi bank mempunyai kebijakan sendiri karena penelitian kamu di bank Muamalat jadi menurut ketentuan bank Muamalat memakai 70%. Dan bahkan apabila ada pertimbangan tertentu terkait masalah itu kami berhak menurunkan lagi plafond misalnya mungkin dari segi dan kiteria rumah memenuhi syarat tapi karena pendapatannya tidak mencukupi dia mempunyai tanggungan-tanggungan lain yang dianggap itu mempengaruhi pembayaran angsuran bank berhak menurunkan FTVnya itu tidak menyalahi atauran. Karena pada dasarnya aturan regulator itu sebagai acuan saja yang tidak boleh itu menyimpang dari itu misalnya peraturan 90% diberikan 100% kalau dibawahnya itu boleh.

P: Misalnya tidak memenuhi persyaratan pada fasilitas pertama 90%, apakah bisa diturunkan?
J: Bisa diturunkan dengan pertimbangan, misalnya gini kamu mempunyai gaji 10 juta untuk angsurannya 3 juta sangat memungkinkan karena speaknya panjang kalau kamu mempunyai anak mungkin minjam 3 juta anak masih SMA jika anak beranjak kuliah otomatis biaya tinggi lagi. Mengapa bank mengurangi FTV karena untuk menimalisir risiko karena masalahnya untuk jangka panjang. Tidak apa-apa selama masih di bawahnya regulator kalau diatasnya tidak boleh. Regulator tidak mengatur secara detail gitu karena bank mempunyai kebijakan sendiri untuk menimalisir risiko.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

P: Untuk Rumah Indent untuk tahapan percairannya bagaimana pak?
J: Rumah indent itu bisa dibiayai bank Muamalat apabila *depelover* itu sudah memiliki kerjasama dalam artinya kalau misalnya rumah itu tidak bisa diteruskan bank berhak menuntut pada pihak *depelover* karena *depelover* sudah mengikatkan diri bahwa setiap yang dikomitmenkan akan diselesaikan dalam kurun waktu tertentu. Jadi *depelover* itu pihak ketiga, pihak pertama bank dan pihak kedua nasabah misalnya nasabah beli rumah ke *depelover* kalau ini tidak terikat misalnya terjadi apa-apa. Kalau nasabah beli rumah disini tetapi rumahnya belum selesai kan terus tidak ada perikatan perjanjian, bank tidak bisa menuntut pertanggungan jawaban ke pada *depelover* tetapi hanya pada nasabah. Misalnya hanya pertanggung jawaban nasabh risikonya besar itu. Sedangkan yang dijadikan agunan bank adalah rumah yang akan dibeli ini. Sedangkan uang sudah di manfaatkan oleh nasabah untuk beli rumah. Apabila *depelover* sudah memiliki ikatan dan perjanjian hukum apabila terjadi wanprestasi sudah dapat di tuntut tanpa itu tidak bisa kalau misalnya atap tidak masalah belum terjadi apa tidak apa-apa asal ada Proposal Kerjasama (PKS). Kalau rumah selesainya itu 4-5 bulan tergantung tipenya kalau tipenya kecil 3 bulan selesai. Jadi untuk menimalisir risiko lagi bank itu untuk membiayai pembiayaan rumah yang masih proses pembangunan pencairannya tidak sekaligus tapi secara bertahap sesuai dengan progress kalau progressnya baru selesai 50% pencairannya 40% berkembang lagi 80% percairannya jadi 70% jadi begitu terus sampai serah terima baru pembayaran sisanya diserahkan itupun masih ditahan karena apakah IMBTnya sudah terbit apa belum kalau fisik sudah dinyatakan okey, bank akan menanyakan kepada nasabah apakah rumahnya sesuai spesifikasi atau belum sampai hubungan nasabah dengan *depelover* clear berarti serah terima barang itu sudah sesuai dengan debitur, trus nanti ada Berita Acara Serah Terima (BAST).

P: Akad apakah yang di pakai pada pembiayaan KPR iB Muamalat?
J: MMQ singkat sama joinan saya beli 8 juta mbak 2 juta yang berhak memiliki 8 juta semakin besar porsi kepemilikan semakin besar untuk kepemilikan asset tersebut.

P: Bagaimana mekanisme produk MMQ di bank Muamalat?
J: Kalau MMQ itu berlandaskan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 khusus untuk pembiayaan pembelian barang. Karena pengertian MMQ itu kan *sharing* terhadap benda jadi joint terhadap kepemilikan semakin porsi kepemilikan semakin besar maka dia di anggap sebagai penguasa penuh. Benda itu macam-macam kalau disini KPR. Kalau rumah itu kalau pembiayaan baru dari bank tentunya porsi bank lebih besar karena bank membiayai penuh, sedangkan porsi nasabah kecil karena mulai ngangsur. Seiring berjalannya waktu dengan jangka waktu 10 tahun ketika sudah mencapai 9 tahun otomatis posisinya akan beralih ketika posisi bank di awal tahun besar ketika akhir tahun atau menjelang lunas posisinya berakhir pada nasabah ketika lunas baru di alihkan kepada nasabah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

P: Asset MMQ bisa disewakan oleh nasabah?
J: Boleh tetapi harus sesuai dengan persetujuan bank. Persetujuan tertulis dengan bank, pada pihak ketiga harus menyatakan pernyataan jika kemudian sewaktu-waktu nasabah ada kendala dari pihak bank maka dia harus keluar dari rumah itu dengan sukarela karena itu urusan dia dengan nasabah dan tidak menuntut apapun. Jika pernyataan itu dibuat maka mengetahui kondisi rumahnya seperti itu.

