

**ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KPR
DENGAN AKAD MUSYARAKAH DAN IJĀRAH
MUNTAHIYA BI AT-TAMLIK DI BANK MUAMALAT
INDONESIA CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Starata Satu (S-1)

Ilmu Syariah

PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS K 5-2011 001 14	No. REG : 5-2011/14/001
	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

Oleh :

SITI JULIAHAH
NIM. C02206046

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MUAMALAH**

**SURABAYA
2011**

PERNYATAAN KEASLIAN

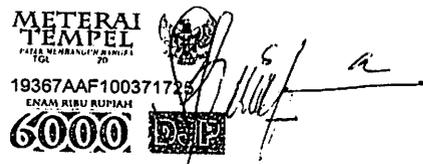
Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Siti Julaihah
NIM : C02206045
Semester : IX
Fakultas/ Jurusan : Syariah/ Muamalah'
Judul Skripsi : Analisis Terhadap Aplikasi Pembiayaan KPR Dengan Akad Musyarakah dan Ijarah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya,

Saya yang menyatakan,



Siti Julaihah
C02206046

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Siti Julaihah (C02206046) ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.



Surabaya, 20 Januari 2011

Pembimbing,

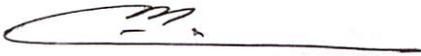
Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag.
NIP. 195201211981021002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Julaihah ini telah di pertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel pada hari Senin Tanggal 31 Januari 2011, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Kctua,



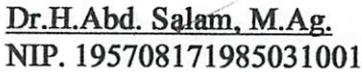
Dr. H. Abdul Hadi, M.Ag.
NIP. 195511181981031003

Sckrctaris,



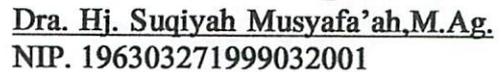
Muh. Sholihuddin, MHi.
NIP. 197707252008011009

Penguji I,



Dr. H. Abd. Salam, M.Ag.
NIP. 195708171985031001

Penguji II,



Dra. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

Pembimbing,



Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag.
NIP. 195511181981031003

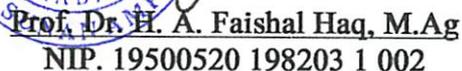
Surabaya, 14 Februari 2011

Mengesahkan

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag.
NIP. 19500520 198203 1 002

	3. Macam-macam <i>Musyārahah</i>	25
	4. Rukun dan Syarat <i>Musyārahah</i>	30
	B. <i>Ijārah</i>	35
	1. Pengertian <i>Ijārah</i>	35
	2. Dasar Hukum	37
	3. Rukun dan Syarat <i>ijārah</i>	38
	C. <i>Ijārah muntahiya bi at-tamlik</i>	46
BAB III	PROSEDUR PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SURABAYA	51
	A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia.....	51
	1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia	51
	2. Produk-produk Bank Muamalat	57
	B. Pelaksanaan Pengajuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya	65
	1. Proses dan Prosedur Pengajuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	65
	2. Akta perjanjian <i>musyārahah</i> dan <i>ijārah</i> dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya	71
BAB IV	ANALISIS TERHADAP PERMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MUSYĀRAKAH DAN IJARAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SURABAYA	84
	A. Aplikasi Pembiayaan <i>Musyārahah</i> dan <i>Ijārah</i> dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam prespektif hukum Islam	84

	B. Analisis Hukum Islam terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad Musyārah dan ijārah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya	89
BAB V	P E N U T U P	94
	A. Kesimpulan	94
	B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

Negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman termasuk pembangunan kota-kota baru, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman, maka lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan

6. Bagaimana aplikasi akad *musyārahah (musyārahah mutanāqīshah)* dengan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* dalam pembiayaan kepemilikan rumah?
7. Bagaimana perhitungan bagi hasil dan sewa dalam pembiayaan kepemilikan rumah ?

Agar pembahasan ini tidak menyimpang jauh, maka dalam penulisannya, penulis perlu memberikan batasan sebagai berikut:

1. Objek pembahasan dalam skripsi ini adalah akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang terdapat dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.
2. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) disini adalah produk jasa yang terdapat pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya yakni *baitī jannatī*, bagaimana bentuk penjualan perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat sebagai pengguna jasa (pembeli) dengan cara membayar angsuran.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka beberapa persoalan yang menjadi fokus perhatian dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *musyārahah* dan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya ?
2. Bagaimana analisa hukum Islam terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *musyārahah* dan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya ?

D. Kajian Pustaka

1. Tinjauan Penulisan Terdahulu

Masalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) merupakan masalah pembahasan yang menyangkut masalah ekonomi dimana bank dapat memilah mana nasabah yang mempunyai dana cukup dan mana nasabah yang masih kekurangan dana. Sebelum adanya perbankan syariah produk jasa KPR sudah diakomodir oleh perbankan konvensional yang mana dalam pembiayaan atau kreditnya menggunakan sistem bunga. Akan tetapi setelah munculnya perbankan syariah yang diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama di Indonesia yang menggunakan sistem dan prinsip-prinsip syariah dalam setiap transaksinya.

