

**ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DENGAN
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat USUL Penulisan Skripsi

Dalam Bidang Perbankan Syariah (S.E.I)

DI SUSUN OLEH

MUHAMMAD DWI FEBRIZAL

NIM. 211 313 8037

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2016 M/1437 H**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh: Muhammad Dwi Febrizal, NIM: 2113138037 yang berjudul ***“Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Indoneisa Cabang Bengkulu”***, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam. Telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, sudah layak untuk diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 22 Juni 2016 M
17 Ramadhan 1437 H

Pembimbing I



Dra. Fatimah Yunus, MA
NIP. 196303192000032003

Pembimbing II



Idwal B, MA
NIP. 198307092009121005



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

PENGESAHAN

Skripsi atas nama: Muhammad Dwi Febrizal, NIM: 211 313 8037 yang berjudul "Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu". Telah uji dan dipertahankan di depan tim Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 21 Juli 2016 M/ 16 Syawal 1437 H

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) dalam Ilmu Perbankan Syariah.

Bengkulu, Juli 2016 M
Syawal 1437 H

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Asnaini, MA
NIP.197304121998032003

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Dra. Fatimah Yunus, MA
NIP. 196303192000032003

Sekretaris

Idwal B, MA
NIP. 198307092009121005

Penguji I

Drs. M. Syakroni, M.Ag
NIP. 195707061987031003

Penguji II

Desi Isnaini, MA
NIP. 19741202200604200

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul "*Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu*". Adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 21 Juli 2016

Mahasiswa yang menyatakan



Muhammad Dwi Febrizal
NIM 211 313 8037

MOTTO

“Life Is Never Flat”

“Barang siapa yang bersungguh –sungguh pasti akan
berhasil”

P E R S E M B A H A N

Dengan segala kerendahan hati ku persembahkan karya ini sebagai sebuah perjuangan totalitas diri kepada

- *Allah SWT atas segala kenikmatan, kekuatan, kesabaran dalam menjalani kehidupan.*
- *Ayah (Denny) dan Mama (Nurlaila) tercinta yang telah mendidik dan membesarkan ku serta senantiasa mendo'akan kesuksesanku.*
- *Kedua adikku (Mila dan Hanif) yang telah memberikan semangat. Saya berharap akan terus bisa memberikan contoh yang terbaik untuk kedua adik saya yang sangat saya sayangi.*
- *Bucik Herlina dan Om Anshori terimakasih dukungan dan motivasinya selama ini.*
- *Dosen pembimbing I (Dra. Fatimah Yunus, MA) dan pembimbing II (Idwal B, MA) yang senantiasa telah membimbing saya dalam penulisan skripsi ini.*
- *Terimakasih Ana Umulia Khairani, SH.I yang selalu ada membantu dan memberi semangat serta masukan untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini.*
- *Sahabat-sahabatku tersolid Aldi, Dayat, Panji, Marseli, Hendri, Tari, Rini, Wince, yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama ini.*
- *Teman-teman seperjuangan Prodi Perbankan Syariah angkatan 2012 yang tak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah ikut membantu memberi semangat dan do'a dari awal kuliah sampai selesai.*
- *Citivis Akademik IAIN Bengkulu dan ALmamaterku yang selalu menempahku menjadi yang lebih baik.*

ABSTRAK

Muhammad Dwi Febrizal, NIM 2113138037, 2016. “*Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu*”.

Adapun persoalan yang dikaji dalam skripsi ini, yaitu: Bagaimana Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu?. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

Untuk mengungkap persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, maka penulis menggunakan deskriptif analisis bertujuan untuk mengumpulkan informasi aktual secara rinci mengungkap bagaimana Pembiayaan Hunian Syariah yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu, tentang prosedur dan mekanisme Pembiayaan Hunian Syariah serta akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu pembiayaan rumah yang lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang siap huni baru (*non indent*) atau bekas. Hasilnya, Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu belum sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yakni belum menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing dan belum berdasarkan kesepakatan dalam menentukan keuntungan/*margin*.

Kata Kunci: Pembiayaan, Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, Rabb sekian alam. Dialah dzat yang melimpahkan rahmat dan karunia yang tiada tara, yang dengan izin-Nya juga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU**. Shalawat dan salam juga senantiasa dicurahkan bagi rasul junjungan tauladan umat, Nabi Muhammad SAW, juga bagi keluarga, para sahabat dan seluruh umatnya berpegang di jalan islam hingga akhir zaman.

Penulisan skripsi merupakan syarat untuk mendapatkan gelar sarjana ekonomi Islam pada program studi perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu dalam penulisan skripsi ini. Namun penulis menyadari bahwa penulisan ini belum sempurna, akan tetapi penulis sudah berusaha semaksimal mungkin mereleksikan pemikiran agar mendekati sempurna.

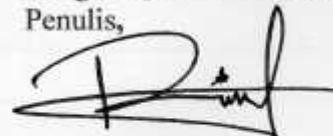
Penulis menyadari sepenuhnya, terselesaikan penyusunan skripsi ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu izinkanlah penulis menghanturkan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H.Sirajuddin M, M.Ag, MH selaku rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah menerima menjadi mahasiswa IAIN Bengkulu.

2. Ibu Dr. Asnaini, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
3. Ibu Desi Isnaini, MA selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Ibu Fatimah Yunus, MA sebagai Pembimbing I skripsi penulis, yang telah membimbing dan mengarahkan sehingga skripsi ini bisa selesai.
5. Bapak Idwal. B, MA sebagai Pembimbing II skripsi penulis, yang telah membimbing dan mengarahkan sehingga skripsi ini bisa selesai.
6. Rekan-rekan mahasiswa Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah banyak memberikan bantuan dalam memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Segenap Civitas Akademika Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Akhirnya kepada Allah SWT penulis memohon semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan untuk penelitian selanjutnya dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis dan para pembaca. Atas segala bantuan yang tiada ternilai harganya, semoga Allah SWT membalas pahala yang berlipat ganda. Akhirnya atas segala kebaikan semoga menjadi amal shaleh, Aamiin ya Rabbal'alamin.

Bengkulu, 21 Juli 2016
Penulis,



Muhammad Dwi Febrizal
NIM. 211 313 8037

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Penelitian Terdahulu	6
F. Metode Penelitian	8

BAB II KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah	14
1. Pengertian Pembiayaan	14
2. Prinsip-prinsip Pembiayaan	15
3. Jenis-jenis Pembiayaan	17
4. Skema Pembiayaan	18
B. <i>Musyarakah</i> dalam Ekonomi Islam	19
1. Pengertian <i>Musyarakah</i>	19
2. Dasar Hukum <i>Musyarakah</i>	21
3. Rukun <i>Musyarakah</i>	22

4. Syarat Pokok <i>Musyarakah</i>	27
5. Jenis-jenis <i>Musyarakah</i>	30
6. Manfaat <i>Musyarakah</i>	32
7. Risiko <i>Musyarakah</i>	33
8. Berakhirnya Akad <i>Musyarakah</i>	34
9. Skema Akad <i>Musyarakah</i>	35
C. <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam Ekonomi Islam	35
1. Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	35
2. Fatwa DSN tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	36
3. Skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	37

BAB III GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT INDONESIA

CABANG BENGKULU

A. Sejarah Perkembangan Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu ..	40
B. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu	46
C. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu	50
D. Produk dan Jasa Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu	51

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	58
1. Ketentuan Pembiayaan Hunian Syariah	58
2. Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah	60
3. Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Hunian Syariah	63
B. Pembahasan	66

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	69
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jenis kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu sandang, pangan dan papan. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan merupakan kebutuhan akan makanan, dan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Selain untuk tempat berlindung, rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat bank syariah dan konvensional mengeluarkan produk-produk pembiayaan/kredit, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/ Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangat dominan. Secara umum, Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang

kekurangan uang.¹ Begitu juga dengan Bank Syariah, Bank Syariah juga berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah.

Bank Syariah merupakan salah satu lembaga perbankan yang mempunyai peranan sangat vital dalam struktur perekonomian Indonesia, karena bank menyerap dana dari masyarakat dan meyalurkan kembali kepada masyarakat, serta memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat menyangkut kegiatan perekonomian masyarakat.² Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah adalah Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik rumah baru maupun bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian ruko, dan multiguna. Salah satu Bank Syariah yang menyediakan KPRS adalah Bank Muamalat Indonesia dengan produk Pembiayaan Hunian Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Novera selaku bagian *Koord. Of Financing* mengenai produk Pembiayaan Hunian Syariah yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu, Pembiayaan Hunian Syariah adalah pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah (*Ready Stock*), apartement, ruko-ruko, kios, maupun *take over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Hunian tengah menjadi primadona perbankan syariah. Tak hanya dilakukan sendiri, kerjasama antar institusi keuangan juga semakin populer untuk menggarap pasar ini. Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan

¹ M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001), h. 58

² Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011) h.88

dalam prinsip syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah yaitu akad *murabahah* (Jual-Beli) dan akad *musyarakah mutanaqishah* (Kerjasama Sewa).

Akad *murabahah* pada Bank Muamalat adalah hanya untuk nasabah yang menginginkan renovasi dan perbaikan rumah/ pembangunan rumah dari awal sampai jadi. Bank-bank Islam mengambil *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabahnya untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan syariah, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur yaitu harga membeli dan biaya yang terkait dan kesepakatan berdasarkan *mark up* (keuntungan). *Murabahah* merupakan metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir tujuh puluh lima persen (75%) dari aset bank-bank Islam pada umumnya.³

Adapun dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu pihak nasabah yang ingin membeli rumah bekas, rumah jadi/*ready stock* dan siap huni, memang yang digunakan lebih berharga yaitu rumah yang dibeli/dikongsi dengan pihak Bank Muamalat Indonesia dan nasabah, tapi untuk angsuran memang lebih besar karena membiayai rumah yang sudah jadi, untuk kemudahan transaksinya yaitu mudah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, karena lebih efisien tanpa ada perwakilan seperti halnya pada

³ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h.139

akad *murabahah* yang diwakilkan dan terus dimonitoring dalam pembangunan rumah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Novera selaku bagian *Koord. Of Financing* mengenai produk Pembiayaan Hunian Syariah yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu, memang benar menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*.⁴ Akan tetapi dari pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu ternyata belum sesuai dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008, yakni belum menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing dan belum berdasarkan kesepakatan dalam menentukan keuntungan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU**”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan di atas dapat dirumuskan masalah yang akan dikaji adalah “Bagaimana Pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu?”

⁴ Wawancara dengan pihak Muamalat bagian *Koord. Of Financing*. Dian Novera di Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu, tanggal 6 Oktober 2015

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk menganalisa Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

2. Tujuan Khusus

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Dapat digunakan sebagai sarana untuk menambah wawasan keilmuan dan dapat digunakan sebagai masukan dan referensi bagi pihak-pihak yang melakukan penelitian serupa.
- b. Sebagai sumbangan bagi ilmu Perbankan Syariah yang menyangkut Pembiayaan Hunian Syariah

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada:

- a. Bank Muamalat, yaitu diharapkan dapat menjadi masukan dalam menentukan kebijakan selanjutnya terutama dalam hal Pembiayaan Hunian Syariah.