P: Pada akad MMQ harga sewanya naik, Apakah boleh?
J: Saya contohkan begini misalnya dirimu kos 500.000 kamu bayar setahun 500.000. pada tahun kedua bayar lagi, ibu kos bilang sekarang ga lagi 500.000 sekarang udah 600.000 loh ya! Apakah itu boleh? Boleh, sama seperti MMQ begitu. MMQ kan *sharing* terhadap kepemilikan modal. Loh, kan ga pasti? Itu boleh hak saya menentukan itu, untuk menaikkan barang itu beda mementukan itu beda serupa tapi belum tentu sama. Beda itu tadi kalau konvensional itu ditentukan oleh suku bunga BI kalau ini yang menentukannnya saya bisa naikan atau tidak tergantung saya (kebijakan bank). Misalnya katakanlah bisa nego bapak naikkan ni, misalnya bu kos "Bu, jangan naikkkan 600 lah turunlah bu". Apakah boleh? Boleh, itu tergantung kebijakan saya. Apakah ibu kos menaikkan itu dikatakan riba? Engga lah, itukan MMQ kalau *murabbah* tidak boleh karena harus fix akadnya jual beli tapi MMQ *sharing* kepemilikan. Misalnya ngerti saham, saya naikkan harga jual saham wajar donk? Sama ketika saya menaikkan harga sewa. Jadi tadi saya luruskannya harga jual tadi saya katakan *murabbahah* ya kalau *murabbahah* begitu saya tetapkan haga sekian tidak boleh berubah tapi kalau MMQ boleh. Kalau *murabbahah* itu fix yang tadi katakana fix itu *murabbahah.* Misalnya angsuran 1 juta sampe angsuran 10 kedepan tetap 1 juta harus fix tidak berubah-rubah kalaupun berubah harus ada ininya 1 juta misalnya 1 juta tahun pertama tahun kedua 1,2 juta kenapa jadi 1,2 juta karena 1 juta masa inibank memberikan diskon margin karena ada program ASRI 5% kenapa dalam waktu 5 tahun kok diberikan diskon karena orang itu dalam waktu 5 tahun itu perlu renovasi rumah, perabotan dikasih keringanan tenar waktu. Apa yang dikasi keringanan? Marginnya. Boleh? Boleh, tidak apa-apa. Tapi kalau MMQ seperti itu yang di naikkan bukan pokoknya tapi nilai jualnya. Bedanya *murabbahah* harus fix, sedangkan MMQ boleh naik kalau turun sih jarang boleh dinaikkan kalau tetap itu tergantung pihak bank tapi sifatnya negosiable. Jadi bank akan bertanya kepada nasabah, pak ini akan saya naikkan gimana? Bank itupun menaikkan posinya atau tarifnya itu melihat kondisinya nasabah juga. Kalau peusahaan nasabahnya berkembang dengan bagus sama kan kalau saham itu kalau perusahaanya bagus semakin naik tidak nilai jualnya kalau misalnya perusahaan semakin merosot nilai jualnya gimana sama seperti itu. Ketika saya melihat ketika *sharing* mesin ni, saya menetapkan nominal *sharing* setiap bulan dirimu membayar kepadaku 500 ribu ternya barang ini naik ya tumbuh terus tumbuh terus misalnya tumbuh kan saya yang modalin saya harus naikkan donk porsiku. Nah yang tadinya 500 saya naikkan menjadi 700 ribu itu maksudnya porsi bagi hasilnya.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Informan 2 Pak Reza (*Account Officer*)
Pada tanggal 19 November 2018 pukul 17.30 WIB

P: Bagaimana prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat sejak nasabah datang ke bank sampai realisasi?
J: Prosedurnya hampir sama dengan bank-bank lain mengisih formulir permohonan nanti kita terima kemudian dilakukan survey ke tempat kerja dan tinggal nasabah, jaminannya dari developernya kalau nasabanya wiraswasta di lihat dari *BI Cheking* setelah itu baru nanti ketemu dengan nominal kasarnya itu, akan kita sampaikan kepada nasabah dan jaminan akan keluar sekian kira-kira ini mau dilanjut atau tidak. Kalau lanjut, dilanjukan dengan penyusunan proposal pembiayaan, analisa pembiayaaan, analisa risikionya apa saja nanti akan muncul persyaratan-persyaratan apa saja yang diperlukan sebelum akad, sampai dengan akad diperbolehkan atau tidak diperbolehkan trus diusulkan kepada komite trus komite menyetujui atau tidan atau menyetujui dengan syarat setelah itu keluar *offering letter* atau SP 3 (Surat Persetujuan dari Bank) ditawarkanlah kepada nasabah bank bisa membiayai dengan sekian dengan jangka waktu sekian dengan syarat-syaratnya ini silahkan mau disetujui atau tidak oleh nasabah. Kalau nasabah bilang OK, barulah nanti akad pembiayaan dengan notaris kemudian pencairan pembiayaan ke rekening nasabah kita tranferkan ke rekening penjual (*developer*) sudah selesai kewajiban trus mengisi berita acara serah terima seselai sudah.

P: Bagaimana cara Bank Muamalat menerapkan prinsip 5C?

J: Pada *character* itu pasti akan kita dengan paling gampang BI Cheking dia mengambil kewajiban di bank lain atau tidak kita lihat historisnya apakah disiplin atau tidak itu yang menggambarkan karakter. Untuk capacity itu, berapa asset yang dimiliki mencerminkan rekeningnya dia atau harta-hartanya dia yang dimiliki. Kemampuan bayar juga bisa dilihat dari gaji, likuiditas perusahaan dia seperapa kuat performance dari usaha dia tempat kerjanya sehingga dia mengajukan 10 atau 15 tahun kira-kira kedepan usahanya berkembang, stagnan atau justru meredup. Bagaimana nasabah yang tidak pernah melakukan pembiayaan? Itu salah satu hal yang kita hindari minimal mempunyai history pembiayaan seperti kartu kredit atau apapun tapi tidak menutup kemungkinan bisa dibiayai juga. Pada capital hartanya dia tadi dan *colleteral* jaminan itu tadi. Pada *condisional of economic* itu sector makronya dikorelasikan dengan tempat usaha atau profesinya nasabah apakah berhubungan karansi mata uang dollar terhadap rupiah apa berpengaruh atau tidak dengan profesinya dan lain sebagainya kalau tidak berpengaruh tidak begitu signifikan untuk dijadikan acuan untuk dilakukan pembiayaan.

P: Pada bank muamalat pada pembiayaan KPR iB Mamalat menggunakan akad apa?
J: Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

P: Apakah asset MMQ bisa disewahkan kepada nasabah atau pihak ketiga?
J: Standarnya sih tidak bisa atau tidak diperbolehkan biasanya begitu kalaupun boleh itu harus dasar perngetahuan dan izin dari bank.

Informan 3 Pak Bimo (*Account Officer*)
Pada tanggal 9 November 2018 pukul 15.49 WIB

P: Bagaimna prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat?
J: Jadi nasabah datang ke kantor mengajukan persyaratan-persyaratan apabila sudah lengkap kemudian diperiksa. Apabila sudah lengkap kita data lagi masukkan ke system. Kemudian diperiksa untuk *BI Cheking*, misalnya: nasabahnya bagus *collateral*nya dan ada pembiayaan lancar atau tidak, ada pembiayaan di bank lain, kita lanjut ke appraisail udah keluar nilainya, kemudian lanjut dimasukkan kesistem lagi. Kemudian meminta persetujuan cabang karena cabangnya di surabaya apabila klop, maka keluar SP 3 (Surat Pemberitahuan Fasilitas Pembiayaan) disitu nanti ada persyaratan-persyaratan apabila nasabah menyetujui. Maka dilakukan akad, di ajukan langsung cair.

P: Bagaimana Bank Muamalat menilai dengan prinsip 5C?
J: Jadi dari BI cheking itu udah ketahuan. Jadi kalau karyawan itu kelihatan udah jelas yang ribet itu yang usaha jadi dibuatkan proposal yang diajukan ke Surabaya tentang charater, capacity, dan colleteralnya dari mana dituangkan dalam tulisan. Kalau nasabah yang tidak punya pembiayaankan bisa dilakukan dengan survey atau bertanya sama tetangganya tentang nasabah atau kalau kurang percaya sama nasabah kita bisa survey ketempat kerjanya karena harus dikorek dengan detail kalau karyawan kan bisa dilihat dari slip gaji, BI Cheking, dan bertanya ke HRD apakah karyawan ada masalah atau tidak.