Sebenarnya pembahasan skripsi mengenai KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) telah ada yang membahas yakni oleh saudara Moch Rachmat Jaya dengan judul skripsi *Sistem operasional KPR [Kredit Pemilikan Rumah] pada*

dilakukan dengan menggunakan sistem jual beli berdasarkan harga jual dengan harga beli menurut konsep syari'ah. Sebagaimana didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati, dengan karakteristik bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Sedangkan mengenai tinjauan hukum Islam tentang sistem dan prosedur pemilikan rumah (KPR Syariah) pada Bank BTN cabang Syari'ah Surabaya telah sesuai dengan hukum Islam terutama pada fiqh muamalah karena telah cukup memenuhi syarat dan rukun akad *murābahah*.⁹

Selanjutnya skripsi saudara Zumrotus Sholichah dengan judul *Aplikasi pembiayaan KPR Istishna' indent pada Bank Tabungan Negara [persero] Kancab Syari'ah Surabaya dalam perspektif hukum Islam*. Dalam skripsi ini membahas tentang bagaimana aplikasi pembiayaan KPR *Istishna' indent* pada Bank BTN Kancab Syariah Surabaya, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembiayaan KPR *istishna' indent* pada Bank BTN Kancab Syariah Surabaya.¹⁰ Dalam skripsi ini menyimpulkan bahwa dalam pembiayaan KPR yang menerapkan akad *istishna' indent* merupakan aplikasi jual beli pesanan yang fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dilakukan

⁹ *Ibid*, v

¹⁰ Zumrotus Solichah, *Aplikasi pembiayaan KPR Istishna' indent pada Bank Tabungan Negara [persero] Kancab Syari'ah Surabaya dalam perspektif hukum islam*, Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Muamalah, 2007, 7



1. Sebagai sumbangan pemikiran pada *khazanah* pemikiran hukum Islam.

Secara praktis yaitu:

1. Dapat memberikan gambaran yang utuh pada pembaca mengenai aplikasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyārahah* dan *ijarah*.
2. Memberikan masukan kepada pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.

G. Definisi Operasional

1. Analisis terhadap pelaksanaan pembiayaan KPR merupakan satu kesatuan dengan analisa yang mempunyai arti uraian, kupasan sedangkan analisis adalah sifat dari analisa tentang bagaimana pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah
2. Akad *Musyārahah* dan *ijarah muntahiya bi al tamlik* adalah akad yang dipakai dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya. *Musyārahah* adalah adalah akad kerja sama 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 kesepakatan.¹² Sedangkan *ijarah muntahiya bi al tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.

¹² Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktik*, 90

Data yang diperlukan dalam membahas pokok permasalahan di atas adalah data dari pihak bank muamalat mengenai data *musyārahah* dan *ijārah*.

2. sumber data

- a. Data primer : Pihak Bank Muamalat Indonesia serta nasabah Bank Muamalah Indonesia.
- b. Data sekunder : buku-buku pokok tentang perumahan, per kreditan, perbankan syariah, dan lain-lain.

3. Teknik pengumpulan data

- 1) Observasi yaitu suatu penggalian data dengan cara mengamati, memperhatikan, mendengar dan mencatat terhadap peristiwa, keadaan atau hal lain yang menjadi sumber data. Dalam hal ini penulis akan terjun ke lapangan yakni Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.
- 2) Studi Dokumen pelaksanaan pembiayaan yaitu suatu penggalian data dengan cara mempelajari, meneliti serta mengamati data-data atau berkas-berkas yang ada di Bank Muamalat Indonesia.
- 3) Wawancara yaitu komunikasi secara langsung antara peneliti dengan responden yang terdiri atas karyawan dari Bank Muamalah Indonesia Cabang Surabaya mengenai pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah.

Bab III : membahas tentang produk KPR yang terdapat dalam Bank Muamalat Indonesia

Dalam bab ini merupakan paparan data-data teoritis dan hasil riset yang berkenaan dengan produk KPR yang terdapat dalam Bank Muamalat Indonesia bagaimana akad-akadnya dan bagaimana aplikasinya dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank tersebut.

Bab IV : Analisis hukum Islam terhadap :

- a. Analisis aplikasi pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan akad *musyārahah* dan *ijārah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.
- b. Analisis hukum Islam terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *musyārahah* dan *ijārah* di Bank Muamalat Indoncsia Cabang Surabaya.

Bab V : Kesimpulan dan saran-saran

Bab ini merupakan bab akhir dari pembahasan skripsi yang berisi kesimpulan sebagai jawaban permasalahan dan juga tentang saran-saran

baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil. Tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis *musyārahah* ini.

- b. *Syirkah mufawāḍah* 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 *musyārahah* ini adalah kesediaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban hutang dibagi oleh masing-masing pihak.
- c. *Syirkah ‘abdan* adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu, misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek, atau kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor.
- d. *Syirkah wujuh* 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 jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh mitra. Jenis *musyārahah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasar pada jaminan tersebut.

digunakan sebagai cicilan pembelian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode tertentu atau saat jatuh tempo aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.²⁷

4. Rukun dan Syarat *Musyārahah* (Syirkah)

Rukun dari akad *musyārahah* adalah sebagai berikut.²⁸

- a. Pelaku akad (subjek akad), pihak atau pelaku akad *musyārahah* harus cakap hukum dan menurut fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2002 ada beberapa yang harus diperhatikan oleh pelaku akad yaitu:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil
 - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyārahah* dalam proses bisnis normal
 - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas *musyārahah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

²⁷ Ascarya, 127

²⁸ Rahmadi Utsman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, 226-228

b) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyārahah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

3) Keuntungan

a) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyārahah*.

b) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proposional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi semua mitra.

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

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

Sedangkan syarat umum syirkah adalah sebagai berikut :²⁹

a) Perserikatan itu merupakan transaksi yang bisa diwakilkan. Artinya, salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap objek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.