- b. Peneliti, yaitu menambah pengetahuan dan pemahaman baru tentang Perbankan Syariah terutama berkaitan dengan Pembiayaan Hunian Syariah.
- c. Masyarakat, yaitu diharapkan dapat memberikan pandangan atau sebagai referensi bagi masyarakat yang ingin menggunakan produk pembiayaan rumah pada Bank Syariah.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung pembahasan yang lebih mendalam mengenai pembahasan di atas, maka peneliti melakukan kajian pustaka yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dikaji. Adapun pustaka yang terkait dalam hal ini adalah:

Penelitian yang dilakukan oleh Fauziah⁵, dengan judul “Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah PT Bank Muamalat Indonesia, TBK”, skripsi pada Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2011. Pada penelitian ini dijelaskan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) adalah suatu produk/fasilitas pembiayaan untuk pemilikan rumah yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah yang dimiliki oleh Bank Muamalat. Adapun perbedaan dengan penelitian penulis yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang ada di Pembiayaan Hunian Syariah dan lokasi tempat penelitian yaitu di Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

⁵ Fauziah, “Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah PT Bank Muamalat Indonesia, TBK,”(Skripsi, Fakultas Konsentrasi Perbankan Syariah UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2011)

Berbeda dengan penelitian Fauzia Ramadhan⁶, mahasiswi Konsentrasi Perbankan Syariah, Prodi Muamalat, skripsi pada UIN Syarif Hidayatullah tahun 2009. Dengan judul “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Pada BNI Syariah). Penelitian ini membahas mengenai *take over* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), mengapa *take over* dapat terjadi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah, bagaimana aplikasi dan mekanisme *take over* pada pembiayaan Pemilikan Rumah di BNI Syariah dan analisis terhadap mekanisme *take over* pada pembiayaan Pemilikan Rumah di BNI Syariah. Adapun perbedaan dengan penelitian penulis yaitu produk perumahan syariah dan lokasi tempat penelitian.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan Retno Kusuma Dewi, mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Jember, tahun 2012 skripsi dengan judul “Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Perbankan Syariah”. Penelitian ini menganalisa prinsip hukum yang digunakan dan pemberlakuan adanya jaminan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dikaitkan dengan prinsip syariah dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan akibat hukum jika terjadi pembiayaan bermasalah dalam akad pembiayaan Hunian Syariah.⁷

⁶ Fauzia Ramadhan, “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Pada BNI Syariah),” (Skripsi, Fakultas Konsentrasi Perbankan Syariah UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2009)

⁷ Retno Kusuma Dewi, “Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Perbankan Syariah,” (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2012)

Dalam berbagai sumber yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian sebelumnya mengenai Pembiayaan Perumahan Syariah sudah banyak ditemukan. Namun, permasalahan yang lebih spesifik adalah terdapat akad *musyarakah mutanaqishah* di dalam Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu belum ada yang meneliti. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul Analisa Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Model penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Untuk memahami istilah penelitian kualitatif ini, perlu dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor, mendefinisikan metodologi kualitatif adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁸

Desain penelitian yang digunakan adalah desain deskriptif analisis. Metode penelitian deskriptif analisis bertujuan untuk mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi masalah atau memberikan kondisi dan praktek-praktek yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi, menentukan

⁸ Lexy J.Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet.11, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h.3

apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi masalah yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.

Dalam penelitian ini, penulis ingin mengetahui bagaimana Pembiayaan Hunian Syariah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Bengkulu yang bertempat di Jalan S. Parman No.62 C-D Kelurahan Padang Jati Kota Bengkulu. Adapun waktu penelitian ini adalah mulai bulan Desember sampai bulan Januari 2016. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan karena letak Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu yang strategis (dipinggir jalan besar) dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu ini merupakan Bank Syariah yang layak untuk dijadikan mitra dalam mengembangkan produk KPRS melalui prinsip-prinsip syariah.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dari penelitian ini adalah orang atau sekelompok orang yang dapat memberikan informasi *representatif*, mereka terdiri dari *Assistant Manager Financing, Account Manager (marketing)* dan pihak lain di bagian Pembiayaan Hunian Syariah dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Sedangkan objek penelitian ini adalah Produk Pembiayaan Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

4. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Pengambilan data primer bertujuan untuk mendapatkan informasi langsung dari sumbernya (pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu) terkait hal-hal yang dibutuhkan peneliti. Pengambilan data primer dilakukan dengan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan lisan terstruktur secara langsung kepada pihak PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Bengkulu, seperti *Marketing Pembiayaan Hunian Syariah*, *Product Manager* dan pihak lain yang terkait mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data Skunder

Data sekunder merupakan data yang sifatnya mendukung data primer. Pengambilan data sekunder bertujuan untuk mendapatkan informasi lebih lanjut tentang masalah penelitian. Data tersebut berupa data dokumentasi, seperti data-data nasabah yang menggunakan Pembiayaan Hunian Syariah. Dokumen yaitu asrip Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu yang berhubungan dengan Pembiayaan Hunian Syariah dan buku-buku lainnya, seperti buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data-data yang dikumpulkan dalam penelitian ini, dilakukan melalui teknik sebagai berikut:

a. Observasi

Dalam penelitian ini dilakukan observasi terlebih dahulu. Observasi merupakan proses pencatatan pada perilaku subyek (orang), objek (benda), atau kejadian-kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu-individu yang diteliti.⁹

b. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data dengan bertanya jawab langsung kepada responden.¹⁰ Wawancara dilakukan untuk menggali informasi tentang Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu, peneliti wawancara dengan Ibu Dian Novera selaku bagian *Koord. Of Financing* untuk menjawab dan memaparkan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan lisan yang diajukan oleh peneliti.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹¹ Pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data-data atau informasi yang diperoleh dari dokumentasi yang ada pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu yang berkaitan dengan masalah penelitian seperti Annual Report Bank Muamalat, Panduan Produk Pembiayaan Hunian

⁹ Mamang Sengadji Etta, *Metodelogi Penelitian*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2010), h. 172-173

¹⁰ Hendri Tanjung, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gramata Publishing, 2013), h. 80

¹¹ Sugioyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 233

Syariah, memo-memo, foto dan lain sebagainya yang dapat mendukung dan berkaitan dengan masalah penelitian dan dengan cara membaca buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.¹² Sesuai dengan pendekatan yang digunakan, maka analisis data dilakukan dengan teknik sebagai berikut :

- a. Reduksi data: mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.¹³ Setelah melakukan wawancara, penulis langsung memindahkannya ke dalam bentuk tulisan dan mengelompokkan data-data tersebut. Selain itu penulis juga berdiskusi dengan dosen pembimbing agar wawasan penulis berkembang sehingga dapat mereduksi data.
- b. Penyajian data: Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data dalam bentuk naratif yang bersifat deskriptif. Selain itu juga penulis menyajikan dalam bentuk tabel dan gambar, sehingga tujuan dari penelitian ini dapat terjawab.
- c. Penarikan kesimpulan: Pada tahap akhir, data yang tersaji harus dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal. Sehingga

¹² Sugiyono, *Metode Penelitian...*, h. 246

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian...*, h. 246

memperoleh kesimpulan mengenai produk Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Salah satu produk Bank syariah adalah menyalurkan pembiayaan. Pembiayaan menurut pasal 1 angka 25 Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*,
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna'*,
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*,
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ijarah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹

¹ UU Perbankan Syariah, diakses 5 Oktober 2015, pukul 20.45 WIB dari <http://www.bi.go.id>

Jadi, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau barang yang difasilitasi oleh Bank kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah. Menurut Sifat penggunaannya, pembiayaan dapat di bagi menjadi dua, yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.²

2. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Prinsip pembiayaan ini disebut pula konsep 5C. Pada dasarnya konsep 5C ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah.

Prinsip pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

a. *Character*

Penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seseorang baik secara individual maupun dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analis dalam melakukan penilaian karakter debitur perlu memperhatikan terutama sifat-sifat sebagai berikut: kejujuran, ketulusan, kecerdasan, kesehatan, kebiasaan-kebiasan, tempramental, kaku, membanggakan diri secara berlebihan dan sebagainya.³ Informasi lain juga sangat diketahui adalah apakah calon debitur tersebut masuk dalam *daftar orang tercela* (DOT)

² M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.160

³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul, 2007), h 153

atau *daftar hitam*. Untuk memperkuat data ini dapat dilakukan melalui wawancara dan *BI checking*.

b. *Capacity*

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulannya.⁴ Untuk itu, yang perlu di analisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c. *Capital*

Penilaian modal dilakukan untuk apakah debitur memiliki modal yang memadai untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Semakin besar jumlah modal yang ditanamkan oleh debitur ke dalam usahannya yang akan dibiayai dengan dana Bank semakin menunjukan keseriusan debitur menjalankan usahanya tersebut. Untuk pembiayaan konsumtif, hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup di bayar oleh calon nasabah.

d. *Collateral*

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan dimaksud harus mampu meng-*cover* risiko bisnis calon

⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan...*,h.153

nasabah. Analisa dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal Bank dapat dilindungi, rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan dan marketabilitas jaminan.⁵

e. *Condition of Economy*

Prinsip C terakhir adalah kondisi ekonomi yaitu berkaitan secara langsung maupun tidak langsung. Seperti peraturan-peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan internasional terutama yang berhubungan dengan sektor usaha debitur.⁶ Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup yaitu pertama, masalah pemasaran yang meliputi perkiraan pemerintah, daya beli masyarakat, luas pasar.

3. Jenis - jenis Pembiayaan

Adapun pembiayaan yang biasa dipergunakan dalam pembiayaan pada Bank Syariah sebagai berikut:

a. *Musyarakah Mutanaqishah*

Adalah suatu skim *musyarakah*, di mana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lainnya.⁷ Pada skim ini Bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk

⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan...*, h.154

⁶ Sunarto Zulkifli, *Panduan...*, h.154

⁷ Sunarto Zulkifli, *Panduan...*, h.75

membayai suatu proyek, kemudian secara bertahap Bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat.

b. *Murabahah*

Adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (Bank dan nasabah).⁸ Tujuan pembiayaan murabahah adalah untuk pembiayaan yang sifatnya konsumtif seperti rumah, tanah, tko, mobil, motor, dan sebagainya.

c. *Istishna'*

Prinsip ini menyerupai prinsip *salam*, namun *istishna'* pembayarannya dapat di muka, dicicil atau di belakang. Skim *istishna'* dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur, industri kecil, menengah dan konstruksi.⁹

d. *Ijarah*

Definisi fiqih *ijarah* yaitu suatu jenis akad untuk menjual manfaat dengan jalan penggantian. Maksud manfaat adalah kegunaan, yaitu barang yang mempunyai manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifat dan dibayar sewa.

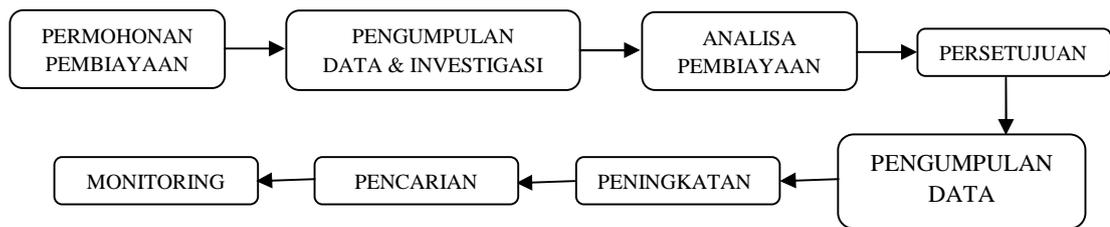
⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h.61

⁹ Adiwarman Karim, *Bank...*, h.62

Misalnya, rumah yang dikontrakan/disewa. Ada dua jenis *ijarah*, yaitu operating *ijarah muntahiya bittamlik*.¹⁰

4. Skema Proses Pembiayaan

Tabel 1.0



Sumber: Data Skunder Buku Sunarto Zulkifli¹¹

Proses pembiayaan yang sehat adalah salah satu aspek penting dalam perbankan syariah karena akan menghasilkan *return* sebagaimana yang diharapkan, bahkan lebih. Tahapan proses pembiayaan secara umum antara lain dimulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi. Kemudian melakukan analisa pembiayaan, persetujuan, pengumpulan data tambahan, peningkatan, pencarian dan monitoring.