P: Berapa persenkah rasio *Financing to Value* pada pembiayaan KPR iB Muamalat untuk fasilitas pertama, kedua dan ketiga pada tipe > 70, tipe 22-70 dan tipe ≤ 21?
J: Untuk tipe di atas 70 fasilitas 1 80%, fasilitas 2 70%, tipe 22-70 fasilitas 1 90% fasilitas 2 80% dan fasilitas 3 70%.

P: Untuk Rumah Indent untuk tahapan percairannya bagaimana pak?
J: Kalau inden bisa by progress bisa nunggu rumah jadi untuk pencairannya, untuk by progress biasanya 40, 30, 30. Kalau pencairannya bertahap.

P: Agunan yang diberikan nasabah itu berupa apa?
J: Tergantung fasilitasnya kalau KPR ya rumah itu.

P: Akad apakah yang diterapkan pada KPR iB Muamalat?
J: Akad MMQ sebagai sewa perbulan sebagai ujroh tiap bulan karena sebagai persewahan maka kita bisa menaikan harga sewa sewaktu-waktu.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Informan 4 Pak Eka (Staff Remedial)
Pada tanggal 6 November 2018 pukul 16.00 WIB

P: Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat?
J: Sumber Nasabah itu ada 3 yaitu nasabah datang sendiri, marketing kita cari diluar dan referensi dari orang lain. Untuk nasabah ada berapa dokumen yang kita minta trus dilakukan *BI cheking*. Apakah punya di bank lain ataupun tidak punya? Apakah lancar atau punya tunggakan? Nah, kalau tergolong lancar atau masih kita terima dilanjutkan proses dengan analisis *cash ratio* dan didalam formulir itu akan dilihat akan mengajukan berapa dalam dokumen di persyaratan itu ada slip gaji dan segala macam. Kita nilai cash rationya dari pekerjaaannya kemudian plafon yang diajukan terhadap sumber pendapatan dan biaya hidup dan pada bank lain itu ada pembiayaan lain tidak. Dan itu juga dengan ada slip gajinya dia misalnya PNS kita datangin kantor dan kita hubungi HRDnya kita verifikasi kemudian survey selesai kemudian dianalisa lagi oleh komite pembiayaan disetujui kemudian nasabah diminta fotocopy sertifikat rumah yang mau dibeli dalam penilaian dari nilai yang diajukan dari nilai pasarnya itu mengcover apa tidak? kalau mengcover jalan kalau tidak mengcover ada 2 hal dilakukan yaitu menambah jaminan atau kita turunkan plafonya kemudian pengajuan 200 juta dan yang dinilai tidak mencapai 200 juta kita turunkan pengajuannya 150 juta atau dengan menambah jaminan lain jadi tercover plafonnya dan kemudian itu selesai selanjutnya dibuatkan pembuatan SP 3 dilakukan kontrak segala macam apabila setuju akan dilakukan akad oleh pihak bank nasabah lama dan calon pemilik nasabah yang ditandatangani adalah akad jual beli kemudian APHT sumua yang berbentuk sertifikat dilakukan APHT misalnya apabila terdapat macet kemudian hari bank akan melakukan penjualan selesai akad dilakukan pencairan.

P: Bagaimana cara pihak bank untuk menilai dengan prinsip 5C?
J: Pada *character*, Bi cheking dan pekerjaan yang kita wawancarai juga kan jadi marketing juga tidak hanya melihat data tetapi juga melihat karakter bisa dibilang data okey atau kita janjian kerumahnya atau segala macam kita interview dengan marketing yakin kalau secara data okey tapi marketing tidak yakin itu fatal. Kalau kita punya skill walaupun nasabah yang belum pernah melakukan pembiyaan maka kita interview kita tanya tetangganya orangnya gimana baik kah atau gimana. Pada *capital*, jadi gini ini terkait FTV jadi sebenarnya muamalat tidak pernah memberikan plafon 100% kita maksimal 80% dengan asumsi cash ratio gaji terhadap segala macam keuangnan itu tidak masuk karena kita belum tahu disitu nututlah misal dia ngajuin 300 juta dan dibiayai 300 juta tidak mungkinlah minimal kita biayai 80% dari itu jadi. Jadi, 80% dari 300 juta adalah 240 juta jadi nasabah membayar uang muka 60.000.000. jadi kenapa kok begitu, supaya langkah antisivasi kalau ada kredit bermasalah kita punya harga untuk menjual itu lebih cepat maka kita jual dengan harga pasar prinsip dasarnya itu, jadi kita tidak pernah memberikan 100% dari harga pasar kalaupun itu berisiko tinggi bisa kita turunkan FTV menjadi 70% atau kita tolak juga bisa kita tidak main-main dengan risiko. Pada *conditional of economy*, gajinya berapa, biaya hidupnya jadi penerimaan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

bersih dikurangin bank muamalat jadi sisanya itu berapa persen kita punya patokan presentase terhadap pendapatan nasabah beda lagi kalau nasabahnya wiraswasta itu ada lagi namanya analisa laba rugi segala macam bedanya itu kita dituntuk untuk membuat laporan keuangan untik mengetahui pendapatan dari gaji fix.

P: selain 5C, untuk analisisnya adakah analisis lain?
J: Tidak ada tapi dari 5C itu bisa kita kembangkan ke segala aspek.

P: Berapa persenkah rasio *Financing to Value* pada pembiayaan KPR iB Muamalat untuk fasilitas pertama, kedua dan ketiga pada tipe > 70, tipe 22-70 dan tipe ≤ 21?
J: Untuk FTV perfasilitas tidak ada perbedaan yaitu sama maksimal 80-90% dari nilai pasar jaminan, untuk tipe tidak ada perbedaan semua tipe sama. Jika misalnya nasabah tidak memenuhi persyaratan bisa ditunkan rasio FTVnya sehingga plafond yang diterima nasabah bisa turun. Meskipun di dalam peraturan BI begini tapi masih bisa diturunkan berdasarkan kebijakan bank Muamalat sendiri, asalakan FTV tidak besar dari peraturan.

P: Untuk Rumah Indent untuk tahapan percairannya bagaimana pak?
J: KPR Indent pencairannya setelah rumah 100% jadi dan siap huni.

P: Bagaimana perhitungan angsuran KPR iB Muamalat?
J: Ada simulasi sendiri, mohon maaf itu internal bank.

P: Apakah setiap bulan ansurannya tetap?
J: Ada yang tetap dan ada yang progresif.

P: Untuk akad MMQ sendiri, apakah tetap?
J: iya tetap.

P: selain 5C, untuk analisisnya adakah analisis lain?
J: Tidak ada tapi dari 5C itu bisa kita kembangkan ke segala aspek.

P: Agunan nasabah yang diberikan ke BMI itu berupa apa pada pembiayaan KPR pak?
J: Kita lihat ininya apa rumahnya yang menjadi objek jual beli

P: Akad yang diterapkan pada pembiayaa KPR iB Muamalat?
J: *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) yaitu sebagai kepemilikan asset.