²⁹ Ikhtiar Baru Van Hoeve, *Ensiklopedi Hukum Islam Juz 5*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1999), 1714

- b) Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
- c) Keuntungan itu diambilkan dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lainya.

Sedangkan syarat khusus dalam *syirkah* akad adalah modal perserikatan itu jelas dan tunai, bukan bentuk utang dan bukan pula bentuk barang.terdapat perbedaan pendapat tentang apakah modal yang diberikan masing-masing pihak yang berserikat harus disatukan. Jumhur ulama yang terdiri dari ulama Madzhab Hanafi, Maliki, Hanbali, berpendirian bahwa modal tersebut tidak harus disatukan, karena transaksi perserikatan itu dinilai sah melalui akadnya, bukan hartanya, dan objek perserikatan itu adalah kerja. Selain itu, menurut mereka, akad perserikatan mengandung makna perwakilan dalam bertindak hukum dan dalam akad perwakilan dibolehkan modal masing-masing pihak tidak disatukan. Oleh sebab itu, dalam akad *syirkah* dibolehkan juga tidak menyatukan/mencampurkan modal masing-masing pihak yang berserikat. Namun, ulama Madzhab Maliki menyatakan bahwa pengertian tidak menyatukan harta bukan berarti terpisah, tetapi harus ada suatu pernyataan secara hukum terhadap penyatuan modal itu. Misalnya, dengan melalui suatu pernyataan yang dituangkan dalam suatu transaksi. Ulama Madzhab Syafi'i, Az-Zahiry, dan Zaidiah berpendapat bahwa dalam serikat al-amwal, modal-modal masing-masing pihak yang berserikat itu

terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.³¹

Ijarah menurut bahasa adalah jual beli manfaat atau jasa.³² Sedangkan *ijarah* menurut istilah adalah transaksi antara *'ayn* berbentuk jasa atau manfaat dengan *dayn* yang berbentuk *financial asset*. Yang mana dalam ini terjadi pertukaran antara jasa atau manfaat dengan uang atau sesuatu yang berharga lainnya. Dalam istilah lain *ijarah* dapat diartikan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³³

Menurut Fatwa DSN, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³⁴

Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

³¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 101

³² Wahbah Zuhaili, *al-Mu 'a>malah al-ma>liyah al-mu 'a>sjiroh*, (Beirut, Dar al-Fikr, 2002), 72

³³ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, 117

³⁴ *Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah*

berkata “saya sewakan rumah ini dengan harga Rp. 1.000.000”, lalu penyewa berkata, “saya sewa dengan harga Rp. 1.000.000

- 3) Pernyataan ijab dan qabul itu mengacu kepada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti, tidak ragu-ragu.⁴⁹

Ada beberapa cara yang dapat dilakukan untuk menyatakan ijab qabul, yaitu:

- 1) Dengan ucapan

Dalam ini tidak disyaratkan untuk menyebutkan barang yang dijadikan objek transaksi kecuali dalam akad pernikahan.

- 2) Dengan tulisan

Baik orang yang bisa bicara atau tidak, boleh melakukan akad dengan cara tulisan, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak dan dapat dipahami keduanya. Dalam ini para ulama membuat kaidah fiqh yang menyatakan bahwa “tulisan itu sama dengan ungkapan lisan” artinya pernyataan yang jelas yang dituangkan dalam tulisan, kekuatan hukumnya sama dengan ungkapan langsung melalui lisan.

- 3) Dengan perbuatan

Pernyataan ijab qabul dengan perbuatan adalah melakukan perbuatan yang menunjukkan kehendak untuk melakukan

⁴⁹ Ikhtiar Baru Van Hoeve, *Ensiklopedi Hukum Islam Juz 1*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1999), 64

sesuatu akad. Contohnya, yang menyewakan memberikan barang dan penyewa memberikan uang.

4) Dengan isyarat

Pernyataan ijab qabul ini hanya boleh dilakukan oleh orang-orang yang tidak dapat bicara (bisu). Akan tetapi jika mereka bisa menulis sebaiknya menyatakan ijab qabul dengan tulisan.⁵⁰

d. syarat-syarat yang berkaitan dengan nilai tukar (harga sewa)

Ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat nilai tukar sebagai berikut:

- 1) harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- 2) Dapat dicraahkan pada saat akad berlangsung, meskipun pada saat ini banyak alat pembayaran lain selain uang yakni dengan cek atau kartu kredit. Apabila tersebut dibayar kemudian (berhutang), maka waktu pembarannya harus jelas.
- 3) Apabila *ijarah* itu dilakukan secara barter, maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan menurut syara' seperti babi dan minuman keras karena kedua jenis barang ini tidak bernilai dalam pandangan syara' seperti babi dan khamr, karena kedua jenis barang ini tidak bernilai dalam pandangan syara',⁵¹

⁵⁰ *Ibid*, 64

⁵¹ M.Ali Hasan, Berbagai macam Transakai dalam Islam, 124- 125

Dalam *ijarah muntahiya bi al-tamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Dalam praktek transaksi *ijarah*, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan

melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek atau transaksi. Disamping itu, segala hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan pula dalam akad.⁶⁰

⁶⁰ Rahmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, 242

pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyalang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

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

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

kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank kita, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos

2. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia

Produk pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya ada dua, yaitu produk penghimpunan dana dan penanaman dana.⁶⁶

a. Penghimpunan Dana

1) *SHAR-E*

1. Paket perdana Shar-E seharga Rp. 125.000 (sudah termasuk setoran awal Rp. 100.000)
2. Kartu ATM sudah bisa langsung digunakan
3. Penarikan tunai dapat dilakukan di semua ATM tanpa dikenakan biaya
4. Dapat digunakan untuk pembayaran belanja di toko / merchant Debit BCA