B. Musyarakah dalam Ekonomi Islam

1. Pengertian *Musyarakah*

Musyarakah merupakan salah satu bagian dari akad yang ada dalam tradisi fiqih muamalah. *Musyarakah* atau *syirkah* menurut bahasa berarti *al ikhtilath* yang artinya campur atau percampuran. Maksud percampuran

¹⁰ Compliance Divisoin, *Sharia Hand Book: Panduan Dasar Akad-Akad Perankan Syariah*,(Jakarta: Bank Muamalat, 2010), h.87

¹¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan...*, h.149

di sini ialah mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak mungkin untuk dibedakan.¹²

Adapun secara terminologi ada beberapa pendapat ulama' fiqh yang memberikan definisi *syirkah*, yaitu sebagai berikut :

- a. Menurut Sayyid Sabiq, dari kalangan ulama Hanafiah yang dimaksud dengan *syirkah* adalah “akad antara dua orang berserikat pada pokok harta (modal) dan keuntungan”.¹³
- b. Dr. M. Nejatullah Siddiqi mendefinisikan *syirkah* sebagai keikutsertaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dan pembagian keuntungan dan kerugian dalam bagian yang ditentukan.¹⁴

Secara tidak langsung perserikatan dapat menimbulkan rasa kesetiaan kawan dan dapat memperdalam rasa *Ukhuwah Islamiyyah*, serta dapat mempererat hubungan antara seseorang dengan orang lain, seperti yang tersirat dalam firman Allah SWT dalam QS. Al Maidah ayat 2:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ...

¹² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h.125

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h.125

¹⁴ M. Nejatullah Siddiqie, *Partnership and Profit Sharing in Islamic Law*, Terj. Fakhriyah Mumtihan, *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil Dalam Hukum Islam*, (Jakarta, Dana Bhakti Prima Yasa, 1996), hlm. 8

Artinya: “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”¹⁵

Setelah kita membahas tentang definisi *syirkah* menurut para ulama’ kiranya dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *syirkah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal dan kesepakatan.¹⁶

2. Dasar Hukum *Musyarakah*

- a. Dalam Al Quran Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisa’ ayat 12

... فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ ...

Artinya: ”... Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu..”

Dan juga dalam QS. Shaad ayat 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ ...

Artinya: “...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...”

Kedua ayat di atas menunjukkan perkenan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja

¹⁵ Departemen Agama, *Al Qur’an dan Terjemahnya*, (Solo: CV. Pustaka Mantiq, 1997), h. 122

¹⁶ M. Syafi’i Antonio, *Bank...*, h.90

dalam QS. An Nisa ayat 12 perkongsian terjadi secara otomatis (*Jabr*) karena waris, sedangkan dalam QS.Shaad ayat 24 terjadi atas dasar akad (*ikhtiyari*).¹⁷

b. Dalam Hadist Riwayat Abu Dawud no. 2936¹⁸

نَعْرِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ الْاَلَّ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ
فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: *Dari Abu Hurairah dan ia merafa'kannya. Ia berkata; sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatnya, maka aku keluar dari keduanya".*

c. *Ijma'*

Ibnu Qudamah dalam kitabnya *Al Mughni*, telah berkata:

"Kaum muslimin telah berkonsesus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan dalam beberapa elemen darinya.¹⁹

3. Rukun *Musyarakah*

Para ulama' memperselisihkan mengenai rukun *syirkah*, menurut ulama' Hanafiyah rukun *syirkah* adalah *ijab* (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan *qabul* (ungkapan penerimaan perserikatan). Adapun mengenai dua orang yang berakad dan harta berada diluar pembahasan akad seperti dalam akad jual beli.

¹⁷ M.Syafi'i Antonio, *bank...*, h.91

¹⁸ Aplikasi Kitab 9 Imam, *Kitab Abu dawud no.2936*, di akses Jum'at, 22 Juli 2016, pukul 20:00 WIB.

¹⁹ M.Syafi'i Antonio, *bank...*, h.91

Dan Jumhur ulama' menyepakati bahwa akad merupakan salah satu hal yang harus dilakukan dalam *syirkah*.

a. Adapun rukun *syirkah* menurut para ulama' meliputi:

1) *Sighat* (Ijab dan Qabul)

Adapun syarat sah dan tidaknya akad *syirkah* tergantung pada sesuatu yang di transaksikan dan juga kalimat akad hendaklah mengandung arti izin buat membelanjakan barang *syirkah* dari peseronya.²⁰

2) *Al 'Aqidain* (subjek perikatan)

Syarat menjadi anggota perserikatan yaitu :

- a) Orang yang berakal,
- b) Baligh,
- c) Merdeka atau tidak dalam paksaan.

Disyaratkan pula bahwa seorang mitra diharuskan berkompeten dalam memberikan atau memberikan kekuasaan perwakilan, dikarenakan dalam musyarakah mitra kerja juga berarti mewakilkan harta untuk diusahakan.²¹

3) *Mahallul Aqd* (objek perikatan)

Objek perikatan bisa dilihat meliputi modal maupun kerjanya.

Mengenai modal yang disertakan dalam suatu perserikatan hendaklah berupa:

- a) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau

²⁰ Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, (Bandung: Sinar Baru, 1992), h. 297.

²¹ Tim Pengembangan Perbankan Syariah, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta, Djambatan, 2001), h.182.

yang nilainya sama.

- b) Modal yang dapat terdiri dari aset perdagangan.
- c) Modal yang disertakan oleh masing-masing pesero dijadikan satu, yaitu menjadi harta perseroan, dan tidak dipersoalkan lagi dari mana asal-usul modal itu.²²

b. Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 mengatur mengenai rukun pembiayaan *musyarakah* dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:²³

1) Ijab Kabul

Ijab Kabul yang dinyatakan oleh para pihak harus memperhatikan hal-hal berikut ini:

- a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
- b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
- c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

2) Subjek Hukum

Para pihak yang berkontrak harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut ini:

- a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

²² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum...*, h. 76

²³ Himpunan Undang-undang & peraturan pemerintah tentang Ekonomi Syariah dilengkapi 44 Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syariah, (Yogyakarta: Pustaka Zaedny, 2009), h. 154-156

- b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset *musyarakah* dalam proses bisnis normal.
 - d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola asset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e) Seorang mitra tidak diijinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- 3) Objek Akad

Objek akad pada *musyarakah* terdiri dari modal, kerja, keuntungan dan kerugian. Masing-masing ditentukan hal-hal sebagai berikut ini:

1) Modal

- a) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, property, dan sebagainya. Jika modal berbentuk asset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
- b) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan,

menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

- c) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, Bank (LKS) dapat meminta jaminan.

2) Kerja

- a) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seseorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- b) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing data organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

3) Keuntungan

Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau ketika penghentian *musyarakah*.

- a) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak

ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

b) Seorang mitra boleh mengusulkan, bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau presentasi itu diberikan kepadanya.

c) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d) Kerugian

Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

c. Biaya Operasional dan Persengkatan

1) Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.

2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak terjadi kesepakatan melalui musyawarah.

4. Syarat Pokok *Musyarakah*

Beberapa syarat pokok *musyarakah* menurut Usmani (1998) antara lain²⁴:

²⁴ Ascaraya, *Akad...*, h.53

a. Syarat Akad

Karena *musyarakah* merupakan hubungan yang dibentuk oleh para mitra melalui kontrak/akad yang disepakati bersama, maka otomatis empat syarat akad yaitu:

- 1) syarat berlakunya akad (*in 'iqod*)
- 2) syarat sahnya aqad (*shihah*)
- 3) syarat terealisasikan akaq (*Nafadz*), dan
- 4) syarat Lazim juga harus dipenuhi. Misalnya, para mitra usaha harus memenuhi syarat pelaku akad (*ahliyah* dan *wilayah*), akad harus dilaksanakan atas persetujuan para pihak adanya tekanan, penipuan, atau penggambaran yang keliru, dan sebagainya.

b. Pembagian Proporsi Keuntungan

Seperti yang telah kita ketahui, keuntungan akan dibagi di kalangan rekanan dalam usaha berdasarkan bagian-bagian yang telah mereka tetapkan sebelumnya. Bagian keuntungan setiap pihak harus ditetapkan sesuai bagian atau prosentasi.

Tidak ada jumlah pasti yang diterima oleh keempat ulama *fiqh* Islam untuk perjanjian *mudharabah*. Juga adanya kesepakatan yang menunjukkan bahwa tidak ada jumlah yang pasti yang dapat ditetapkan bagi pihak manapun baik itu dalam *syirkah* maupun *mudharabah*. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa dalam pembagian keuntungan, pihak-pihak dalam usaha tersebut bisa

menetapkan berapapun bagian tersebut melalui perjanjian bersama, sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian *mudharabah*, akan tetapi dalam *syirkah* pendapat ini hanya didukung oleh ahli-ahli fiqh penganut mazhab hambali dan Hanafi. Menurut para fuqaha dari mazhab Maliki dan Syafi'i, pembagian keuntungan dalam *syirkah* harus mencerminkan jumlah modal yang ditanamkannya.²⁵

Menurut para ahli fiqh pengikut Hanafi, dalam *Syirkah* keuntungan yang dibagikan kepada setiap rekanan harus ditetapkan sesuai total keuntungan, bukan berdasarkan jumlah uang tertentu. Juga wajib membagi keuntungan kepada pihak yang memperoleh modal melalui *mudharabah* dan kepada pemilik modal ditetapkan dengan suatu ukuran keuntungan yang sederhana, misalnya: seperdua, sepertiga, atau seperempat.

Sebagaimana dalam perjanjian *syirkah*, ahli-ahli fiqh pengikut Syafi'i dan Maliki berpendapat bahwa keuntungan akan dibagikan sesuai jumlah bagian atas jumlah-jumlah modal yang diinvestasikan yang secara tidak langsung menunjukkan bahwa suatu jumlah uang tertentu sebagai keuntungan tidak dapat dibagi kepada pihak manapun.²⁶

c. Pembagian Kerugian

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan porsi investasinya oleh

²⁵ M. Nejatullah Siddiqi, *Partnership...*, h.18

²⁶ M. Nejatullah Siddiqi, *Partnership...*, h.20

karena itu, jika seseorang mitra menyertakan 40% modal, maka dia harus menanggung kerugian 40%, tidak lebih dan tidak kurang. Apabila tidak demikian, akad *musyarakah* tidak sah. Jadi menurut Imam Syafi'i porsi keuntungan dan kerugian dari masing-masing mitra harus sesuai dengan porsi penyertaan modalnya.²⁷

d. Sifat Modal

Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa modal yang diinvestasikan oleh setiap mitra harus dalam bentuk modal likuid. Hal ini berarti bahwa akad *musyarakah* hanya dapat dengan uang dan tidak dapat dengan komoditas. Dengan kata lain, bagian modal dari suatu perusahaan patungan harus dalam bentuk moneter (uang). Tidak ada bagian modal yang berbentuk natura. Tidak ada perbedaan pendapat dalam hal ini.²⁸

5. Jenis- jenis *Musyarakah*

Musyarakah terbagi dua jenis yaitu, *musyarakah pemilikan* dan *musyarakah akad* (kontrak). *Musyarakah pemilikan* tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

Musyarakah akad tercipta dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap dari mereka memberikan modal

²⁷ Ascaraya, *Akad...*, h.54

²⁸ Ascaraya, *Akad...*, h.54

musyarakah. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. *Musyarakah akad* terbagi menjadi sebagai berikut²⁹:

a. *Syirkah al-'Inan*

Syirkah al-'inan adalah kontrak dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis *musyarakah* ini.

b. *Syirkah Mufawadhah*

Syirkah mufawadhah adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

c. *Syirkah A'maal*

Musyarahah ini adalah kontrak kerja sama dua orang satu profesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi

²⁹ Syafi'i Antonio, *bank syariah dari teori ke praktek*,..h.92

keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerjasama antara penjahit untuk menerima orderan pembuatan seragam kantor. *Musyarakah* ini biasa disebut *musyarakah abdan* atau *sanaa'i*.

d. *Syirkah Wujud*

Syirkah wujud adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jeminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis *musyarakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasarkan pada jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut sebagai *musyarakah piutang*.³⁰

6. Manfaat *Musyarakah*

Prinsip normal dari *musyarakah* bahwa setiap mitra mempunyai hak untuk ikut serta dalam manajemen dan bekerja untuk usaha patungan ini. Namun demikian, para mitra dapat pula sepakat bahwa manajemen perusahaan akan dilakukan oleh salah satu dari mereka, dan mitra lain tidak akan menjadi bagian manajemen dari *musyarakah*. Dalam kasus seperti ini *sleeping partner* akan memperoleh bagian keuntungan sebatas investasinya, dan proporsi keuntungannya hanya sebatas proporsi penyertaan modalnya.