Informan 5 Bapak Faizal (Nasabah KPR iB Muamalat)
Pada tanggal 23 April 2019 pukul 11.30

P: Berapa kali bapak mengajukan pembiayaan KPR, pembiayaan rumah apa pak?
J: Fasilitas pertama, rumah baru

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

P: Tipe berapa rumah bapak?
J: Tipe 36 m^2

P: Pengajuan pembiayaaanya kepada bank berapa dan Plafond yang diberikan Bank, berapa?
J: Rp. 200.000.000

P: Berapa harga jualnya rumah tersebut dinilai?
J: Rp. 350.000.000

P: Berapa Uang Muka yang bapak berikan?
J: Rp. 40.000.000

P: Berapa tahun angsuran dalam pembiayaan KPR pak?
J: 15 Tahun

P: Apa akad yang dipakai pada KPR ini pak?
J: Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

P: Menurut bapak, keuntungan akad itu sendiri apa pak?
J: Kalau menggunakan MMQ itu kita tidak perlu menambah uang sewa.

P: Berapa kisaran uang sewa yang diberikan?
J: 12,5%

Informan 6 Bapak Ortim (Nasabah KPR Muamalat)
Pada tanggal 24 April 2019 pukul 9.00 WIB

P: Berapa kali bapak mengajukan pembiayaan KPR, pembiayaan rumah apa pak?
J: Fasilitas pertama, rumah baru

P: Tipe berapa rumah bapak?
J: Tipe 36 m^2

P: Plafond yang diberikan Bank, berapa?
J: Rp. 360.000.000

P: Berapa Uang Muka yang bapak berikan?
J: Rp. 36.000.000

P: Berapa harga jualnya rumah tersebut dinilai?
J: Rp. 400.000.000

P: berapa tahun angsuran dalam pembiayaan KPR pak?
J: 10 Tahun

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

P: Apa akad yang dipakai pada KPR ini pak?
J: Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

P: Menurut bapak, keuntungan akad MMQ sendiri apa pak?
J: Porsi kepemilikan kita lebih besar.

P: Berapa kisaran uang sewa yang diberikan?
J: 12,5%

Informan 7 Bapak Bima (Nasabah KPR Rumah Indent)
Pada tanggal 23 April 2019 pukul 11.00 WIB

P: Berapa kali bapak mengajukan pembiayaan KPR, pembiayaan rumah apa pak?
J: Fasilitas pertama, rumah indent

P: Tipe berapa rumah bapak?
J: Tipe 70 m^2

P: Pengajuan pembiayaaanya kepada bank berapa dan Plafond yang diberikan Bank, berapa?
J: Rp. 200.000.000,- saya ngajuin dan di accnya itu Rp. 200.000.000,- juga.

P: Berapa Uang Muka yang bapak berikan?
J: Rp. 60.000.000,-

P: berapa tahun angsuran dalam pembiayaan KPR pak?
J: 15 Tahun

P: Apa akad yang dipakai pada KPR ini pak?
J: Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

P: Menurut bapak, keuntungan akad MMQ sendiri apa pak?
J: kalau menggunakan MMQ itu, porsi kepemilikan kita lebih banyak dan pembiayaan juga bisa lebih lama dan biaya sewa lebih ringan.

P: Berapa kisaran uang sewa yang diberikan?
J: 12,5%

P: Bagaimana proses pencairan rumah indent?
J: Diberikan semua pada pencairan terakhir tidak secara bertahap ketika rumah sudah selesai dibangun dan adanya kerjasama dengan depelover.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 2

Reduksi Data dengan Triangulasi Sumber

Tema	Sub Tema	Sumber	Keterangan
Penerapan *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat	Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat	Informan 1	Gambaran singkatnya nasabah datang ngisi formulir, pengajuan pemenuhan dokumen kalau dokumen sudah lengkap di proses analisa di skrining tahap awal dilakukan oleh marketing jika marketing menganggap sudah fix, diajukan lagi ke analis verifikator itu lolos, masuk lagi ke analisis. Apakah benar nasabah SOP yang dilakukan marketing itu sesuai atau *in track* tidak? Analisanya mencakup semua hal tidak? misalnya kalau ada yang kurang nanti di imformasikan itu adalah disampaikan marketing. Analisis udah klop, marketing udah klop, udah okey masuklah ke atas komite. Komite berjenjang komite cabang, kantor wilayah, provinsi bahkan nasional. Kalau komite setuju nanti keluarlah *offering letter* ini masih bersifat penawaran kepada nasabah ni, pak bapak mengajukan 500 juta disetujui dengan syarat seperti ini silahkan baca syarat-syarat dari kami apakah bapak setuju atau ada yang keberatan. Kalau ada keberatan apa keberatannya? Misalnya setuju ya okey. Lanjut ke tahap akad, akad dilakukan sempurna, udah dilakukan dengan notaris baru pencairan.
		Informan 2	Prosedurnya hampir sama dengan bank-bank lain mengisi formulir permohonan nanti kita terima kemudian dilakukan survey ke tempat kerja dan tinggal nasabah, jaminannya dari developernya kalau nasabanya wiraswasta di

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			lihat dari *BI Cheking* setelah itu baru nanti ketemu dengan nominal kasarnya itu, akan kita sampaikan kepada nasabah dan jaminan akan keluar sekian kira-kira ini mau dilanjut atau tidak. Kalau lanjut, dilanjukan dengan penyusunan proposal pembiayaan, analisa pembiayaaan, analisa risikonya apa saja nanti akan muncul persyaratan-persyaratan apa saja yang diperlukan sebelum akad, sampai dengan akad diperbolehkan atau tidak diperbolehkan trus diusulkan kepada komite trus komite menyetujui atau tidan atau menyetujui dengan syarat setelah itu keluar *offering letter* atau SP 3 (Surat Persetujuan dari Bank) ditawarkanlah kepada nasabah bank bisa membiayai dengan sekian dengan jangka waktu sekian dengan syarat-syaratnya ini silahkan mau disetujui atau tidak oleh nasabah. Kalau nasabah bilang OK, barulah nanti akad pembiayaan dengan notaris kemudian pencairan pembiayaan ke rekening nasabah kita tranferkan ke rekening penjual (*developer*) sudah selesai kewajiban trus mengisi berita acara serah terima seselai sudah.
		Informan 3	Jadi nasabah datang ke kantor mengajukan persyaratan-persyaratan apabila sudah lengkap kemudian diperiksa. Apabila sudah lengkap kita data lagi masukkan ke system. Kemudian diperiksa untuk *BI Cheking*, misalnya: nasabahnya bagus *collateral*nya dan ada pembiayaan lancar atau tidak, ada pembiayaan di bank lain, kita lanjut ke appraisail udah keluar nilainya, kemudian lanjut dimasukkan kesistem lagi. Kemudian meminta