Jumlah Saldo Setiap Kelipatan 2 juta memperoleh 1 point untuk Undian Umrah yang akan diundi 2 kali dalam 1 tahun

2) *TABUNGAN UMMAT*

1. Simpanan dana pihak ke-tiga yang ditujukan bagi nasabah perorangan dalam mata uang Rupiah
2. Konsep yang digunakan dalam Tabungan Ummat adalah Mudharabah yaitu konsep dimana terdapat perjanjian bagi hasil antara nasabah dan Bank Muamalat yang disepakati pada saat akad pembukaan rekening

⁶⁶ Dokumentasi Bank Muamalat Indonesia tentang Produk-produk bank muamalat

3. Bagi Hasil Tabungan antara Nasabah dengan Bank Muamalat adalah
22 : 68
4. Setoran awal minimal Rp. 500.000
5. Kartu ATM

3) TABUNGAN UMMAT JUNIOR

1. Setoran Awal Minimal Rp. 500.000
2. Diperuntukan bagi siswa

4) TABUNGAN HAJI ARAFAH

1. **Terencana** : Tahun Keberangkatan direncanakan sesuai kesiapan kesehatan/fisik, mental, keuangan, kelapangan waktu, keluarga
2. **Leluasa** : Langkah mewujudkan niat dengan memilih tahun keberangkatan dan besarnya setoran sesuai dengan kemampuan
3. **Terjamin** : Memperoleh porsi / seat keberangkatan Haji apabila jumlah saldo Tabungan Arafah telah mencapai Rp 20 juta (sesuai dengan ketentuan Depag)
4. **Menguntungkan** : Memperoleh Bagi Hasil yang ditambahkan kepada jumlah Saldo Tabungan Arafah sehingga Biaya Perjalanan Haji menjadi lebih murah
5. **Nyaman** : Dana Tabungan dikelola Secara Syariah sehingga memberi kenyamanan dalam beribadah Haji

6. **Aman : Perlindungan** Asuransi Syariah yang menjamin keberangkatan Haji untuk ahli waris jika Penabung meninggal dunia

5) **DEPOSITO**

1. Deposito **Mudharabah** dengan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan
2. Deposito **Fulinves** dengan jangka waktu 6 dan 12 bulan dan mendapatkan cover asuransi sampai 50 juta.
3. Dapat dipergunakan sebagai **jaminan** pembiayaan atau untuk mendapat referensi bank
4. Tersedia dalam mata uang **Rupiah** dan Valuta Asing **US Dollar**.

6) **GIRO WADI'AH**

1. Merupakan rekening giro yang didasarkan pada syariat titipan (*wadi'ah yad dhamanah*) dengan disertai izin kepada bank untuk memanfaatkan dana tersebut.
2. Bermanfaat sebagai sarana pembayaran giral dengan menggunakan media cheque, bilyet giro dan perintah bayar lainnya
3. Tersedia dalam mata uang rupiah dan USD
4. Mendapatkan Bonus yang diberikan oleh Bank Muamalat

7) **DPLK MUAMALAT**

1. Pensiun Ummat
2. Wasiat Ummat

8) Tabunganku

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Fitur Produk TabunganKu

Fitur produk TabunganKu dibedakan menjadi dua, yaitu:

- **Fitur Standard (Mandatory)** adalah fitur produk TabunganKu yang harus diterapkan secara seragam oleh seluruh bank yang meluncurkan produk TabunganKu.
- **Fitur Customized (Optional)** adalah fitur produk TabunganKu yang dapat dipilih untuk diterapkan oleh bank yang meluncurkan produk TabunganKu.

Fitur Standard (Mandatory)

- Tanpa biaya administrasi bulanan.
- Setoran awal pembukaan rekening minimum Rp 20.000,00.
- Setoran tunai selanjutnya minimum Rp10.000,00.
- Saldo minimum rekening (setelah penarikan) adalah Rp20.000,00.
- Saldo dorman (tidak ada transaksi selama 6 bulan berturut-turut).
 1. Biaya penaltinya adalah Rp2.000,00 per bulan.

2. Apabila saldo rekening mencapai Rp20.000,00, rekening akan ditutup oleh sistem dengan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo.
- Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah adalah Rp20.000,00.
 - Jumlah minimum penarikan di counter sebesar Rp100.000,00 kecuali pada saat nasabah ingin menutup rekening.
 - Bunga/bonus Wadiah dihitung berdasarkan saldo harian dan tidak progresif.
 - Bunga/bonus Wadiah dibayarkan mengikuti periode pembayaran masing-masing bank.
 - Suku bunga/bonus Wadiah:
 1. Bank Umum Konvensional, dengan saldo :
 - a. Rp0.00 sampai dengan Rp500.000,00 tidak diberikan bunga.
 - b. Diatas Rp500.000,00 sampai dengan Rp1.000.000,00 sebesar 0.25% /tahun.
 - c. Diatas Rp1.000.000,00 sebesar 1%/tahun.
 2. Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah :
 - a. Menganut skema Wadiah, dengan ketentuan dan perhitungan bonus diserahkan kepada bank umum syariah.

- b. Bank umum syariah yang memberikan bonus maksimal setara dengan 1% per tahun.
3. Biaya penggantian buku/lembar statement apabila hilang/rusak adalah gratis. Persyaratan lain untuk penggantian buku yang hilang/rusak, mengikuti ketentuan yang berlaku di bank masing-masing.