³⁰ Syafi'i Antonio, *bank syariah dari teori ke praktek*,...h.93

Jika semua mitra sepakat untuk bekerja di perusahaan asing, masing-masing mitra harus diperlakukan sebagai agen dari mitra yang lain dalam semua urusan usaha, dan semua pekerjaan yang dilakukan oleh setiap mitra, dalam keadaan usaha yang normal, harus disetujui oleh semua mitra.³¹

7. Risiko *Musyarakah*

Pada umumnya bank syariah akan lebih berhati-hati dalam menjalankan skema *musyarakah*. Kehati-hatian ini terkadang melebihi dari azas *prudential banking*, sehingga *portofolio* pembiayaan *musyarakah* jumlahnya lebih sedikit dibanding dengan skema pembiayaan *murabahah*. Karena bank syariah akan menghadapi resiko yang relatif lebih tinggi dibanding dengan resiko kredit pada bank konvensional. Resiko tersebut meliputi:

a. Terjadinya *side streaming* dari nasabah, yakni penerapan pembukuan ganda, sehingga bank akan menerima pembukuan yang mencantumkan pendapatan usaha yang lebih rendah dibanding dengan kondisi yang sesungguhnya terjadi.

b. Risiko *inefisiensi*

Bank syariah akan mengerahkan tenaga yang berlebih untuk mengontrol atau mengawasi usaha nasabahnya, bahkan bank syariah akan mengeluarkan biaya yang lebih tinggi jika ternyata ada

³¹ Ascaraya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*(Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.57

indikasi bahwa laporan nasabah meragukan. Karenanya bank syariah akan melakukan audit terhadap kondisi usaha.

c. Resiko likuiditas

Pada umumnya pembiayaan musyarakah menggunakan standar *cash flow* usaha yang dibiayai, sehingga sangat mungkin bank syariah akan mendapatkan angsuran pokok sesuai dengan termin pendapatan nasabah. Belum lagi jika ternyata *klien* nasabah menunda pembayarannya. Bank syariah akan turut menanggung *resiko likuiditas* sebagaimana yang dialami oleh nasabah.³²

8. Berakhirnya Akad *Musyarakah*

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya suatu akad *syirkah* secara umum yaitu:³³

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak yang lainnya (mengundurkan diri).
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk *bertasharruf* (keahlian mengelola harta) baik karena gila maupun karena alasan lainnya.
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja.
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampunan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian *syirkah* tengah berjalan maupun sebab yang lain.

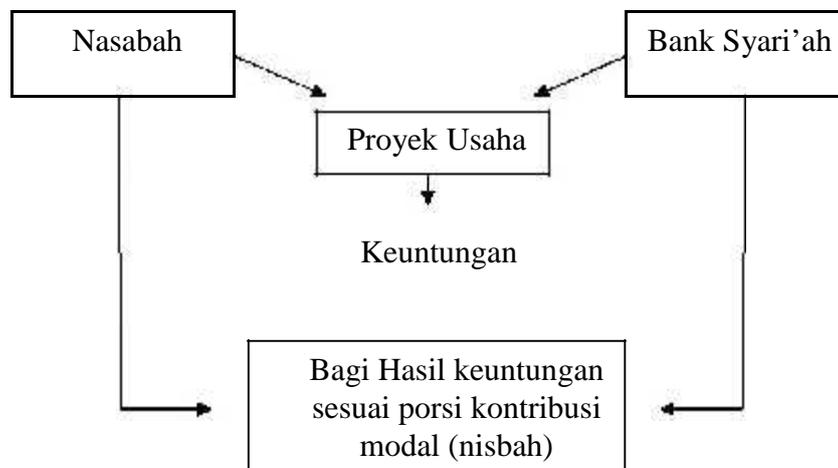
³² Muhammad Ridwan. *op.cit.* h. 68

³³ Hendi Suhendi., h.134-135

- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *syirkah*.
- f. Modal para anggota *syirkah* lenyap sebelum dibelanjakan atas nama *syirkah*.

9. Skema Akad *Musyarakah*³⁴

Tabel 2.0



Sumber: Data skunder diolah, 2015

C. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Ekonomi Islam

1. Pengertian *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku- syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan.

³⁴ Syafi'i Antonio, *bank syariah dari teori ke praktek*,...h.94

Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.³⁵

Dalam fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* disebutkan, *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di ujung akad ini satu pihak, yaitu nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* bank syariah wajib berjanji menjual aset yang disepakati secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.³⁶

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN/MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* terdapat ketentuan akad dan ketentuan khusus, yaitu sebagai berikut:

1) Ketentuan Akad

- a) Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual-beli).
- b) Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

³⁵ M. Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti,2012), h.23

³⁶ Fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

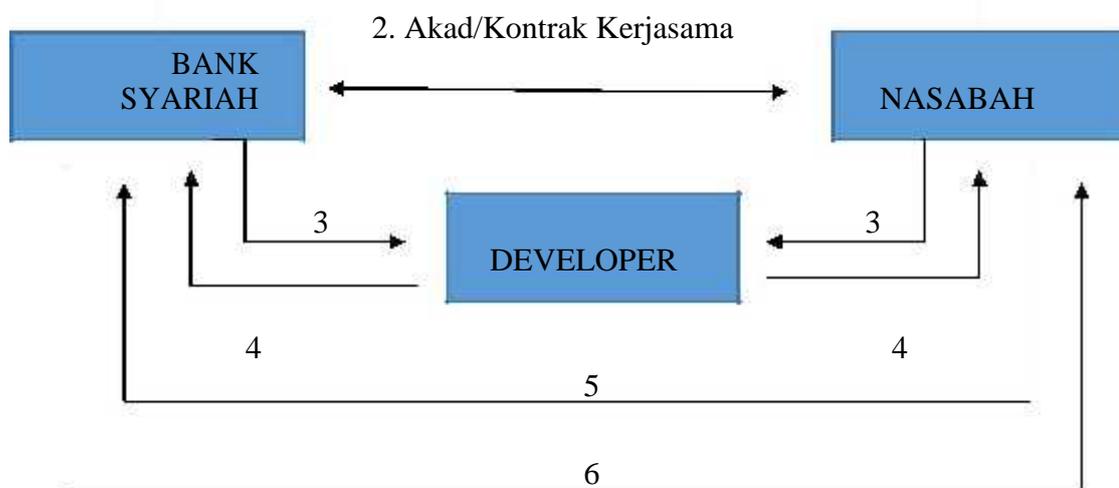
- a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).
- 2) Ketentuan Khusus
- 1) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain.
 - 2) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
 - 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

- 4) Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah* syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- 5) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

3. Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah*³⁷

Tabel 3.0

1. Negoisasi Angsuran dan Sewa



Sumber: Data Skunder Buku

1. Negoiasi Angsuran dan Sewa
2. Akad/kontrak Kerjasama
3. Beli barang (Bank/nasabah)

³⁷ M.Syafi'i Antonio, *Bank...*, h.94

4. Mendapat Berkas dan Dokumen
5. Nasabah Membayar Angsuran dan Sewa
6. Bank Syariah Menyerahkan Hak Kepemilikannya.

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK PT. BANK MUAMALAT INDONESIA

CABANG BENGKULU

A. Sejarah Perkembangan Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu

Berkembangannya Bank-bank Syariah di Negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Kehadiran Bank yang berdasarkan Syariah di Indonesia relatif baru, yaitu pada awal 1990-an, meskipun masyarakat Indonesia merupakan masyarakat muslim terbesar didunia. Prakarsa untuk mendirikan Bank Syariah di Indonesia diwakilkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus.¹

Pada awal periode 1980-an, diskusi tentang Bank Syariah sebagai basis ekonomi Islam. Para tokoh yang terlihat dalam kajian tersebut adalah Karnaen A. Perwata Atmajda, M. Amin Aziz, dan lain-lain. Beberapa uji coba pada skala yang relatif terbatas telah terwujudkan diantaranya adalah bait At-Tamwil, Salam, ITM, Bandung, yang sangat sempit tumbuh mengesankan. Di Jakarta juga dibentuk lembaga serupa dalam bentuk koperasi yaitu Ridho Gusti.²

M. Dawan Rahadjo dalam tulisannya pernah mengajukan rekombinasi Bank Syariah Islam sebagai konsep alternatif untuk menghindari larangan riba, sekaligus berusaha menjawab tantangan bagi kebutuhan pembiayaan guna pengembangan usaha dan ekonomi masyarakat. Jalan keluarnya secara

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Ke uangnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h.178

² *Bank Syariah sebagai basis ekonomi Islam*, diakses 25 Oktober 2015, pukul 21.00 WIB dari <http://owlyZenvitch.Wordpress.com/2007>

sepintas disebutkan dengan transaksi pembiayaan berdasarkan tiga modus, yakni *murabahah*, *musyarakah*, dan *murabahah*.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990 berdasarkan amanat musyawarah Nasional IV MUI tersebut dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan Bank Islam. Kelompok kerja yang disebut tim perbankan MUI, bertugas melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait. Tim tersebut mempersiapkan segala sesuatu untuk berdirinya sebuah Bank Islam di tanah air. Untuk kelancaran tim ini terutama untuk masalah-masalah legal, maka dibentuklah tim Hukum ICMI yang diketuai oleh Karnaen Perwata Atmadja. Dengan dukungan nyata dari Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham perseorangan senilai Rp. 84 Miliar pada saat penandatanganan akta pendirian perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menambahkan modal senilai Rp. 106 Miliar.³

Tim MUI juga menyelenggarakan *training* calon staff Bank Muamalat Indonesia (BMI) melalui *Management Development Program* (MDP) di LPPI yang dibuka pada tanggal 29 Maret 1991 oleh menteri Muda keuangan

³ MUI Membentuk Kelompok Kerja Untuk Bank Islam, diakses 25 Oktober 2015, pukul 21.09 WIB dari <http://www.muamalatbank.com/profil/label.asp>

Nasarudin Sumeretapura Sumitro dan meyakinkan beberapa pengusaha muslim untuk menjadi pemegang saham pendiri.

Menurut Dendi Prasetyo, PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) merupakan Bank Syariah pertama di Indonesia yang menggunakan konsep syariah. Didirikan berdasarkan akta pendirian No.1 tanggal 1 November 1991 M, 24 Rabiul Akhir 1912 H, dibuat dihadapan Yudho Parpuro, SH. Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh penegasan Menteri kehakiman RI dengan surat keputusan No. C2/2413. HT.01 tahun 1992 tanggal 21 Maret 1992 dan telah didaftarkan pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 dibawah No.970/serta diumumkan dalam berita Negeri RI No.34 tanggal 28 April 1992 tambahan No.430/KM. 013/1992 tanggal 24 April 1992 PT. Bank Muamalat Indonesia telah memperoleh izin untuk operasi dengan memberikan pelayanan kepada para nasabah.

Pada tanggal 27 Oktober 1994 berdasarkan surat keputusan direksi BI No 27/76/KEP/DIR, hanya dua tahun setelah didirikan bank devisa.⁴ Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.⁵ Kemudian berdasarkan surat keputusan Menteri Keuangan No. 131/KMK.017/1995 tanggal 30 Maret 1995, PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) dinyatakan sebagai Bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil.