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			persetujuan cabang karena cabangnya di surabaya apabila klop, maka keluar SP 3 (Surat Pemberitahuan Fasilitas Pembiayaan) disitu nanti ada persyaratan-persyaratan apabila nasabah menyetujui. Maka dilakukan akad, di ajukan langsung cair.
		Informan 4	Sumber Nasabah itu ada 3 yaitu nasabah datang sendiri, marketing kita cari diluar dan referensi dari orang lain. Untuk nasabah ada berapa dokumen yang kita minta trus dilakukan *BI cheking*. Apakah punya pembiayaan di bank lain ataupun tidak punya? Apakah lancar atau punya tunggakan? Nah, kalau tergolong lancar atau masih kita terima dilanjutkan proses dengan analisis *cash ratio* dan didalam formulir itu akan dilihat akan mengajukan berapa dalam dokumen di persyaratan itu ada slip gaji dan segala macam. Kita nilai cash rationya dari pekerjaaannya kemudian plafon yang diajukan terhadap sumber pendapatan dan biaya hidup dan pada bank lain itu ada pembiayaan lain tidak. Dan itu juga dengan ada slip gajinya dia misalnya PNS kita datangin kantor dan kita hubungi HRDnya kita verifikasi kemudian survey selesai kemudian dianalisa lagi oleh komite pembiayaan disetujui kemudian nasabah diminta fotocopy sertifikat rumah yang mau dibeli dalam penilaian dari nilai yang diajukan dari nilai pasarnya itu mengcover apa tidak? kalau mengcover jalan kalau tidak mengcover ada 2 hal dilakukan yaitu menambah jaminan atau kita turunkan plafonya kemudian pengajuan 200 juta dan yang dinilai

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			tidak mencapai 200 juta kita turunkan pengajuannya 150 juta atau dengan menambah jaminan lain jadi tercover plafonnya dan kemudian itu selesai selanjutnya dibuatkan pembuatan SP 3 dilakukan kontrak segala macam apabila setuju akan dilakukan akad oleh pihak bank nasabah lama dan calon pemilik nasabah yang ditandatangani adalah akad jual beli kemudian APHT sumua yang berbentuk sertifikat dilakukan APHT misalnya apabila terdapat macet kemudian hari bank akan melakukan penjualan selesai akad dilakukan pencairan.
	Penilaian 5C	Informan 1	Kenapa kok 5c karena bank itu berdasarkan pasal 8 UU No. 10 tahun 2008 untuk menggunakan prinsip prudensialitas (prinsip kehati-hatian). Jadi, bank itu harus menganalisa 5 aspek berarti. Mengapa bank analisanya harus kuat? menggapa harus hati hati karena bank dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan uang nasabah) bank sebagai lembaga intermediasi. Misalnya macet trus bermasalah? BPAP dicadangkan mulai 5% labanya bank harus dicadangkan disana. Mencadangkan 5% dari 1 M itu 50 juta. 50 jutanya bank sudah tidak dapat bagi hasil bayarin bagi hasil harus mencadangkan di BI 5%. Dari 5 di filter menjadi dua apa? *Character* sama *capacity*. Orang bisa jadi *capital*nya ada tapi *character*nya mau nipu itu ada. Jadi, ada loh nasabah itu punya uang tapi tidak mau bayar atau *capacity*nya berkemampuan bayar tapi *charakter*nya tidak, tapi ada juga *character*nya bagus tapi *capacity*nya tidak, tapi kalau

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			*character*nya bagus pasti bisa yang penting *character*nya bagus. Jadi selain 5c itu ada selanjutnya investigation. Kenapa kok tidak maksud ke C yang pertama *character*? Kan beda investigasi ini terkait *track record* (rekam jejak). Contohnya gini perusahan itu sering nunggak pajak atau sering tidak bayar pajak itu *character*nya gimana? Itu ngefek sih ke *character* tapi diluar *character* karena aspek manajemen, trus hukum pernah kasus begini, masalah ini oh pernah menyelundupkan kan tidak bagus, ohh.. pernah ada manipulasi ini ini, atau menjual barang bodong itu yang terakhir investigation. Kenapa investigation tidak masuk ke 5c karena Undang-Undangnya No. 10 tahun 2008 menyebutnya 5c. kenapa adanya investigation karena ada inovasi dari bank. Penting itu juga karena di googling aja masuk di website pengadilan negeri, pengadilan tinggi, mahkamah agung masuk ke website trus ketik nasabah yang bersangkutan misalnya PT. ABCDE kalau dia pernah terlibat kasus pasti muncul meskipun berapa tahun silam sekarang di publis sama lembaga peradilan, orang yang pernah diperiksa kejaksaan juga ada kejaksaan ini, PT ini itu masuk semua kalau tidak muncur berarti dia tidak terlibat. Itu sebagai bahan masukkan buat kita, itu pak kalau misalnya mempunyai *track record* jelek itu bank mengambil risiko itu kan sebagai masukkan bank jadi bank sudah mengukur risikonya. Tidak apa-apa tapi risikonya ada di pemutusnya pembiayaan. Misalnya saya

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			ngambil nasabah *track record*nya gini-gini tanda tangan aja kalau ada risiko dan terjadi sesuatu itu tanggung jawab pemutus.
		Informan 2	Pada *character* itu pasti akan kita dengan paling gampang BI Cheking dia mengambil kewajiban di bank lain atau tidak kita lihat historisnya apakah disiplin atau tidak itu yang menggambarkan karakter. Untuk *capital* itu, berapa asset yang dimiliki mencerminkan rekeningnya dia atau harta-hartanya dia yang dimiliki. Kemampuan bayar juga bisa dilihat dari gaji, likuiditas perusahaan dia seperapa kuat performance dari usaha dia tempat kerjanya sehingga dia mengajukan 10 atau 15 tahun kira-kira kedepan usahanya berkembang, stagnan atau justru meredup. Bagaimana nasabah yang tidak pernah melakukan pembiayaan? Itu salah satu hal yang kita hindari minimal mempunyai history pembiayaan seperti kartu kredit atau apapun tapi tidak menutup kemungkinan bisa dibiayai juga. Pada *capital* hartanya dia tadi dan *colleteral* jaminan itu tadi. Pada *condisional of economic* itu sector makronya dikorelasikan dengan tempat usaha atau profesinya nasabah apakah berhubungan karansi mata uang dollar terhadap rupiah apa berpengaruh atau tidak dengan profesinya dan lain sebagainya kalau tidak berpengaruh tidak begitu signifikan untuk dijadikan acuan untuk dilakukan pembiayaan.
		Informan 3	Jadi dari BI cheking itu udah ketahuan. Jadi kalau karyawan itu kelihatan udah jelas yang ribet itu yang usaha jadi dibuatkan proposal

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			yang diajukan ke Surabaya tentang *charater*, *capacity*, dan *colleteral*nya dari mana dituangkan dalam tulisan. Kalau nasabah yang tidak punya pembiayaankan bisa dilakukan dengan survey atau bertanya sama tetangganya tentang nasabah atau kalau kurang percaya sama nasabah kita bisa survey ketempat kerjanya karena harus dikorek dengan detail kalau karyawan kan bisa dilihat dari slip gaji, BI Cheking, dan bertanya ke HRD apakah karyawan ada masalah atau tidak.
		Informan 4	Pada *character*, Bi cheking dan pekerjaan yang kita wawancarai juga kan jadi marketing juga tidak hanya melihat data tetapi juga melihat karakter bisa dibilang data okey atau kita janjian kerumahnya atau segala macam kita interview dengan marketing yakin kalau secara data okey tapi marketing tidak yakin itu fatal. Kalau kita punya skill walaupun nasabah yang belum pernah melakukan pembiyaan maka kita interview kita tanya tetangganya orangnya gimana baik kah atau gimana. Pada *capital*, jadi gini ini terkait FTV jadi sebenarnya muamalat tidak pernah memberikan plafon 100% kita maksimal 80% dengan asumsi cash ratio gaji terhadap segala macam keuangnan itu tidak masuk karena kita belum tahu disitu nututlah misal dia ngajuin 300 juta dan dibiayai 300 juta tidak mungkinlah minimal kita biayai 80% dari itu jadi.Jadi, 80% dari 300 juta adalah 240 juta jadi nasabh membayar uang muka 60.000.000. jadi kenapa kok begitu, supaya langkah antisivasi kalau ada kredit bermasalah kita punya harga untuk