Fitur Customized (Optional)

- Bukti kepemilikan (format disesuaikan dengan infrastruktur masing-masing bank)
1. Buku
 2. Bukti kepemilikan tabungan, atau
 3. Lembar statement.
- Kartu ATM.
 - Biaya bulanan kartu ATM, hilang/rusak, cetak ulang PIN dan biaya transaksi di ATM disesuaikan dengan ketentuan di masing-masing bank. Persyaratan lain untuk penggantian kartu ATM yang hilang/rusak, mengikuti ketentuan yang berlaku di masing-masing bank.
 - Layanan jasa perbankan lainnya dan biayanya mengikuti ketentuan di masing-masing bank.

mempunyai keahlian atau ketrampilan tertentu, untuk mengelola suatu kegiatan usaha yang produktif dan sesuai syariah.

Contoh produk : modal usaha

4) MUSYARAKAH

Adalah akad kerjasama antara dua / lebih pihak dalam melakukan suatu kegiatan usaha, masing-masing pihak memberikan dana sesuai dengan porsi yang disepakati

5) ISTISHNA

Merupakan akad jual beli antara pemesan / pembeli dengan pihak produsen/penjual atas suatu barang tertentu yang harus dipesan terlebih dahulu, dengan spesifikasi dan harga yang disepakati.

c. Produk jasa

1) *Rahn* (gadai syariah)

Rahn (gadai syariah) adalah perjanjian penyerahan barang atau harta nasabah sebagai jaminan berdasarkan hukum gadai berupa emas/ perhiasan/ kendaraan. Nasabah hanya cukup mengisi dan menandatangani surat bukti *rahn*, serta kemudian dana segarpun dapat diterima dengan jumlah maksimal dari nilai taksir terhadap barang yang diserahkan.

B. Pelaksanaan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

1. Proses dan prosedur pengajuan pembiayaan Krdit Pemilikan Rumah (KPR)

Produk KPR dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya lebih dikenal dengan nama Baiti Jannati adalah fasilitas penanaman dana dalam bentuk kerja sama pemilikan rumah sesuai syariah. Sebelum mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasabah harus memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya:⁶⁸

a. Data Pribadi, meliputi;

- 1) Aplikasi pemohon
- 2) KTP pemohon dan suami/istri + penjamin
- 3) Kartu keluarga
- 4) Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)
- 5) Akte nikah/cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)
- 6) NPWP pribadi/perusahaan
- 7) Surat persetujuan suami/istri + penjamin

b. Data penghasilan, meliputi;

- 1) Slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan bagi pegawai
- 2) Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan / copy SK pengangkatan pegawai (bagi pegawai)

⁶⁸ Brosur Bank Muamalat

hasil semakin tinggi, begitu juga sebaliknya apabila *yield* rendah maka prosentase bagi hasil akan ikut turun. Sebagaimana tabel di bawah ini:

PROYEKSI ANGSURAN DAN BAGI HASIL

NAMA NASABAH	NASABAH	
DANA DARI NASABAH	Rp	10,000,000.00
TAMBAHAN DANA NASABH	Rp	-
JUMLAH DROPPING DANA	Rp	90,000,000.00
JANGKA WAKTU		180
PERHITUNGAN SEWA		
YIELD		13.00%
NILAI SEWA	Rp	1,138,720.00
	Rp	204,969,600.00
NILAI BARANG YG DIBELI	Rp	100,000,000.00
NOMINAL SYIRKAH		
- BMI	Rp	90,000,000.00
- NASABAH	Rp	10,000,000.00
PORSI NISBAH		
- BMI		85.62%
- NASABAH		14.38%

PROYEKSI PEMBAYARAN BAGI HASIL

NASABAH

180

NO.	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL		TANGGAL PEMBAYARAN
	NASABAH		BMI			BMI 85.62%	NASABAH 14.38%	
	NILAI	%	NILAI	%				
1	10,000,000	10%	90,000,000	90%	1,138,720	975,000	163,720	5-Aug-10
2	10,163,720	10%	89,836,280	90%	1,138,720	973,230	165,490	5-Sep-10
3	10,329,210	10%	89,670,790	90%	1,138,720	971,430	167,290	5-Oct-10
4	10,496,500	10%	89,503,500	90%	1,138,720	969,620	169,100	5-Nov-10
5	10,665,600	11%	89,334,400	89%	1,138,720	967,790	170,930	5-Dec-10
6	10,836,530	11%	89,163,470	89%	1,138,720	965,940	172,780	5-Jan-11
7	11,009,310	11%	88,990,690	89%	1,138,720	964,070	174,650	5-Feb-11
8	11,183,960	11%	88,816,040	89%	1,138,720	962,170	176,550	5-Mar-11
9	11,360,510	11%	88,639,490	89%	1,138,720	960,260	178,460	5-Apr-11
10	11,538,970	12%	88,461,030	88%	1,138,720	958,330	180,390	5-May-11
165	83,355,390	83%	16,644,610	17%	1,138,720	180,320	958,400	5-Apr-24
166	84,313,790	84%	15,686,210	16%	1,138,720	169,930	968,790	5-May-24
167	85,282,580	85%	14,717,420	15%	1,138,720	159,440	979,280	5-Jun-24
168	86,261,860	86%	13,738,140	14%	1,138,720	148,830	989,890	5-Jul-24
169	87,251,750	87%	12,748,250	13%	1,138,720	138,110	1,000,610	5-Aug-24
170	88,252,360	88%	11,747,640	12%	1,138,720	127,270	1,011,450	5-Sep-24
171	89,263,810	89%	10,736,190	11%	1,138,720	116,310	1,022,410	5-Oct-24
172	90,286,220	90%	9,713,780	10%	1,138,720	105,230	1,033,490	5-Nov-24
173	91,319,710	91%	8,680,290	9%	1,138,720	94,040	1,044,680	5-Dec-24
174	92,364,390	92%	7,635,610	8%	1,138,720	82,720	1,056,000	5-Jan-25
175	93,420,390	93%	6,579,610	7%	1,138,720	71,280	1,067,440	5-Feb-25
176	94,487,830	94%	5,512,170	6%	1,138,720	59,720	1,079,000	5-Mar-25
177	95,566,830	96%	4,433,170	4%	1,138,720	48,030	1,090,690	5-Apr-25
178	96,657,520	97%	3,342,480	3%	1,138,720	36,210	1,102,510	5-May-25
179	97,760,030	98%	2,239,970	2%	1,138,720	24,270	1,114,450	5-Jun-25
180	98,874,480	99%	1,125,520	1%	1,138,720	12,190	1,125,520	5-Jul-25