⁴ Bank Muamalat Indonesia, *Prospektus PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia.Tbk*,(Jakarta: Bank Muamalat Indonesia.2004), h.1-2

⁵ Profil Bank Muamalat. <http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat>. di akses pada Minggu, 27 Desember 2015. Pukul 10:00

PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) memperoleh status bank presepsi yang mengizinkan PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) menerima setoran pajak, berdasarkan surat keputusan Menteri Keuangan No. 05-106/MKM.03/1995 tanggal 07 maret 1995. PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) selanjutnya ditetapkan sebagai Bank penerima setoran biaya penyelenggaraan Ibadah Haji berdasarkan surat keputusan Menteri Agama No.434/1999 tanggal 23 September 1999.

Pada akhirnya tahun 1990-an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tengah. Sektor perbankan nasional terguling oleh kredit macet di segmen koperasi. Bank Muamalat terimbas dampak krisis. Ditahun 1998, rasio pembiayaan macet (NMF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp. 105 M. Likuiditas mencapai titik terendah, yaitu Rp. 39,3 M, kurang dari sepertiga modal setoran awal.⁶

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari permodalan yang potensial dan ditangani oleh secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. RUMPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan membalikan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya kepemimpinan yang

⁶ Bank Muamalat Indonesia. *Prospektus PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia.Tbk*, (Jakarta: Bank Muamalat Indonesia. 2004), h.3

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

Mulai masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota direksi diangkat dari dalam tubuh Bank Muamalat, kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada: (1) tidak mengandalkan setoran modal tambah dari para pemegang saham, (2) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber dana insani yang ada dan dalam hal penangkasan biaya, tidak memotong gaji karyawan Muamalat sedikitpun, (3) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri karyawan Muamalat menjadi prioritas utama di tahun ketiga dan seterusnya.

Hingga akhir tahun 2004 Bank Muamalat tetap merupakan Bank Syariah terkemuka di Indonesia dengan jumlah aktiva sebesar Rp 5,2 Triliun, modal pemegang saham sebesar 269,7 M serta perolehan laba bersih sebesar Rp.48,4 M pada tahun 2004.⁷

Pada akhir tahun 2004 jaringan layanan Bank Muamalat terdiri dari 1 kantor pusat operasional, 36 kantor cabang, 9 kantor cabang pembantu dan 74 kantor kas serta lebih dari 47 general yang tersebar di Jakarta, Bandung, Semarang, Pekalongan, Surabaya, Bogor, Tangerang, Bekasi, Cianjur, Cirebon, Tasikmalaya, Kediri, Purwokerto, Yogyakarta, Solo, Jember, Malang, Mataram, Medan, Pekanbaru, Batam, Bengkulu, Banjarmasin, Makassar, Gorontalo, dan Aceh dengan jumlah jaringan ATM 8.888 unit

⁷ Bank Muamalat Indonesia, *Prospektus PT. Bank...*,h.4

termasuk lebih dari ATM BCA yaitu 2.394 unit dan lebih dari ATM bersama yaitu 5.074 unit, serta kemudian bertransaksi lebih dari 18.000 *merchant debit* BCA.

Dalam perkembangan selanjutnya kehadiran Bank Syariah di Indonesia khususnya cukup menggembirakan. Disamping BMI, saat ini juga telah hadir Bank Syariah milik pemerintah seperti Bank Syariah sebagai cabang dari bank konvensional yang sudah ada, seperti Bank BNI, Bank IFI, dan Bank BPD Jabar.

Memperhatikan perkembangan Bank Muamalat yang demikian pesat, dan dengan adanya ekonomi daerah. Hal ini dilakukan dengan cara menghimpun dana dari daerah. Bank Muamalat melakukan pemerataan terhadap daerah-daerah yang potensi. Bengkulu merupakan salah satu daerah yang menjadi pilihan Bank Muamalat, hingga pada tanggal 18 september 2003, dibukalah Bank Muamalat cabang Bengkulu yang sekarang di bawah pimpinan Dendi Prasetyo yang kantornya terletak di jalan S.Parman No.61 kelurahan Padang Jati kota Bengkulu.

Pada saat operasi awal, diutuslah 2 orang dari Bank Muamalat Indonesia pusat untuk menjalankan perusahaan di BMI cabang Bengkulu tersebut, yaitu 1 orang pemimpin cabang (*Branch Manager*), yang memimpin dan mengelola perusahaan serta menentukan arah tujuan perusahaan baik untuk jangka pendek dan panjang, dan 1 orang *Account Manager*, merangkap *Officer Operational*. Kemudian ditambah lagi 5 orang sebagai karyawan untuk ditempatkan di bagian *Customer Service*, *Teller*, *Back Office* dan *Assistent*

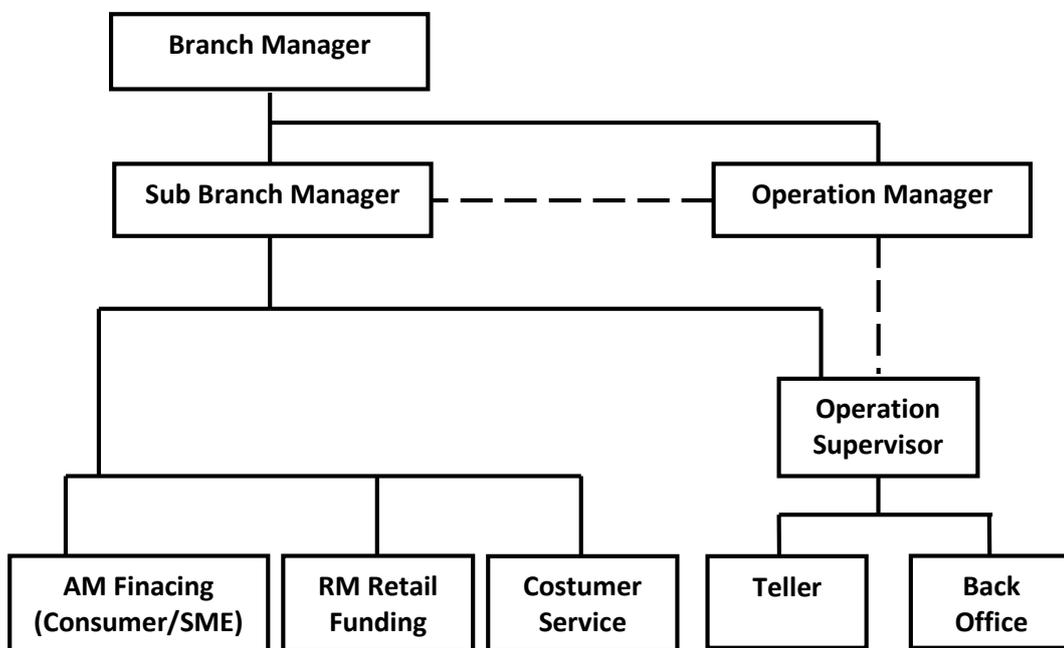
Manager (marketing). Kemudian di awal juni 2004, berlangsung 1 personil lagi dari BMI pusat untuk menjalankan dan melanjutkan tugas dan fungsi pada bagian *Office Operational*.

Dengan statusnya sebagai bank syariah di Bengkulu, Bank Muamalat telah menjalankan usaha perbankannya dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari kinerja dan menghimpun dana dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito. Dana yang diperoleh tersebut disalurkan atau diinvestasikan dalam bentuk pembiayaan untuk modal perdagangan, bisnis perkebunan, dan pendidikan khususnya bagi masyarakat Bengkulu pada umumnya.

B. Struktur Organisasi Bank Muamalat Cabang Bengkulu

1. Struktur Organisasi⁸

Tabel 4.0



Sumber: Data primer diolah, 2015

⁸ Data Dokumen PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk Cabang Bengkulu (*Lampiran Surat Keputusan Direksi No.06/DIR/KPTS/II/2015*)

2. *Job description* dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu

Job description (rincian pembagian tugas) dalam suatu perusahaan sangat penting dalam melaksanakan aktivitas perusahaan yang semakin kompleks. Di Bank Muamalat memiliki lingkungan kerja yang menunjang tinggi syari'ah, misalnya dalam hal ketika sifat amanah dan shiddiq harus melandasi setiap karyawan sehingga tercipta profesionalisme berdasarkan Islam. Demikian pula dalam hal, *reward and punishment* (imbalan dan sanksi), diperlukan prinsip keadilan yang sesuai dengan syari'ah. Selain itu cara berpakaian dan tingkah laku dari para karyawan/karyawati merupakan cermin bahwa mereka bekerja dalam sebuah lembaga keuangan yang membawa nama Islam, sehingga tidak ada aura yang terbuka dan tingkah laku mencerminkan akhlaqul karimah. Demikian pula dalam menghadapi nasabah, akhlak yang ramah harus senantiasa terjaga.

Adapun *job description* masing-masing pada Bank Muamalat Indonesia cabang kota Bengkulu adalah sebagai berikut:

a. *Operation Manager*

- 1) Melakukan *monitoring, evaluasi, review*, dan kondisi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan di bidang operasional.
- 2) Melakukan koordinasi dengan bagian *teller, customer servis, back office*, dan operasional pembiayaan serta memberikan wewenang khusus, kemudian pertanggungjawabannya dalam melaksanakan kerja harian dari setiap unit/bagian.

3) Melaksanakan *supervise* terhadap setiap layanan dan pengamanan jasa-jasa perbankan dari setiap unit/bagian yang berada di bawah tanggung jawabnya, antara lainnya:

a. Kas dan *Teller*

- 1) Melayani transaksi valas sektor pembayaran tunai dan transfer.
- 2) Melayani transaksi setoran pembayaran tunai dalam rupiah.
- 3) Melayani penerimaan setoran warkat kliring inkaso.
- 4) Melayani perintah pendekatan giro/tabungan untuk transfer/kliring deposito maupun pemindah bukuan.
- 5) Melakukan kegiatan pembayaran kas kecil yang muncul dari penarikan slip bayar dari bagian umum dan personalia.
- 6) Mengambil dan menyetor uang ke BI.

b. *Customer Service (CS)*

- 1) Membantu nasabah yang ingin membuka rekening dan memberikan informasi yang lengkap mengenai persyaratan dan ketentuan tabungan serta rekening Koran.
- 2) Membantu nasabah dalam membuka ataupun menguangkan deposito.
- 3) Membantu nasabah yang ingin melakukan transaksi inkaso, kirim uang (transfer) dan transaksi LLG.
- 4) Pengambilan buku, BG, *Cheque*, dan pergantian buku tabungan.

- 5) Memberikan informasi kepada nasabah/non nasabah mengenai seluk beluk usaha perbankan, baik transaksi domestik maupun internasional.

c. *Back Office* (Operasional, Kliring, Sarlog)

- 1) Mencetak laporan laba/rugi, neraca rinci singkat, dan *trial balance*.
- 2) Monitoring dan melakukan pembebanan terhadap persediaan dan pemakaian meterial, barang cetakan, dan alat tulis kantor.
- 3) Melekukan pencatatan transaksi harian.

d. *Account Manager* (*Marketing*)

- 1) Melakukan aktivitas *marketing* pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut pengawasan dan pelayanan nasabah.
- 2) Merumuskan strategi dan melakukan identifikasi calon nasabah sesuai target market.
- 3) Melaksanaan pembiasaan dan monitoring atas aktiva sahari-hari, memastikan perolehan laporan keuangan setiap semester (intern) serta tahunan (*audited*) serta memsatikan usaha nasabah berjalan baik sebagaimana yang diproyeksikan dalam analisa.
- 4) Membuat laporan bulanan atas pencapaian pendapatan dari *account* yang handel untuk memastikan target pendapatan.

e. Penyaluran pendanaan/pembiayaan (*Financing Support*)

- 1) Membantu mengevakuasi dalam penelitian terhadap barang jaminan akan diserahkan nasabah “pembiayaan” dengan berorientasi pada keabsahan kepemilikan dan *merketabilitas* barang jaminan.
- 2) Melakukan metode *checking* dan *BI checking*, mencari dan mengumpulkan informasi mengenai kegiatan debitor apabila benar-benar diperlukan. Melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang telah diserahkan oleh nasabah pembiayaan, atau calon nasabah sekaligus membuat hasil penilaian tersebut dalam bentuk laporan transaksi dan retaksasi.
- 3) Melakukan *sweeping* dokumen bank, khususnya di area kerja operasi dan support.