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			menjual itu lebih cepat maka kita jual dengan harga pasar prinsip dasarnya itu jadi kita tidak pernah memberikan 100% dari harga pasar kalaupun itu berisiko tinggi bisa kita turunkan FTV menjadi 70% atau kita tolak juga bisa kita tidak main-main dengan risiko. Pada *conditional of economy*, gajinya berapa, biaya hidupnya jadi penerimaan bersih dikurangin bank muamalat jadi sisanya itu berapa persen kita punya patokan presentase terhadap pendapatan nasabah beda lagi kalau nasabahnya wiraswasta itu ada lagi namanya analisa laba rugi segala macam bedanya itu kita dituntuk untuk membuat laporan keuangan untik mengetahui pendapatan dari gaji fix.
	Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Baru	Informan 1	Untuk 90% itu pada rumah pertama yang tipenya maksimal 70 atau < 70, kalau misalnya rumah kedua itu 70% dan sedangkan rumah ketiga itu 50%. Bagaimana kalau rumah pertama tipenya > 70 FTVnya menjadi 70%. Menurut peraturan BI pada fasilitas kedua itu 80%, mengapa BMI tidak menggunakan 80% Pak? Itu memang kebijakan dari BI, jadi bank mempunyai kebijakan sendiri karena penelitian kamu di bank Muamalat jadi menurut ketentuan bank Muamalat memakai 70%. Dan bahkan apabila ada pertimbangan tertentu terkait masalah itu kami berhak menurunkan lagi plafond misalnya mungkin dari segi dan kriteria rumah memenuhi syarat tapi karena pendapatannya tidak mencukupi dia mempunyai tanggungan-tanggungan lain yang dianggap itu mempengaruhi pembayaran angsuran bank berhak

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			menurunkan FTVnya itu tidak menyalahi atauran. Karena pada dasarnya aturan regulator itu sebagai acuan saja yang tidak boleh itu menyimpang dari itu misalnya peraturan 90% diberikan 100% kalau dibawahnya itu boleh. Mengapa bank mengurangi FTV karena untuk menimalisir risiko karena masalahnya untuk jangka panjang. Tidak apa-apa selama masih di bawahnya regulator kalau diatasnya tidak boleh. Regulator tidak mengatur secara detail gitu karena bank mempunyai kebijakan sendiri untuk menimalisir risiko.
		Informan 2	Kalau FTV berdasarkan pada berapa fasilitas pembiayaan yang ia miliki di bank yang mau diajukan. Untuk fasilitas pertama itu 90% dilihat dari peraturan OJK yang terbaru.
		Informan 3	Untuk tipe di atas 70 fasilitas 1 80%, fasilitas 2 70%, tipe 22-70 fasilitas 1 90% fasilitas 2 80% dan fasilitas 3 70%.
		Informan 4	Untuk FTV perfasilitas tidak ada perbedaan yaitu sama maksimal 80-90% dari nilai pasar jaminan, untuk tipe tidak ada perbedaan semua tipe sama. Meskipun di dalam peraturan BI begini tapi masih bisa diturunkan berdasarkan kebijakan bank Muamalat sendiri, asalkan FTV tidak besar dari peraturan.
		Informan 5	Pengajuan dulu pembiayaan rumah pada fasilitas pertama tipe 36 m^2, plafond Rp. 200.000.000, harga jual Rp. 350.000.000, dan uang muka Rp. 40.000.000,- yang diangsur selama 15 tahun.
		Informan 6	Pengajuan dulu pembiayaan rumah pada fasilitas pertama tipe 36 m^2, plafond Rp. 360.000.000, harga jual Rp. 400.000.000, dan uang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			muka Rp. 36.000.000,- yang diangsur selama 10 tahun.
	Rasio *Financing to Value* (FTV) pada KPR Rumah Indent	Informan 1	Rumah indent itu bisa dibiayai bank Muamalat apabila *depelover* itu sudah memiliki kerjasama dalam artinya kalau misalnya rumah itu tidak bisa diteruskan bank berhak menuntut pada pihak *depelover* karena *depelover* sudah mengikatkan diri bahwa setiap yang dikomitmenkan akan diselesaikan dalam kurun waktu tertentu. Jadi *depelover* itu pihak ketiga, pihak pertama bank dan pihak kedua nasabah misalnya nasabah beli rumah ke *depelover* kalau ini tidak terikat misalnya terjadi apa-apa. Kalau nasabah beli rumah disini tetapi rumahnya belum selesai kan terus tidak ada perikatan perjanjian, bank tidak bisa menuntut pertanggungan jawaban ke pada *depelover* tetapi hanya pada nasabah. Misalnya hanya pertanggung jawaban nasabah risikonya besar itu. Sedangkan yang dijadikan agunan bank adalah rumah yang akan dibeli ini. Sedangkan uang sudah di manfaatkan oleh nasabah untuk beli rumah. Apabila *depelover* sudah memiliki ikatan dan perjanjian hukum apabila terjadi wanprestasi sudah dapat di tuntut tanpa itu tidak bisa kalau misalnya atap tidak masalah belum terjadi apa tidak apa-apa asal ada Proposal Kerjasama (PKS). Kalau rumah selesainya itu 4-5 bulan tergantung tipenya kalau tipenya kecil 3 bulan selesai. Jadi untuk menimalisir risiko lagi bank itu untuk membiayai pembiayaan rumah yang masih proses pembangunan pencairannya tidak sekaligus tapi secara bertahap sesuai dengan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			progress kalau progressnya baru selesai 50% pencairannya 40% berkembang lagi 80% percairannya jadi 70% jadi begitu terus sampai serah terima baru pembayaran sisanya diserahkan itupun masih ditahan karena apakah IMBTnya sudah terbit apa belum kalau fisik sudah dinyatakan okey, bank akan menanyakan kepada nasabah apakah rumahnya sesuai spesifikasi atau belum sampai hubungan nasabah dengan *depelover* clear berarti serah terima barang itu sudah sesuai dengan debitur, trus nanti ada Berita Acara Serah Terima (BAST).
		Informan 3	Kalau inden bisa by progress bisa nunggu rumah jadi untuk pencairannya, untuk by progress biasanya 40, 30, 30. Kalau pencairannya bertahap.
		Informan 4	KPR Indent pencairannya setelah rumah 100% jadi dan siap huni.
		Informan 7	Pengajuan pembiayaan rumah baru pada fasilitas pertama, untuk tipe 70 m^2, yang dimana plafond Rp. 200.000.000,-. Pada uang muka Rp. 60.000.000,- yang diangsur selama 15 tahun. yang dimana diberikan semua pada pencairan terakhir tidak secara bertahap ketika rumah sudah selesai dibangun dan adanya kerjasama dengan depelover.
	Akad MMQ pada Pembiayaan KPR iB Muamalat	Informan 1	MMQ singkat sama joinan saya beli 8 juta mbak 2 juta yang berhak memiliki 8 juta semakin besar porsi kepemilikan semakin besar untuk kepemilikan asset tersebut. Kalau MMQ itu berlandaskan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 khusus untuk pembiayaan pembelian barang. Karena pengertian MMQ itu kan *sharing* terhadap benda jadi joint terhadap