dan mengenai kegiatan *syirkah* nasabah menyerahkan sepenuhnya kepada bank untuk menjalankan kegiatan tersebut berdasarkan surat kuasa, serta tentang porsi bagi hasil yang akan diterima oleh nasabah dan bank sesuai dengan porsi modal awal dalam akta *syirkatul milk* ini.

Pasal 4 menjelaskan tentang pembiayaan dan jangka waktu penggunaannya, disini bank dan nasabah mencantumkan modal awal masing-masing dalam pembelian tanah dan bangunan rumah serta menjelaskan tentang jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyārahah* berlangsung.

Pasal 5 menjelaskan tentang syarat-syarat realisasi pembiayaan *musyārahah syirkatul milk* setelah nasabah menyeraikan dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh bank, bank wajib menerbitkan dan menyerahkan tanda bukti penerimaannya kepada nasabah

Pasal 6 menjelaskan tentang pembagian hasil usaha, dalam hal ini nasabah dan bank sepakat mengenai nisbah bagi hasil masing-masing sesuai dengan porsi yang disebutkan pada pasal 4, dan juga menjelaskan tentang kerugian bahwa masing-masing pihak menanggung kerugian yang timbul secara proposional menurut porsi modal masing-masing.

Pasal 7 menjelaskan tentang tata cara pembayaran, dalam pasal ini menjelaskan bahwa nasabah akan membayar atau mengembalikan seluruh jumlah pengembalian porsi kepemilikan bank dan bagian

keuntungan yang menjadi hak bank sesuai dengan nisbah, pembayaran dilakukan pada jam kerja dan apabila nasabah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil dari *Appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat itu dilakukan.

Pasal 8 tentang biaya, potongan dan pajak-pajak, bahwa nasabah menanggung dan membayar biaya-biaya berupa biaya administrasi, dan biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akta termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/PPAT, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan. setiap potongan dan pajak yang timbul dari akta *syirkatul milk* ini nasabah berkewajiban untuk membayarnya kecuali pajak penghasilan bank, serta pembayaran potongan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9 tentang denda, bank menetapkan denda kepada nasabah apabila nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal. Dan dana dari keterlambatan nasabah membayar kewajiban dipergunakan sebagai dana sosial.

Pasal 10 tentang peristiwa cidera janji, apabila nasabah menyimpang atau tidak melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap

bank, maka bank berhak untuk meminta kembali dari nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari nasabah atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akta *syirkatul milk* ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila terjadi peristiwa-peristiwa yang tidak sesuai dengan akta ini.

Pasal 11 menjelaskan tentang akibat cidera janji, apabila nasabah melakukan cidera janji, maka bank berhak untuk melakukan penghentian jangka waktu yang sudah ditentukan dalam akta ini dan meminta nasabah untuk membawayar dan atau melunasi sisa kewajiban *musyārakah* kepada bank, mecywakan rumah tersebut ke pihak ketiga lainnya, menjual barang jaminan dan barang berharga lainnya yang dijaminakan oleh nasabah.

Pasal 12 tentang agunan, agunan yang dijaminakan nasabah ke bank harus cukup untuk menjamin kewajiban pembiayaan *musyarārah* nasabah kepada bank. Apabila agunan tersebut belum mencukupi, maka nasabah wajib untuk menambah agunan lainnya.

Pasal 13 tentang pernyataan dan jaminan nasabah, yang berkenaan tentang kewajiban nasabah masalah barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah ke bank, dan juga mengenai jaminan bagi nasabah yang berbentuk badan hukum.

Pasal 14 dalam pasal ini berkaitan dengan pembatasan terhadap tindakan nasabah yang berkaitan dengan akad *syirkatul milk* tanpa sepengetahuan dari pihak bank.

Pasal 15 tentang asuransi yang dilakukan oleh nasabah selama melakukan kewajiban *musyārahah*.

Pasal 16 tentang *force majeure*, *force majeure* adalah peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan nasabah dan bank. Apabila dalam pembiayaan *msyārahah* terjadi *force majeure* maka para pihak yang terkcna harus memberitahukan secara tertulis dcngan mclampirkan bukti-bukti dari kepolisian. Dan masalah *force majeure* harus diselesaikan secara musyawarah oleh pihak nasabah dan bank.

Pasal 17 tentang pengawasan dan pemeriksaan, nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk memeriksa dan mengawasi terhadap barang agunan dan pembukuan nasabah serta catatan nasabah selama berlangsungnya akad *musyārahah* ini.

Pasal 18 tentang hukum yang berlaku, bahwasanya akad *musyārahah* ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku pada bank termasuk peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya. Adapun dalam akta terdapat beberapa ketentuan diantaranya;

Pasal 1 menjelaskan tentang definisi istilah-istilah yang terdapat pada akta *ijarah* ini.

Pasal 2 tentang pokok akta, menjelaskan bahwa bank sepakat untuk menyewakan obyek sewa kepada nasabah dan nasabah juga sepakat menyewa obyek sewa kepada nasabah berupa tanah dan bangunan rumah yang telah disebutkan di akta *musyārahah syirkatul milk*.

Pasal 3 tentang penyerahan obyek sewa, bank menyerahkan obyek sewa kepada nasabah kemudian nasabah berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan obyek sewa tersebut.

Pasal 4 tentang jangka waktu dan harga sewa, dalam pasal ini disepakati jangka waktu dan harga sewa obyek sewa.

Pasal 5 tentang syarat realisasi, syarat realisasi merupakan suatu syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan akad *ijarah* diantara syarat-syarat realisasi tersebut adalah penyerahan dokumen-dokumen yang diminta oleh pihak bank kepada nasabah, menandatangani akta dan melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank dan menyerahkan surat sanggup membayar.

Pasal 6 tentang tata cara pembayaran, dijelaskan dalam pasal ini nasabah harus membayar uang sewa sesuai dengan jadwal pembayaran. Nasabah diperkenankan melakukan pembayaran dipercepat atas harga sewa kepada bank untuk seluruhnya bersama-sama dengan kewajiban lain yang harus dibayar sehingga tanggal pembayaran lebih cepat dari tanggal pembayaran yang telah ditentukan.

Pasal 7 tentang biaya, potongan dan pajak-pajak, dijelaskan bahwa nasabah mengikatkan diri untuk membayar dan menanggung biaya yang tercantum pada akta *musyārahah*.

Pasal 8 tentang denda, apabila nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan pihak bank nasabah harus membayar denda keterlambatan kepada bank, dan dana tersebut digunakan untuk dana sosial.

Pasal 9 tentang berakhirnya masa sewa, dijelaskan bahwa berakhirnya masa sewa apabila jangka waktu masa sewa berakhir, tidak terjadi kesepakatan atas peninjauan harga sewa, obyek sewa musnah, dan nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana yang dimaksud dalam akta ini.

Pasal 10 tentang pengakuan utang dan penyerahan agunan. Dijelaskan bahwa berdasarkan akta ini nasabah diakui berhutang kepada bank selama harga sewa atas manfaat obyek sewa kepada bank yang telah

dinikmati oleh nasabah belum dibayar atau dilunasi oleh nasabah kepada bank. Untuk menjamin bahwa nasabah akan melunasi, maka nasabah harus menyerahkan agunan dan simpanan jaminan kepada bank.

Pasal 11 tentang agunan, sebagaimana pasal 10 bahwa nasabah harus menyerahkan agunan dan simpanan jaminan kepada bank, maka nasabah harus menyebutkan barang tersebut sebagai jaminan. Dan apabila jaminan tersebut menurut bank kurang, maka nasabah wajib menambah agunan lainnya yang disetujui oleh bank.

Pasal 12 tentang kewajiban pemeliharaan. Dalam pasal ini mewajibkan nasabah untuk memelihara dan merawat obyek sewa sebaik-baiknya dan tidak melakukan perubahan baik menambah atau mengurangi, dan melakukan perbaikan apabila terdapat kerusakan pada obyek sewa.

Pasal 13 tentang tambahan peralatan dan pengawasan, dijelaskan bahwa setiap penambahan maupun perubahan terhadap obyek sewa dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan memerlukan persetujuan bank. Nasabah juga memberi izin kepada pihak bank atau wakilnya yang ditunjuk untuk memasuki halam dan gedung-gedung guna memeriksa atau mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek sewa.

Pasal 15 tentang peristiwa cidera janji, apabila nasabah menyimpang atau tidak melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap

bank, maka bank berhak untuk meminta kembali dari nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari nasabah atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akta ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila terjadi peristiwa-peristiwa yang tidak sesuai dengan akta ini.

Pasal 16 tentang akibat cidera janji, apabila nasabah melakukan cidera janji, maka bank berhak untuk melakukan penghentian jangka waktu sewa yang sudah ditentukan dalam akta ini dan meminta nasabah untuk membayar dan atau melunasi sisa kewajiban sewa kepada bank serta mengembalikan atau menyeraikan kembali obyek sewa kepada bank dalam kondisi baik dan layak serta mengosongkan obyek sewa tersebut, dan bank berhak untuk menyewakan obyek sewa tersebut kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk oleh bank tanpa memerlukan persetujuan dari nasabah.

Pasal 17 tentang pernyataan dan jaminan nasabah, yang berkenaan tentang kewajiban nasabah masalah barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah ke bank, dan juga mengenai jaminan bagi nasabah yang berbentuk badan hukum. Dan nasabah akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya.



Pasal 18 dalam pasal ini berkaitan dengan pembatasan terhadap tindakan nasabah yang berkaitan dengan akad *syirkatul milk* tanpa sepengetahuan dari pihak bank.

Pasal 19 tentang risiko, dijelaskan bahwa nasabah akan menanggung biaya pemeliharaan obyek sewa yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan obyek sewa atau menanggung kerusakan obyek sewa yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian nasabah dalam menjaganya.

Pasal 20 tentang asuransi yang dilakukan oleh nasabah selama melakukan kewajiban *ijārah*.

Pasal 21 tentang *force majeure*, *force majeure* adalah peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan nasabah dan bank. Apabila dalam pembiayaan *msyārah* terjadi *force majeure* maka para pihak yang terkena harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari kepolisian. Dan masalah *force majeure* harus diselesaikan secara musyawarah oleh pihak nasabah dan bank.

Pasal 22 tentang pengawasan dan pemeriksaan, nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk memeriksa dan mengawasi

terhadap barang agunan dan pembukuan nasabah serta catatan nasabah selama berlangsungnya akad *ijārah* ini.

Pasal 23 tentang hukum yang berlaku, bahwasanya akad *musyārahah* ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku pada bank termasuk peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Pasal 24 tentang penyelesaian sengketa, apabila terjadi sengketa selama berlangsungnya akta ini, maka diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat, apabila tidak tercapai mufakat maka diselesaikan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Pasal 25 tentang persyaratan khusus

Pasal 26 tentang surat menyurat, surat menyurat harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam akta ini yang berhubungan dengan akad *ijārah* ini melalui kantor pos dengan menyerahkan bukti pengiriman.

Pasal 27 tentang ketentuan penutup, dalam ketentuan ini disebutkan bahwa nasabah telah mengakui akta ini, dan mengikat kedua pihak, dan apabila salah satu atau sebagian dari ketentuan-ketentuan dalam akta ini batal maka tidak mengakibatkan seluruh akta ini menjadi batal. Adanya akta tambahan (addendum) apabila ada hal-hal yang belum diatur dalam akta ini. Bahwasanya nsabah dan bank menyatakan

tamlīk) harus diketahui secara jelas, baik itu jenisnya, kadarnya ataupun sifat dari objek *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlīk)* tersebut, manfaat yang menjadi objek *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlīk)* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari, sesuatu yang diadakan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud, objek *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlīk)* boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat, objek *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlīk)* itu harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara', benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya, hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad. Untuk syarat ijab qabul; Tujuan pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami dari pernyataan itu jenis akad yang dikhendaki, antara ijab dan qabul terdapat kesesuaian, pernyataan ijab dan qabul itu mengacu kepada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti, tidak ragu-ragu.

Dalam praktiknya nasabah melengkapi persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan oleh pihak bank setelah itu melengkapi form pengajuan permohonan pembiayaan KPR Syariah. Setelah lengkap nasabah menunjukkan letak rumah yang akan dibeli kepada pihak bank beserta harganya. Setelah permohonan pembiayaan itu disetujui oleh pihak bank, nasabah melakukan perjanjian akta *musyārahah* yang mana nasabah dan bank menyatukan dana masing-masing untuk melakukan pembelian rumah kepada pihak properti dengan menggunakan surat kuasa yang ditandatangani oleh notaris, setelah selesai transaksi jual beli

kepemilikan. Sementara jual beli merupakan satu bagian untuk pengalihan kepemilikan. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyārahah mutanāqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *Musyārahah dan ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

Telah disebutkan diatas bahwa pembiayaan pemilikan rumah di bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya menggunakan akad *musyārahah* dan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)*. Prinsip dasar dari pembiayaan dengan menggunakan akad *musyārahah* adalah bcrbagi modal guna mendapatkan keuntungan yang sesuai dengan porsi modal tersebut.

Dari paparan di atas, dua transaksi baik itu *musyārahah* maupun *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* merupakan dua akad yang dipakai dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya meskipun dalam praktinya akad tersebut tidak dilakukan secara bersamaan karena diharamkan oleh Islam.

Islam melarang suatu transaksi dengan menggunakan dua akad atau secara bersama-sama karena transaksi tersebut termasuk juga dengan riba

dan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* sesuai dengan syari'ah agama dan kedua akad tersebut tidak dilakukan secara bersamaan melainkan bergantian setelah salah satu akad diselesaikan.

B. Saran

Dengan adanya akad *musyārahah mutanāqīshah* pada pembiayaan KPRS ini diharapkan :

1. Bagi Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya diharapkan agar bisa mengembangkan dan mensosialisasikan produk-produk bank muamalat terutama pada produk KPR sehingga nasabah lebih mengerti dan paham mengenai produk KPR dengan akad *musyārahah* dan *ijārah (ijārah muntahiyah bi at-tamlik)* sehingga produk KPR lebih banyak diminati dan digunakan oleh nasabah dalam melakukan pembiayaan. Diharapkan kepada pihak bank untuk mengusahakan dalam perubahan nama KPR karena kata kredit identik dengan bank konvensional.
2. Bagi nasabah, dalam memilih dan menggunakan produk-produk yang ditawarkan perbankan syariah lebih teliti dan hati-hati terhadap kemungkinan-kemungkinan yang dapat mengarahkan pada hal-hal yang tidak semestinya. Oleh karena itu, nasabah sebaiknya berkonsultasi kepada orang yang lebih mengerti terhadap hal-hal yang berkaitan dengan produk yang ada di perbankan syariah.

Bapak Sudirman , *Wawancara*, Bank BRI Syariah Cabang Surabaya Gubeng, tanggal 02 Februari 2011.

Bapak Zainul, *Wawancara*, Bank Muamalat Suabaya Mayjen Sungkono, 6 Agustus 2010.