C. Visi dan Misi Bank Muamalat Cabang Bengkulu⁹

1. Visi Bank Muamalat

- a) Menjadi Bank Syari’ah utama di Indonesia
- b) Menjadi pemain dominan di *emotional/ethical market*
- c) Menjadi pemain yang dikagumi di *rational market*¹⁰

2. Misi Bank Muamalat

“Menjadi *role model* di antara lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, manajemen yang *excellent*, dan investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada *stakeholder*”.

⁹ Data dokumen PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Bengkulu (diambil pada tanggal 16 Desember 2015)

¹⁰ Bank Muamalat Indonesia. *Prospektus PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk* (Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2004), h.1

D. Produk dan Jasa Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu

Sesuai dengan fungsinya sebagai bank, BMI menjalankan kegiatan usaha pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan yang dilakukan dengan sistem bagi hasil. Di samping melakukan transaksi antar bank berdasarkan pada prinsip syari'ah, BMI juga melakukan transaksi pembayaran dan perdagangan nasional dan internasional, yang mencakup jasa kiriman uang, collection, transaksi valuta asing, dan pembiayaan ekspor impor dalam bentuk letter of credit (L/C) yang memberikan pendapatan imbal jasa/kepada BMI.

1. Jasa Layanan Perbankan

a. Muamalat @ccses

Kartu muamalat adalah kartu multi akses dari BMI. Nasabah dapat melakukan transaksi dengan akses yang amat luas, transaksi tunai maupun transaksi non tunai di seluruh Indonesia.

Kartu tunai dapat digunakan bertransaksi di terminal ATM Muamalat, terminal ATM Bersama dan terminal ATM BCA. Total lebih dari 8.888 terminal ATM di seluruh Indonesia yang dapat diakses dengan menggunakan kartu ini. Nasabah cukup datang ke gerai ATM yang memang logo dari jaringan-jaringan ATM tersebut. Nasabah dapat menggunakannya di terminal ATM bersama untuk melakukan transaksi tarik tunai dan pengecekan saldo. ATM Bersama merupakan jaringan ATM dikelola secara kolektif oleh 22 Bank nasional di antaranya:

- 1) Bank Negara Indonesia 46

2) Bank Rakyat Indonesia

3) Bank Danamon

b. ATM BCA

Dengan kartu multi akses Bank Muamalat, nasabah dapat menggunakannya di terminal ATM BCA yang tersebut di seluruh Indonesia untuk bertransaksi tarik tunai dan pengecekan saldo. Dengan 8.888 terminal ATM BCA dan ATM Bersama maka nasabah pemegang kartu umat tidak kesulitan mengakses rekeningnya untuk bertransaksi 24 jam di ATM maupun di Indonesia.

c. Debit Card Muamalat

Kartu umat juga berfungsi sebagai kartu Debet Multiguna yang dikenal dengan nama Debet *Card* Muamalat. Melalui fasilitas ini nasabah dapat melakukan berbagai transaksi pembelian dan pembayaran di merchant BCA yang difasilitasi lebih dari 18.000 terminal EDC (*Electronic data Capture*) milik BCA di seluruh Indonesia.

d. Sh@r-e

Dengan kartu *sh@r-e*, nasabah dapat bertransaksi di seluruh Outline ATM Muamalat, jaringan ATM Bersama, ATM BCA serta lebih dari 18.000 *Merchant* BCA yang bertanda logo debit BCA. Selain transaksi tunai, kartu ini dapat pula digunakan untuk bertransaksi di ATM Muamalat untuk transaksi non tunai. Nasabah dapat memindah bukukan antar rekening, melakukan pembayaran tagihan rekening

telepon Telkom secara online, melakukan pembayaran premi asuransi takaful, melakukan pembayaran iuran Dana Pensiunan Muamalat dan melakukan pembayaran zakat, infaq dan shadaqah.

e. *Muamalat Call*

Fasilitas ini merupakan fasilitas akses perbankan telepon dari Bank Muamalat. Fasilitas ini bukan hanya melayani nasabah, namun juga melayani masyarakat untuk yang belum menjadi nasabah dan membutuhkan informasi mengenai Bank Muamalat secara rinci.

f. *Penukaran Mata Uang Real di Embarkasi Haji*

Merupakan jasa yang disediakan bagi calon jemaah haji untuk melakukan penukaran mata uang real baik pada saat berangkat maupun setelah kembali ke tanah air.

g. *Payroll*

Merupakan jasa yang disediakan untuk memberikan kemudahan kepada perusahaan atau institusi lainnya dalam membayar gaji kepada karyawannya. Dengan jasa ini, karyawan perusahaan atau institusi tersebut akan mengambil gajinya melalui Bank Muamalat.

h. *Letter Of Credit*

Merupakan jasa yang disediakan untuk pengusaha ekspor-impor dalam melakukan transaksi dengan menggunakan *Letter Of Credit* (L/C) yang disediakan Bank Muamalat didasarkan pada prinsip-prinsip syari'ah.

i. Bank Penerima Setoran BPIH

Bank Muamalat memperoleh izin dari Bank Indonesia dan Departemen Agama menjadi Bank penerima Setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH). Bank Muamalat Online dengan SISKOHAT Departemen Agama, melalui Tabungan Haji Arafah, memberikan kepastian mendapatkan quota (porsi) keberangkatan haji, apabila jumlah saldo tabungan Arafah mencapai Rp. 20.000.000,00

j. Jasa-jasa Lainnya

Bank muamalat juga menyediakan jasa-jasa perbankan kepada masyarakat luas seperti Transfer, *Collection*, *Standing instruction*, Bank *draft*, Referensi bank, Penyetoran pajak, dan lain-lain.

2. Penghimpunan Dana

Dalam menghimpun dana masyarakat, BMI menerapkan:

- a. Prinsip *Al-Wadiah* atau titipan amanah berupa Giro, dimana Bank menjamin keamanan dan kelancaran pencarian dana tersebut, dan;
- b. Prinsip *Al-mudharabah* atau titipan bagi hasil berupa tabungan dan deposito berjangka, di mana bank mengelolah dana tersebut untuk memperoleh keuntungan yang layak dibagi menurut kesepakatan bersama.

Adapun Produk-produk penghimpunan dana di Bank Muamalat :

1) Tabungan Ummat

Merupakan investasi tabungan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat di seluruh cabang maupun ATM Bank Muamalat

sesuai ketentuan yang berlaku. Segmen yang dituju adalah semua kalangan tanpa dibatasi usia. Dengan kartu ATM Muammat, nasabah juga dapat melakukan penarikan di lebih dari 8.888 jaringan ATM termasuk lebih dari 2.394 ATM BCA dan lebih dari 5.074 ATM Bersama, serta kemudahan bertransaksi di lebih dari 18.000 merchant-merchant debit BCA. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan bank atas dana tersebut.

2) Tabungan Ummat Junior

Merupakan investasi tabungan dimana keuntungan, fasilitas dan syarat sama dengan Tabungan Ummat, namun Tabungan Ummat Junior adalah tabungan khusus untuk pelajar.

3) Deposito *Mudharabah*

Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola melalui pembiayaan kepada sector riil yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal.

4) Deposito *Fulinves*

Merupakan jenis investasi dalam bentuk rupiah maupun USD dengan jangka waktu 6 sampai 12 bulan yang ditunjukkan bagi nasabah yang ingin berinvestasi secara halal, murni sesuai syari'ah. Deposito ini dilengkapi dengan fasilitas asuransi jiwa.

5) Rekening *Giro Wadiah*

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, giro dan pemindah bukuan. Nasabah dapat leluasa mengambil dananya.

6) Tabungan *Shar-E*

Merupakan investasi syariah yang dikemas khusus bentuk paket perdana seharga Rp. 125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah) dan dapat diperoleh di kantor-kantor pos Online di seluruh Indonesia. Setiap bulannya, nasabah akan memperoleh bagi hasil murni syari'ah yang akan ditambahkan langsung ke rekening nasabah. Selain memperoleh fasilitas pembayaran zakat otomatis (*autodebet*) tagihan bulanan nasabah.

3. Penyaluran Dana

Adapun produk-produk dari penyaluran dana di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Bengkulu:

a. Pembiayaan kepada Anggota Koperasi Karyawan/Guru/PNS

Pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi beragam jenis pembelian konsumtif kepada karyawan/guru/PNS (selaku end user) melalui koperasi.

b. Automuamalat

Automuamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki kendaraan bermotor. Produk ini

adalah kerjasama Bank Muamalat dengan Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF).

c. Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan rumah *indent*, pembangunan dan renovasi.

d. Pembiayaan Umroh Muamalat

Pembiayaan Umroh Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian anda untuk beribadah umroh dalam waktu yang segera.¹¹

¹¹ Produk Bank Muamalat. <http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/produk-muamalat>. di akses pada Minggu, 27 Desember 2015. Pukul 10:00

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Ketentuan Pembiayaan Hunian Syariah

Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. Ketentuan Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu yaitu sebagai berikut :

a. Persyaratan calon nasabah:

Perorangan (WNI) yang berusia 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

b. Fitur unggulan:

- 1) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun.
- 2) Uang muka ringan minimal 10%.
- 3) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan.
- 4) Plafon hingga Rp 25 miliar.
- 5) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda/sanksi.
- 6) Dapat digunakan untuk
 - a) Pembelian rumah/ruko/rukan baru maupun *second*.

b) *Take-over* KPR/ Pembiayaan sejenis dari bank lain.

c. Fitur umum

- 1) Berdasarkan prinsip nilai syariah dengan dua pilihan yaitu akad *musyarakah muntanaqishah* (kerjasama sewa) dan akad *murabahah* (jual beli).
- 2) Dapat di ajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran di akui secara bersama (*joint income*).
- 3) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dari wiraswasta dan profesional.
- 4) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apa bila anda meninggal dunia.
- 5) Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari tabungan muamalat.

d. Persyaratan administrasi untuk pengajuan¹

- 1) Membuka tabungan Bank Muamalat Indonesia
- 2) Mengisi aplikasi surat permohonan
- 3) Pas foto berwarna suami istri (4 x 6 atau 3 x 2)
- 4) Foto copy KTP suami istri, kartu keluarga, surat nikah
- 5) Foto copy rekening Bank 6 bulan terakhir
- 6) Foto copy slip gaji 3 bulan terakhir/ data penghasilan
- 7) Surat keterangan/ rekomendasi dari perusahaan/ FC SK terakhir
- 8) Foto copy SHM/ SHGB yang akan di beli
- 9) Foto copy IMB dan PBB terbaru

¹ Brosur Pembiayaan Perumahan Bank Muamalat Cabang Bengkulu 16 Desember 2015

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Novera bagian *Koord. Of Financing*, Jika nasabah telat membayar angsuran maka pihak Bank Muamalat Indonesia akan memberikan Surat Peringatan (SP) kepada nasabah. Tidak ada denda atau sanksi yang dikenakan pada nasabah, namun pihak Bank Muamalat Indonesia akan menindak lanjuti atau mengevaluasi penyebab nasabah telat membayar. Jika nasabah mempunyai i'tikad baik untuk membayar kewajibannya, akan tetapi usahanya mengalami penurunan atau di PHK dari pekerjaannya, maka pihak Bank Muamalat akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu dalam pembayaran. Jika dalam jangka waktu tersebut masih tidak mampu melakukan pembayaran, maka bank melelang rumah yang bersangkutan. Hasil dari pelelangan tidak sepenuhnya menjadi milik bank. Jumlah yang menjadi hak bank adalah sebesar pinjaman nasabah. Sisa dari jumlah tersebut menjadi milik nasabah. Misalnya hasil dari lelang adalah Rp.175.000.000 sisa pinjaman nasabah adalah Rp. 75.000.000, maka yang menjadi hak bank adalah Rp.75.000.000 dan sisanya yaitu Rp.100.000.000 adalah milik nasabah.²

2. Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Novera bagian *Koord. Of Financing*, prosedur Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu yaitu sebagai berikut:

² Wawancara dengan pihak Muamalat bagian *Koord. Of Financing*. Dian Novera (pada 16 Desember 2015)

- a. Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat diawali dengan Prosedur aktivitas pemasaran Bank Muamalat yaitu masyarakat/ calon nasabah yang menginginkan Pembiayaan Hunian Syariah datang ke kantor Bank Muamalat.
- b. Nasabah mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah sesuai dengan kebutuhannya, setelah itu Bank Muamalat akan memberikan formulir dan nasabah akan mengisi formulir tersebut dengan lengkap dan benar sesuai dengan yang diminta oleh pihak Bank Muamalat, kemudian Bank Muamalat akan melakukan verifikasi dan pemeriksaan dokumen.
- c. Tahap selanjutnya setelah verifikasi dokumen maka pihak Bank Muamalat akan menginput data dari nasabah, hal yang paling utama adalah Bank Indonesia *Checking*, pada dasarnya pihak Bank Muamalat melakukan pengecekan data nasabah dengan *track record* nya, apakah nasabah tersebut tidak ada tanggungan dengan Bank lain dan apakah pihak nasabah masih ada tanggungan dengan bank lain, dengan Bank Indonesia *Checking* maka pihak Bank Muamalat bisa menerima dan menolak apabila ada kendala, tetapi apabila dilihat dari Bank Indonesia *Checking* memang semua tidak ada kendala maka pihak Bank Muamalat akan melanjutkan prosedur selanjutnya yaitu investigasi.
- d. Investigasi yaitu pihak Bank Muamalat akan *survey* atau *on the spot* terhadap rumah yang akan dibangun/ direnovasi apabila nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* dan apabila nasabah mengajukan pembelian rumah *ready stock*/ bekas siap huni dengan akad *musyarakah*

Mutanaqisah maka pihak Bank Muamalat dan nasabah akan *survey* rumah sesuai dengan keinginan nasabah tersebut. Dari proses investigasi tersebut maka pihak Bank Muamalat bisa menerima ataupun menolak apabila pihak nasabah tidak memenuhi syarat agunan.

- e. Tahapan selanjutnya adalah penilaian agunan, penilaian agunan yaitu dari *survey* rumah tersebut maka pihak Bank Muamalat akan melihat dan menghitung nilai rumah yang di agunkan oleh nasabah, karena dengan penilaian agunan tersebut maka pihak bank Muamalat akan mengetahui antara angsuran yang akan dibayar dengan jaminan/agunan dari nasabah.
- f. Setelah selesai Bank Indonesia *Checking*, investigasi dan penilaian agunan maka pihak Bank Muamalat akan melakukan analisa dengan bagiannya masing-masing di Bank Muamalat dan ditahap akhir sebagai penentuan nya akan disetujui oleh bagian *Relationship Manager* dan *Branch Manager*.
- g. Selanjutnya nasabah akan diberikan arahan dan ketentuan-ketentuan dari Bank Muamalat yang akan dipelajari nasabah selama masa pembiayaan rumah.
- h. Tahap terakhir yaitu, akad dan pengikatan agunan serta pencairan dana dari Bank Muamalat. Pada akad *Murabahah* pihak nasabah akan diberikan uang secara berangsur yang akan digunakan nasabah untuk renovasi rumah, dan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* maka

pihak Bank Muamalat akan menyewakan rumah yang dibeli secara kongsi, dan dengan selesainya proses akad atau prosedur tersebut maka pihak nasabah sudah resmi menjadi nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.³

3. Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Hunian Syariah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dian Novera bagian *Koord. Of Financing*, pelaksanaan akad dalam Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu yaitu sebagai berikut:⁴

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu, akad ini lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang baru siap huni (*non indent*) atau bekas, nasabah bekerja sama dengan Bank Muamalat Indonesia membeli rumah untuk disewakan, dalam anggota perkongsian rumah yang telah dibeli oleh pihak nasabah dan Bank Muamalat Indonesia boleh di sewakan kepada salah satu anggota perkongsian tersebut, boleh dari pihak nasabah atau pihak Bank Muamalat Indonesia, karena nasabah yang mengajukan/menginginkan pembiayaan rumah tersebut, maka nasabah menyewa manfaat rumah tersebut dari Bank Muamalat Indonesia untuk menjadi tempat tinggal nasabah, nasabah akan membayar 10% kewajiban berupa *ujrah* (upah sewa) dan 90%

³ Wawancara dengan pihak Muamalat bagian *Koord. Of Financing*. Dian Novera (pada 16 Desember 2015)

⁴ Wawancara dengan pihak Muamalat bagian *Koord. Of Financing*. Dian Novera (pada 16 Desember 2015)

pembayaran cicilan *musyarakah mutanaqishah* (pengambilalihan porsi Bank Muamalat Indonesia oleh nasabah secara bertahap), dan pada akhirnya nanti masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya 100% akan menjadi milik nasabah.

Nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* harus mempunyai modal atau uang muka kalau di Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu. Uang muka dari nasabah dengan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah minimal 10% dari harga rumah tersebut, apabila harga rumah Rp 100.000.000 maka nasabah harus mempunyai dana sebesar Rp 10.000.000, dan dari pihak Bank Muamalat Indonesia akan menambah modal/dana sejumlah 90% yaitu Rp 90.000.000 dengan tambahan *margin* yang disetujui oleh nasabah dan pihak Bank Muamalat Indonesia, dengan sepakat nya kedua belah pihak dengan akad pembiayaan tersebut, maka secara tidak langsung pihak nasabah dengan Bank Muamalat Indonesia saling berkongsi, dari perkongsian tersebut maka hak milik pertama adalah milik Bank Muamalat Indonesia, karena porsi dari Bank Muamalat Indonesia lebih besar dari nasabah, karena akadnya dengan perkongsian, maka untuk pembelian rumah kedua belah pihak sama-sama datang kepada *developer* atau kepada pemilik rumah sesuai dengan keinginan dari nasabah, karena nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka nasabah harus membayar angsuran dan *urbun* (uang muka) dari sewa rumah tersebut dan dengan itu bisa mengurangi porsi/saham dari rumah yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia dengan

membayar sewa rumah sekaligus dengan angsuran pembelian rumah yang nantinya secara tidak langsung porsi dari Bank Muamalat Indonesia akan berkurang dan pada akhirnya akan menjadi milik nasabah seutuhnya.

Adapun *rate margin* untuk pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah sebesar 12,5%. *Rate margin* dalam akad *musyarakah mutanaqishah* tidak sama tarifnya untuk tiap tahun. Setiap satu sampai dua tahun, pihak bank melakukan evaluasi dan merevisi *rate margin* sesuai dengan rapat ALCO (*Asset and Liabilities Committee*). Sehingga setiap tahun nasabah akan membayar jumlah angsuran yang berbeda. *Rate margin* setelah dilakukan evaluasi bisa lebih besar dari 12,5% atau lebih kecil dari 12,5%. Namun untuk saat ini sesuai dengan BI, kami menggunakan 12,5%.⁵

Prosedur penentuan margin berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran BI *rate*. Besaran BI *rate* tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat *Asset/Liability Management Committee* (ALCO) dan dari rapat ALCO maka diputuskanlah besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Muamalat di seluruh Indonesia. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI *rate* yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya. Tim ALCO ini adalah tim internal yang dibentuk oleh Bank Muamalat untuk khusus membahas *pricing* Bank Muamalat setiap bulannya.

⁵ Wawancara dengan pihak Muamalat bagian *Koord. Of Financing*. Dian Novera (pada 16 Desember 2015)

B. Pembahasan

Berdasarkan data yang telah di peroleh penulis, maka Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu melibatkan tiga pihak, yaitu: nasabah, bank dan penjual (developer). Secara singkat, Setelah melalui adminitrasi baik itu menjadi nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu dengan membuka rekening tabungan atas nama yang terkait dan sampai Tahap terakhir yaitu, akad dan pengikatan agunan serta pencairan dana. Kemudian Akad yang digunakan pada Pembiayaan Hunian Syariah oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu yaitu akad *murabahah* (jual beli) dan akad *musyarakah mutanaqishah* (perkongasian).

1. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu Dan Perbandingannya Secara Teori

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang siap huni baru (*non indent*) atau bekas. Nasabah bekerja sama dengan pihak Bank untuk membeli rumah kemudian disewakan kepada salah satu anggota perkongsian tersebut, karena nasabah yang mengajukan/menginginkan pembiayaan rumah tersebut, maka nasabah menyewa manfaat rumah tersebut dari pihak Bank untuk menjadi tempat tinggal nasabah, nasabah akan membayar kewajiban berupa *ujrah* (sewa) 10% dan 90% pembayaran cicilan *musyarakah mutanaqishah* (pengambilalihan porsi Bank Muamalat Indonesia oleh

nasabah secara bertahap), dan pada akhirnya nanti masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya 100% akan menjadi milik nasabah.

Secara sekilas akad di atas tidak perlu dipersoalkan, namun bila di cermati lebih jauh, terdapat berbagai kejanggalan yaitu:

a. Nilai 90% yang diberikan pihak bank pada hakekatnya adalah pinjaman, bukanlah kerjasama pembelian rumah, karena:

- 1) Dalam prakteknya pihak bank sama sekali tidak menanggung beban kerugian dari rumah tersebut selama disewakan, tetapi ditanggung sepenuhnya oleh nasabah.
- 2) Dengan adanya urbun (uang muka) 10%, sebenarnya pihak nasabah sudah memiliki rumah tersebut.
- 3) Uang yang digunakan untuk melunasi pembelian rumah tersebut statusnya adalah utang (pinjaman) dari bank.
- 4) Nasabah berkewajiban membayar cicilan, melebihi pinjaman bank. Dengan alasan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati, padahal sebenarnya keuntungan tersebut bukan hasil kesepakatan, tetapi sudah ditetapkan oleh pihak bank sebelumnya.

Dari praktik akad *musyarakah mutanaqishah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu ternyata belum sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN tentang *musyarakah mutanaqishah*, yakni belum menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing dan belum berdasarkan kesepakatan dalam menentukan keuntungan seperti yang dituliskan dalam Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang

musyarakah mutanaqishah karena pada dasarnya akad *musyarakah mutanaqishah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal dan kesepakatan.⁶

⁶ M. Syafi'i Antonio, *Bank...*, h.90

BAB V

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu, maka disimpulkan bahwa: Pada prosedur dan pelaksanaannya dengan akad *musyarakah mutanaqishah* belum sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yakni belum menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing dan belum berdasarkan kesepakatan dalam menentukan keuntungan.

B. SARAN

Saran yang dapat disampaikan dalam pembahasan ini yaitu sebagai berikut:

1. Pada Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu hendaknya mengikuti aturan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yakni harus menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing dan dalam menentukan keuntungan harus sesuai kesepakatan.
2. Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu hendaknya memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat tentang adanya produk Pembiayaan Hunian Syariah melalui berbagai media seperti, di televisi, radio, koran atau brosur.

3. Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu bisa memberikan kemudahan atau keringanan dalam proses dan prosedur serta angsuran pembiayaan bagi masyarakat yang berpenghasilan dibawah rata-rata. Sehingga Pembiayaan Hunian Syariah bisa dijangkau oleh semua kalangan masyarakat.
4. Kepada masyarakat yang ingin melakukan proses Pembiayaan Hunian Syariah hendaknya mengetahui sistem, prosedur dan keunggulan dari masing-masing akad, sehingga masyarakat bisa menyesuaikan kondisi serta kebutuhan yang sesuai dengan kedua akad dari produk Pembiayaan Hunian Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah Saeed. *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004.

Aplikasi Kitab Hadis 9 Imam

Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: IIT Indonesia, 2003.

Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah. 2010.

Ascaraya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.

Bank Muamalat Indonesia. *Prospektus PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk*. Jakarta: Bank Muamalat Indonesia. 2004.

Compliance Divisoin. *Sharia Hand Book: Panduan Dasar Akad-Akad Perbankan Syariah*. Jakarta: Bank Muamalat. 2010.

Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar fiqih muamalah*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta. 2008.

Dewi, Retno Kusuma. “*Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Perbankan Syariah.*” Universitas Jember: Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum. 2012.

Departemen Agama. *Al Qur'an dan Terjemahnya*. Solo: CV. Pustaka Mantiq. 1997.

Etta Mamang Sengadji. *Metodelogi Penelitian*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta. 2010.

- Fauziah. “*Analisis Aplikasi Produk Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah PT Bank Muamalat Indonesia. Tbk.*” UIN Syarif Hidayatullah: Skripsi Sarjana, Fakultas Konsentrasi Perbankan Syariah. 2011.
- Fauzia Ramadhan. “*Analisis Terhadap Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Pada BNI Syariah)*”. UIN Syarif Hidayatullah: Skripsi Sarjana, Fakultas Konsentrasi Perbankan Syariah, Prodi Muamalat. 2009.
- Gemala Dewi. *Aspek-Aspek hukum dalam perbankan dan perasuransian syariah di Indonesia*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta. 2007.
- Hendi Suhendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2010.
- Hendri Tanjung. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Gramata Publishing. 2013.
- Himpunan Undang-undang & Peraturan Pemerintah tentang Ekonomi Syariah dilengkapi 44 Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Produk Perbankan Syariah. Yogyakarta: Pustaka Zaedny. 2009.
- Ismail, *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.
- Mamang Sengadji Etta, *Metodelogi Penelitian*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2010.
- Moeleong J.Lexy.. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet.11. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2009.

- Muhammad Ridwan. *Kontruksi Bank Syari'ah Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka SM. 2007.
- Nadrattuzaman Hosen. *Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 2012.
- Nejatullah Siddiqie. *Partnership and Profit Sharing in Islamic Law*. Terj. Fakhriyah Mumtihan. *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil Dalam Hukum Islam*. Jakarta: Dana Bhakti Prima Yasa. 1996.
- Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Bengkulu. 2015
- Pasaribu Chairuman. Klubis Suhrawadi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika Offset. 1996.
- Rachmat Syafe'I. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2004.
- Sunarto Zulkifli. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul. 2007.
- Sulaiman Rasyid. *Fiqih Islam*. Bandung: Sinar Baru. 1992.
- Sugioyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: PT Alfabeta. 2009.
- Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: PT. Gema Insani Press. 2003.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah. *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan. 2001.
- “UU Perbankan Syariah”. <http://www.bi.go.id>.

Vaithzal Rival. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara. 2010.

Bank Syariah sebagai basis ekonomi Islam. diakses 25 Oktober 2015 pukul 21.00

WIB dari <http://owlyZenvitch.Wordpress.com/2007>.

<http://www.bankmuamalat.co.id>

<http://ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqishah-di-pembiayaan-perbankan-syariah>

LAMPIRAN

-

LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Muhammad Dwi Febrizal

Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/ Perbankan Syariah

Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat
Indonesia Cabang Bengkulu

1. Bagaimana sejarah singkat Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu ?
2. Bagaimana visi dan misi Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu ?
3. Bagaimana struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu ?
4. Apa saja produk dan jasa yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Bengkulu ?
5. Apa yang dimaksud dengan Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat ?
6. Apa saja ketentuan yang ada di Pembiayaan Hunian Syariah ?
7. Bagaimana dengan konsep akad *musyarakah* dan *murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat ?
8. Bagaimana prosedur pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah di BMI?
9. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah ?

10. Berapa ketentuan margin yang sudah ditetapkan BMI ?

Bengkulu, 16 November 2015

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Fatimah Yunus, MA
NIP. 196303192000032003

Idwal B, MA
NIP. 197708152011012007

Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (*ready stock/second*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain.

Persyaratan Calon Nasabah :

Perorangan (WNI) yang berusia 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan dengan semua jenis pekerjaan : karyawan, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya

Fitur Unggulan :

1. Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun
2. Uang muka ringan minimal 10%*
3. Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan
4. Plafond hingga Rp 25 miliar
5. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
6. Dapat digunakan untuk :
 - a. pembelian rumah/ruko/rukan baru maupun second
 - b. *take over kpr*/pembiayaan sejenis dari bank lain
7. Nilai pembiayaan yang hingga 90% dari nilai rumah*

*dari harga perolehan yang diakui Bank.

Fitur Umum :

1. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa)
2. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*)
3. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional



Mewujudkan hunian impian sesuai kebutuhan

4. Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
5. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat

Persyaratan Administratif untuk Pengejauan :

1. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
2. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
3. Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta
4. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
5. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
6. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir
7. Fotocopy Izin Praktek (profesi)
8. Fotocopy Akte Pendirian, SIUP, HO, TDP
9. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional)
10. Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB, PBB dan denah bangunan

Hati jadi terasa tenang saat tahu ringannya mewujudkan rumah impian bersama Bank Muamalat.



Ilustrasi Angsuran PHS Muamalat (Kongsi)

Plafond Pembiayaan	Jangka Waktu		
	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
50,000,000	1,112,220	717,350	600,080
60,000,000	1,334,670	860,830	720,100
70,000,000	1,557,110	1,004,300	840,120
80,000,000	1,779,560	1,147,770	960,130
90,000,000	2,002,000	1,291,240	1,080,150
100,000,000	2,224,440	1,434,710	1,200,170
110,000,000	2,446,890	1,578,180	1,320,180
120,000,000	2,669,330	1,721,650	1,440,200
130,000,000	2,891,780	1,865,120	1,560,220
140,000,000	3,114,220	2,008,590	1,680,240
150,000,000	3,336,670	2,152,060	1,800,250
200,000,000	4,448,890	2,869,420	2,400,340
300,000,000	6,673,330	4,304,130	3,600,500
400,000,000	8,897,780	5,738,840	4,800,670
500,000,000	11,122,220	7,173,550	6,000,840
1,000,000,000	22,244,450	14,347,090	12,001,680

Hubungi kami :

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Kantor Cabang Bengkulu

Jl. S. Parman No.62 C-D, Kota Bengkulu

Telp. 0736-348100-348111

Fax. 0736-348000

SURAT KETERANGAN
NO: 202 /BMI/C-BKL/III/2015

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Dwi Febrizal
 Jurusan : Perbankan Syari'ah
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
 Universitas : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

Telah melaksanakan kegiatan penelitian dalam rangka mencari data untuk melengkapi penulisan skripsi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Bengkulu dengan penulisan skripsi yang berjudul :

“ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI’AH PADA PT.BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk CABANG BENGKULU”

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Bengkulu

Pada tanggal : 16 Desember 2015
4 Rabi’ul Awwal 1437 H

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK
CABANG BENGKULU


Tomi Hidayat
Operation Manager

CATATAN PERBAIKAN BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA
 NIM
 JURUSAN
 JUDUL SKRIPSI

NAMA DOSEN PEMBIMBING II
 NIP

No	Tanggal	PERMASALAHAN	SARAN PEMBIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1	24/2016	- Persepsi	- Istilah Arg d - Cetera Min	
2		- Hasil penul	- Dyastya Lvi - Ardiyaningrum	
3		- Hasil penul	- Budyanto - Teori dan Realita	
4	2-3-2016	Footnote	- Nama Aka - U. Sidare - Gerni	
5		Persepsi - motto - Daftar Isi	- Penyempitan - Perbaikan	
6	4-3-2016	Daftar Isi	- Duplikasi Lem - Pedu	
7	-	nama pengantar	- Diisi	
8	11-3-2016	Ace	Layout ke angka 1	

SURAT PERMOHONAN IZIN PENELITIAN

Bengkulu, 17 November 2015

Kepada Yth .
Dekan Fakultas Syariah
dan Ekonomi Islam
Di -
Tempat

Assalamualaikum, Wr. Wb

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

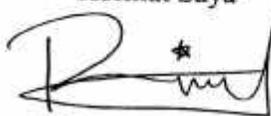
Nama : Muhammad Dwi Febrizal
Nim : 211 313 8037
Jurs/ Prodi : Ekonomi Islam/ Perbankan Syariah

Dengan ini saya mengajukan surat permohonan izin penelitian kepada Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu untuk menerbitkan surat izin penelitian skripsi saya yang berjudul **Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.**

Demikianlah surat permohonan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum, Wr. Wb

Hormat Saya



Muhammad Dwi Febrizal



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM**

Alamat : Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

SURAT PENUNJUKAN

Nomor : In.16/ F.II/PP.00.9/0696/2015

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

- | | |
|------------|--------------------------|
| 1. N A M A | : Dra. Fatimah Yunus, MA |
| NIP. | : 19630319 200003 2 003 |
| Tugas | : Pembimbing I |
| 2. N A M A | : Idwal. B, MA |
| NIP. | : 198307092009121005 |
| Tugas | : Pembimbing II |

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft skripsi, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

- | | |
|---------------|---|
| N A M A | : Muhammad Dwi Febrizal |
| NIM | : 2113138037 |
| JURUSAN | : Perbankan Syariah |
| Judul Skripsi | : ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH PADA BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU. |

Demikian surat penunjukan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu
Tanggal : 13 November 2015



MA
04121998032003

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM**

Alamat : Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

Nomor : In.16/F.II/PP.00.9/0751/2015
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Bengkulu, 27 November 2015

**Kepada Yth,
1. Kepala Kantor Pelayanan
Perizinan Terpadu (KP2T)
Propinsi Bengkulu.
2. Pimpinan Bank Muamalat
Indonesia Cabang Bengkulu.
Di-
Tempat**

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Sehubungan dengan penyelesaian Studi Sarjana S.1 pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu Tahun Akademik 2015/2016 atas nama :

Nama : Muhammad Dwi Febrizal

NIM : 2113138037

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam/Perbankan Syariah

Dengan ini kami mengajukan permohonan izin penelitian untuk melengkapi data penulisan skripsi yang berjudul : **"ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU"**

Tempat penelitian : **Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.**

Demikianlah atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terimakasih

Wassalam
An. Dekan
Wakil Dekan I


 Drs. H. Supardi, M.Ag.
 NIP. 19630410 199303 1 007

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal.

173:



Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.

3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari

Jumat, tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

MEMU TUSKA N

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH
Pertama : *Ketentuan Umum*

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak

(*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah

(musyarakah).

c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.

d. *Musya'* () adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : *Ketentuan Hukum*

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).

2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.

4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.

5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS

Keempat : *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima : Penutup

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

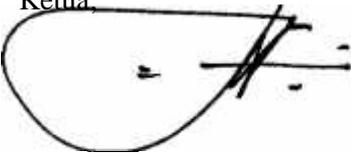
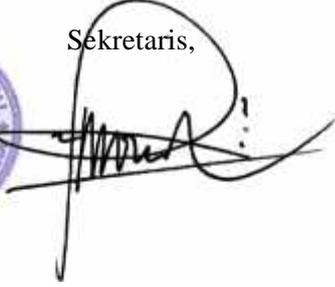
Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H

14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARIAH
NASIONAL**

MAJELIS ULAMA
INDONESIA

Ketua,  Sekretaris, 



**DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH
ICHWAN SAM**

DRS. H.M.