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			kepemilikan semakin porsi kepemilikan semakin besar maka dia di anggap sebagai penguasa penuh. Benda itu macam-macam kalau disini KPR. Kalau rumah itu kalau pembiayaan baru dari bank tentunya porsi bank lebih besar karena bank membiayai penuh, sedangkan porsi nasabah kecil karena mulai ngangsur. Seiring berjalannya waktu dengan jangka waktu 10 tahun ketika sudah mencapai 9 tahun otomatis posisinya akan beralih ketika posisi bank di awal tahun besar ketika akhir tahun atau menjelang lunas posisinya berakhir pada nasabah ketika lunas baru di alihkan kepada nasabah. Asset MMQ bisa disewakan oleh nasabah? Boleh tetapi harus sesuai dengan persetujuan bank. Persetujuan tertulis dengan bank, pada pihak ketiga harus menyatakan pernyataan jika kemudian sewaktu-waktu nasabah ada kendala dari pihak bank maka dia harus keluar dari rumah itu dengan sukarela karena itu urusan dia dengan nasabah dan tidak menuntut apapun. Jika pernyataan itu dibuat maka mengetahui kondisi rumahnya seperti itu. Pada akad MMQ harga sewanya naik, Apakah boleh? Saya contohkan begini misalnya dirimu kos 500.000 kamu bayar setahun 500.000. pada tahun kedua bayar lagi, ibu kos bilang sekarang ga lagi 500.000 sekarang udah 600.000 loh ya! Apakah itu boleh? Boleh, sama seperti MMQ begitu. MMQ kan *sharing* terhadap kepemilikan modal. Loh, kan ga pasti? Itu boleh hak saya menentukan itu, untuk menaikkan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

			barang itu beda mementukan itu beda serupa tapi belum tentu sama.
		Informan 3	Akadnya *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ).
		Informan 4	Akad ada 3 murabahah, MMQ dan mudharabah. Paling sering Murabahah kan simpel dan tidak ribet perhitunganya karena jelas ada harga beli ada harga jual kan jelas nasabah setuju kan selesai. MMQ karena tidak merekomendasikan cuman merekomendasikan juga tetapi itu kan sebagai sewa perbulan sebagai ujroh tiap bulan karena sebagai persewahan maka kita bisa menaikan harga sewa sewaktu-waktu tapi itu nasabah tidak mau. Murabahah jelas tapi kalau MMQ bisa ada kenaikan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 3

Bank Muamalat

Bismillahirrahmaanirrahim

SURAT KETERANGAN
NO. 62A/ BMI/MLG/I/2019

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Danang Rokhmad Sulendra

NIP : 20090220

Jabatan : Branch Manager

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa Mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang berikut:

Nama : Pratiwi Desika

NIM : 15540042

Prodi : Perbankan Syariah

Telah melakukan penelitian di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Malang pada Bulan November 2018 dalam rangka penyusunan karya ilmiah yang berjudul "PenerapanFinancing to Value (FTV) pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Malang ".

Demikian surat keterangan ini kami buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 22 Januari 2019
PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Cabang Malang

Bank Muamalat

Danang Rokhmad Sulendra
Branch Manager

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.
KANTOR CABANG MALANG
Jl. Kertanegara No. 2
Malang Indonesia

T +62 (341) 556020 (Hunting)
F +62 (341) 556019

www.muamalatbank.com

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 4

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT No : 004/SK/BAN-PT/Akred/S1/2015
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

BUKTI KONSULTASI

Nama : Pratiwi Desika
NIM/Jurusan : 15540042
Pembimbing : Esy Nur Aisyah, SE., MM
Judul Skripsi : Penerapan *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang).

No.	Tanggal	Materi Konsul	Tanda Tangan Pembimbing	
1.	30 Agustus 2018	Pengajuan Outline	1.	
2.	13 September 2018	Proposal		2.
3.	04 Oktober 2018	Seminar Proposal	3.	
4.	11 Oktober 2018	Revisi dan Acc Proposal		4.
5.	05 Februari 2019	Bab IV	5.	
6.	08 Maret 2019	Seminar Hasil		6.
7.	25 Maret 2019	Revisi dan Acc Hasil	7.	
8.	05 April 2019	Ujian Skripsi		8.
9.	16 April 2019	Revisi dan Acc Skripsi	9.	
10.	25 April 2019	Acc Keseluruhan		10.

Malang, 26 April 2019
Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah (S1)

Eka Suprayitno., SE., M.Si., Ph.D
NIP 19751109 199903 1 003

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 5

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME
(FORM C)

Yang bertanda tangan dibawah ini :
Nama : Zuraidah, S.E., M.SA.
NIP : 19761210 200912 2 001
Jabatan : **UP2M**

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :
Nama : Pratiwi Desika
NIM : 15540042
Handphone : 081615806468
Konsentrasi : Keuangan
Email : pratiwidesika98@gmail.com
Judul Skripsi : Penerapan *Financing to Value* (FTV) pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut di nyatakan ***BEBAS PLAGIARISME*** dari ***TURNITIN*** dengan nilai *Originaly report:*

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
22%	22%	3%	10%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 3 Mei 2019
UP2M

Zuraidah, S.E., M.SA.
NIP: 19761210 200912 2 001

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Penerapan Financing to Value (FTV) Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat

ORIGINALITY REPORT

22%	22%	3%	10%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	docplayer.info Internet Source	5%
2	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	2%
3	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	2%
4	es.scribd.com Internet Source	1%
5	www.bankmuamalat.co.id Internet Source	1%
6	jtanzilco.com Internet Source	1%
7	repository.radenintan.ac.id Internet Source	1%
8	www.bi.go.id Internet Source	<1%
9	eprints.walisongo.ac.id	

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

	Internet Source	<1%
10	eprints.stainkudus.ac.id Internet Source	<1%
11	pt.scribd.com Internet Source	<1%
12	www.hukumproperti.com Internet Source	<1%
13	www.scribd.com Internet Source	<1%
14	Submitted to iGroup Student Paper	<1%
15	Submitted to Universitas Jember Student Paper	<1%
16	docobook.com Internet Source	<1%
17	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	<1%
18	eddyleks.blog.kontan.co.id Internet Source	<1%
19	Submitted to IAIN Pontianak Student Paper	<1%
20	eprints.uny.ac.id Internet Source	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

21	digilib.uin-suka.ac.id Internet Source	<1%
22	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source	<1%
23	www.coursehero.com Internet Source	<1%
24	tafsirq.com Internet Source	<1%
25	Submitted to Universitas Muhammadiyah Surakarta Student Paper	<1%
26	sardarafika.wordpress.com Internet Source	<1%
27	repository.upi.edu Internet Source	<1%
28	digilib.unila.ac.id Internet Source	<1%
29	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1%
30	himaakfeur.blogspot.com Internet Source	<1%
31	Submitted to Universitas Pendidikan Indonesia Student Paper	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

32	anzdoc.com Internet Source	<1%
33	blog.pembiayaansyariah.com Internet Source	<1%
34	jurnalskripsitesis.wordpress.com Internet Source	<1%
35	media.neliti.com Internet Source	<1%
36	ejournal.undiksha.ac.id Internet Source	<1%
37	Submitted to Institut Pemerintahan Dalam Negeri Student Paper	<1%
38	Fatin Fadhilah, Noven Suprayogi. "KEWASPADAAN BANK DALAM PEMILIHAN AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH", NISBAH: JURNAL PERBANKAN SYARIAH, 2015 Publication	<1%
39	issuu.com Internet Source	<1%
40	Febri Antika Sonya Harum Dapta. "Perbedaan Pola Channeling dan Executing pada Pembiayaan Linkage Program di Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga", Muqtasid: Jurnal	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

	Ekonomi dan Perbankan Syariah, 2012 Publication	
41	Submitted to Universitas Siswa Bangsa Internasional Student Paper	<1%
42	ernandablog.blogspot.com Internet Source	<1%
43	Submitted to UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Student Paper	<1%
44	repository.ar-raniry.ac.id Internet Source	<1%
45	ejournal.stiesia.ac.id Internet Source	<1%
46	repo.iain-tulungagung.ac.id Internet Source	<1%
47	FAUZAN ADHIM. "PENGARUH PEMBIAYAAN KONSUMTIF DAN PRODUKTIF TERHADAP PENDAPATAN BANK SYARI'AH MANDIRI KCP CIKANDE PERIODE OKTOBER 2010 SAMPAI JUNI 2013", ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam, 2016 Publication	<1%
48	perpus.iainsalatiga.ac.id Internet Source	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

49	surveyrumah.com Internet Source	<1%
50	Submitted to Politeknik Negeri Bandung Student Paper	<1%
51	Submitted to Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Student Paper	<1%
52	www.proskripsi.com Internet Source	<1%
53	newsinvestama.blogspot.com Internet Source	<1%
54	Priani Wina, Novi Triana Habsari. "PERAN PEREMPUAN DAYAK KANAYATN DALAM TRADISI UPACARA NAIK DANGO (STUDI DI DESA PADANG PIO KECAMATAN BANYUKE HULU KABUPATEN LANDAK KALIMANTAN BARAT)", AGASTYA: JURNAL SEJARAH DAN PEMBELAJARANNYA, 2017 Publication	<1%
55	Submitted to Udayana University Student Paper	<1%
56	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	<1%
57	kurniaalifah.blogspot.com Internet Source	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

58	Submitted to Universitas Negeri Padang Student Paper	<1%
59	bappeda.bandungkab.go.id Internet Source	<1%
60	library.um.ac.id Internet Source	<1%
61	text-id.123dok.com Internet Source	<1%
62	adoc.tips Internet Source	<1%
63	vdocuments.mx Internet Source	<1%
64	Submitted to Universitas Negeri Jakarta Student Paper	<1%
65	tonybestthinker.blogspot.com Internet Source	<1%
66	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	<1%
67	repository.usu.ac.id Internet Source	<1%
68	reformasihukumindonesia.blogspot.com Internet Source	<1%
69	id.scribd.com Internet Source	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

70	belisewarumah.com Internet Source	<1%
71	eprints.umm.ac.id Internet Source	<1%
72	digilib.uinsby.ac.id Internet Source	<1%
73	zereftheblackmagic.blogspot.com Internet Source	<1%
74	www.ejournal.adbisnis.fisip-unmul.ac.id Internet Source	<1%
75	repository.uinsu.ac.id Internet Source	<1%
76	www.docstoc.com Internet Source	<1%
77	vdocuments.site Internet Source	<1%
78	Submitted to UIN Sunan Gunung DJati Bandung Student Paper	<1%
79	ideas.repec.org Internet Source	<1%
80	www.cermati.com Internet Source	<1%

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

81	www.pekerjadata.com Internet Source	<1%
82	Syamsul Huda, Nana Diana. "Pengaruh Dana Pihak Ketiga Dan Pendapatan Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Laba Pada Bank Umum Syariah Indonesia", Jurnal Akuntansi : Kajian Ilmiah Akuntansi (JAK), 2019 Publication	<1%
83	www.ukm.my Internet Source	<1%
84	www.dsnmui.or.id Internet Source	<1%
85	repository.iainpurwokerto.ac.id Internet Source	<1%
86	Submitted to Nottingham Trent University Student Paper	<1%

Exclude quotes On
Exclude bibliography On
Exclude matches Off

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 6

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Pratiwi Desika
Tempat, tanggal Lahir : Serigeni, 3Juni 1998
Alamat Asal : Ogan Komering Ilir, Sumatera Selatan
Telepon/Hp : 0816-1580-6468
E-mail : pratiwidesika98@gmail.com
Facebook : Pratiwi Desika Ar-Rafanda

Pendidikan Formal

2003-2009 : SDN 2 Ulak Jermun
2009-2012 : SMPN 4 Kayu Agung
2012-2015 : MA Al-Ittifaqiah Indralaya
2015-2019 : Perbankan Syariah (S1) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non Formal

2015-2016 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahum Malang
2016-2017 : Eglish Language Center (ELC) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahum Malang

Pengalaman Organisasi

- Devisi Taklim A-Qur'an Musyrifah Ma'had Sunan Ampel Al-Aly periode 2016-2017
- Anggota Departemen Keagamaan CCSMoRA UIN Maulana Malik Ibrahum Malang periode 2016-2017

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

- Anggota Funding and Bisnis (FNB) SESCOM UIN Maulana Malik Ibrahum Malang periode 2016-2017
- Devisi Taklim A-Qur'an Musyrifah Ma'had Sunan Ampel Al-Aly periode 2017-2018
- Anggota BSO Kewirausahaan CCSMoRA UIN Maulana Malik Ibrahum Malang periode 2017-2018
- Anggota Aktif CCSMoRA UIN Maulana Malik Ibrahum Malang 2015-sekarang

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta Seminar "The 1th International Corference of Pesantren" tahun 2016
- Peserta Workshop "Kepribadian dan Komunikasi Bankir Syariah yang Berkarakter Ulul Albab" tahun 2016
- Peserta Workshop "The 4th National Bilingual" tahun 2017
- Peserta Pelatihan "Online Research Skill (ORS)" tahun 2017
- Peserta Seminar "International Conference on Islamic and Business (ICONIES)" tahun 2017
- Peserta Talkshow "Meningkatkan Daya Saing Produk Lokal melalui Program Percepatan Akses Keuangan Daerah" tahun 2017
- Peserta Roadshow Seminar Asuransi Syariah tahun 2017

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG