BAB III

AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMALAT SURABAYA

A. Bank Muamalat Indonesia

1. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia

Sebelum muncul gagasan tentang perlunya didirikan Bank Islam di Indonesia, para pakar muslim baik yang ada di organisasi keagamaan maupun kalangan perbankan dan perorangan telah melakukan pengkajian tentang bunga bank dan riba. KH. Mas Mansur ketua pengurus Muhammadiyah pada tahun 1937 telah mempunyai keinginan untuk berdirinya bank Islam namun gagal karena ia dianggap SARA pada saat itu dan dikhawatirkan akan mengganggu stabilitas nasional.

Gagasan berdirinya bank Islam di Indonesia lebih kongkret pada saat lokakarya "Bunga bank dan Perbankan" pada tanggal 18-20 agustus 1990. Ide tersebut ditindaklanjuti dalam Munas IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990 untuk merespon gagasan berdirinya bank Islam di Indonesia. Realisasinya pada tanggal 1 November 1991 dilakukan penandatanganan akte pendirian bank Muamalat Indonesia di Sahid jaya hotel dengan akte notaris Yudo Paripurno,S.H>dengan izin Menteri Kehakiman No.C.2.2413.HT.01.01.

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

Pada tanggal 27 Oktober 1994 dua tahun setelah didirkannya bank Muamalat Indonesia mendapatkan predikat sebagai bank Devisa. Penghargaan ini tentunya menjadikan bank Muamalat Indonesia sebagai bank yang kokoh untuk mempelopori perbankan dengan sistem syariah di Indonesia. Pada akhir tahun 90-an Indonesia dilanda krisis moneter yang memperorakporandakan kegiatan ekonomi di Asia tenggara. Perbankan nasional Indonesia mengalami kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat sebagai bank yang masih muda dan belum memiliki pengalaman yang kuat juga mendapatkan dampak dari krisis moneter tersebut.[1]

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dengan pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan lima pertimbangan 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

[1]Adiwarman karim, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan, (*Jakarta: PT Raja Grafindo Persada , 2006), 137

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

sertamenumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya.[2]

Saat ini Bank Mumalat saat ini melayani lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi. Jaringan BMI didukung juga oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP yang tersebar di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debet. BMI juga menjadi satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri yaitu di Malaysia. Malaysia. Sebagai upaya peningkatan *aksesibilitas* nasabah di Kualalumpur, kerjasama berjalan dengan jaringan Malaysia *Electronic Payment System* (MEPS) sehingga pelayanan Bank Muamalat bisa diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga *kompetitif* dan *aksesibel* bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, lembaga nasional dan internasional, media masa termasuk segenap masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan-penghargaan yang sudah berhasil diterima oleh Bank Muamalat Indonesia antara lain The Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh *Islamic Finance News* (Kuala Lumpur), *The Best Islamic Financial Institution* in Indonesia 2009 oleh *Global Finance* (New York) dan *The Best*

[2]Prospek Perbankan Syariah di 2014, http://m.kompasiana.com/post/read/615311/3, diakses 3 Desember 2015

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

Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh *Alpha South East Asia* (Hong Kong)

2. Tujuan Bank Muamalat Indonesia

Pada dasarnya pendirian Bank Muamalat Indonesia memiliki beberapa tujuan diantaranya adalah :

a. Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui:
   1. Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha.
   2. Meningkatkan kesempatan kerja.
   3. Meningkatkan penghasilan masyarakt banyak
b. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank karena masih menganggap bahwa bunga bank itu riba.
c. Mengembangkan lembaga bank dan system perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga perbankan ke daerah-daerah terpencil.
d. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka

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

3. **Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia**

Visi: Menjadi Bank Syari'ah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

Misi: Menjadi role model Lembaga Keuangan Syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai kepada *stakeholder*.

B. Produk Bank Muamalat Surabaya

1. Produk Penghimpuanan Dana (*Funding Products*)

a. *Shar-'e*

Shar-'e adalah tabungan instan investasi syari'ah yang memadukan kemudahan akses ATM, Debit dan *Phone Banking* dalam satu kartu dan dapat dibeli di kantor pos seluruh Indonesia. Hanya dengan Rp 125.000, langsung dapat diperoleh satu kartu Shar-'e dengan saldo awal tabungan Rp 100.000, sebagai sarana menabung berinvestasi di Bank Muamalat. *Shar-'e* dapat dibeli melalui kantor pos. Tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan fasilitas SalaMuamalat.

b. Tabungan *Ummat*

Merupakan investasi tabungan dengan aqad Mudharabah di *Counter* Bank Muamalat di seluruh Indonesia maupun di Gerai

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

Muamalat yang penarikannya dapat dilakukan di seluruh Counter Bank Muamalat, ATM Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM Bersama. Tabungan Ummat dengan Kartu Muamalat juga berfungsi sebagai akses debit di seluruh *Merchant* Debit BCA/PRIMA di seluruh Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan Bank atas dana tersebut.

c. Tabungan Haji *Arafah*

Merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa, pelaksanaan ibadah haji tetap terjamin. Dengan keistimewaan tersebut, nasabah Tabungan Arafah bisa memilih jadwal waktu keberangkatannya sendiri dengan setoran tetap tiap bulan, keberangkatan nasabah terjamin dengan asuransi jiwa, apabila penabung meninggal dunia, maka ahli waris otomatis dapat berangkat. Tabungan haji Arafah juga menjamin nasabah untuk memperoleh porsi keberangkatan (sesuai dengan ketentuan Departemen Agama) dengan jumlah dana Rp 32.670.000 (Tiga puluh dua juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah), karena Bank Muamalat telah *on-line* dengan Siskohat Departemen Agama Republik

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

Indonesia. Tabungan haji Arafah memberikan keamanan lahir batin karena dana yang disimpan akan dikelola secara Syari'ah.

d. Deposito *Mudharabah*

Merupakan jenis investasi bagi nasabah perorangan dan Badan Hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola melalui pembiayaan kepada sektor riil yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal. Tersedia dalam jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan.

e. Deposito *Fulinves*

Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu enam dan dua belas bulan dengan nilai nominal minimal Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) atau senilai USD 500 dengan fasilitas asuransi jiwa yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan yang dilakukan nasabah di bank Muamalat atau untuk referensi dari Bank Muamalat. Nasabah memperoleh bagi hasil yang menarik setiap bulannya.

f. Giro *Wadi'ah*

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktivitas usaha.

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

Dengan fasilitas kartu ATM dan Debit, tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama, akses di lebih dari 18.000 *Merchant* Debit BCA/PRIMA dan fasilitas SalaMuamalat. (phone banking 24 jam untuk layanan otomatis cek saldo, informasi *history* transaksi, transfer antar rekening sampai dengan 50 juta dan berbagai pembayaran).

g. Dana Pensiun Muamalat

Dana Pensiun Muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dan pilihan usia pensiun 45-65 tahun dengan iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp 20.000 per bulan dan pembayarannya dapat didebet secara otomatis dari rekening Bank Muamalat atau dapat ditransfer dariBank lain. Peserta juga dapat mengikuti program WASIAT UMMAT, dimana selama masa kepesertaan, peserta dilindungi asuransi jiwa sebesar nilai tertentu dengan premi tertentu. Dengan asuransi ini, keluarga peserta akan memperoleh dana pensiun sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki masa pensiun.

2. **Produk Penanaman Dana (*Invesment Product)***

Dalam Bank Muamalat juga terdapat produk penanaman dana yang difungsikan sebgai investasi dalam bank konvensional. Bank Muamalat Surabaya menyediakan berbagai macam produk penanaman dana yang sesuai dengan syariah antara lain adalah :

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

a. Konsep Jual Beli

1) *Murabahah*

Adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian antara nasabah dengan pihak bank.

2) *Salam*

Adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari dimana pembayaran dilakukan di muka/tunai.

3) *Istishna*

Adalah jual beli barang dimana *Shani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat barang (pesanan) dari *Mustashni'* (pemesan). *Istishna'* sama dengan *Salam* yaitu dari segi obyek pesanannya yang harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus. Perbedaannya hanya pada sistem pembayarannya yaitu *Istishna'* pembayaran dapat dilakukan di awal, di tengah atau di akhir pesanan.

b. Konsep Bagi Hasil

1) *Musyarakah*

Adalah 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 sesuai kesepakatan

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

2) *Mudharabah*

Adalah kerjasama antara bank dengan *Mudharib* (nasabah) yang mempunyai keahlian atau keterampilan untuk mengelola usaha. Dalam hal ini pemilik modal *(Shahibul Maal)* menyerahkan modalnya kepada pekerja/pedagang *(Mudharib)* untuk dikelola.

c. Konsep Sewa

1) Ijarah

Adalah perjanjian antara bank *(muajjir)* dengan nasabah *(mustajir)* sebagai penyewa suatu barang milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakannya.

2) Ijarah Muntahia Bittamlik

Adalah perjanjian antara Bank *(muajjir)* dengan nasabah sebagai penyewa. *Mustajir*/penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa selama masa sewa berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.

3. **Produk Jasa *(Service Products)***

Bank Muamalat juga terus mengupayakan inovasi bagi kenyamanan nasabah dan kemudahan nasabah dalam bertransaksi, oleh karena itu Bank Muamalat menyediakan berbagai produk jasa antara lain adalah :

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

a. ATM

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nassabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antara rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran Zakat, Infaq, Sedekah (hanya pada ATM Muamalat), dan tagihan telepon. Untuk penarikan tunai, kartu Muamalat dapat diakses di 8.888 ATM di seluruh Indonesia, terdiri atas mesin ATM Muamalat, ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama, yang bebas biaya penarikan tunai. Kartu Muamalat juga dapat dipakai untuk bertransaksi di 18.000 lebih *Merchant* Debit BCA/PRIMA. Untuk ATM Bersama dan BCA/PRIMA, saat ini sudah dapat dilakukan transfer antara Bank.

b. SalaMuamalat

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

c. Pembayaran Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS)

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS Bank Muamalat maupun ke lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat,

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

melalui *Phone Banking* dan ATM Muamalat di seluruh cabang Bank Muamalat.

d. Jasa-jasa lain

Bank Muamalat juga menyediakan jasa-jasaPerbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti *transfer ,collection, standing instruction, Bank draft*, referensi Bank.

C. Aplikasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Muamalat Surabaya

1. Latar Belakang Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Produk kredit pemilikan rumah syariah (KPRS) resmi diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia sejak bulan Februari 2007 dengan menggunakan nama brand yaitu KPRS *Baiti Jannati*. Munculnya pembiayaan hunian syariah kongsi pada bank Muamalat dengan berdasarkan akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi penting bagi industry perbankan syariah nasional karena sistem pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* selain lebih mudah, sekaligus dapat menghindarkan pihak bank dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang selama ini menjadi *konsekuensi* dari akad akad lain pada bank syariah juga pembaiyaan rumah di bank konvensional. Sebelum menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah,* perbankan syariah pada umumnya menggunakan akad *murabahah* sebagai metode pembiayaan hunian syariah, bank bertindak sebagai penjual terhadap barang yang

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

dimohonkan pembiayaannya oleh nasabah. Berbeda dengan kredit konvensional dimana nasabah akan diberikan uang secara mentah oleh bank untuk keperluan konsmumsinya, akad *murabahah* justru membantu nasabah untuk membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat bank akan menjual kembali kepada nasabah untuk sekaligus membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat, bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati pada awal akad. Dari penjualan kembali tersebut, bank akan menerima sejumlah margin keuntungan dari penjualan objek kepada nasabah. dari keuntungan ini, bank akan dibebankan pajak sebesar sepuluh persen sebagai PPN, karena bank telah dianggap menjuial barang. Namun jika dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pihak bank dan nasabah sama-sama memiliki porsi pemilikan dari objek yang dibeli oleh pihak bank nasbah tersebut, konsep inilah yang mampu membebaskan bank dari biaya PPN.[3]

Melihat respon dari masyarakat yang positif disertai dengan bertambahnya peminat pembiayaan hunian syariah ini maka pihak Bank Muamalat semakin memperbaiki dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meluncurkan kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi pembiayaan hunian syariah Muamalat (PHSM) pada Agustus 2010.

[3] Buku pedoman produk pembiayaan bank Muamalat Indonesia

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

Produk pembiayaan hunian syariah memberikan dua alternative bagi nasabah, yaitu kongsi (*musyarakah mutanaqisah)* atau jual beli (*murabahah*). Sitem kongsi (*musyarakah mutanaqisah*) pada bank Muamalat Indonesia dapat diterapkan untuk pemilikan baru (*non indent*), *second*, maupun *take over.* Pembiayaan hunian syariah memiliki plafond maksimal dua puluh lima milyar rupiah. Plafond minimalnya senilai lima puluh juta rupiah untuk wilayah DKI Jakarta dan minimal dua puluh lima juta rupiah untuk wilayah di luar DKI Jakarta.

Pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia ini khusus diperuntukkan bagi kalangan individu yang memiliki jangka waktu pengembalian hingga lima belas tahun, kecuali untuk kepentingan renovasi dengan plafond dibawah dua puluh lima juta rupiah yang hanya dengan waktu lima tahun. Produk pembiayaan ini tidak hanya comply dengan syariah namun juga kompetitif dengan jangka waktu pengembalian yang panjang, nilai angsuran yang tidak *fluktuatif* seperti menggunakan sistem bunga padan perbankan konvensional, serta tidak adanya *pinalti* bagi nasabah yang ingin melunasi pembiayaan lebih awal, baik pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* maupun pembiayaan dengan akad *murabahah*.

2. Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh bank Muamalat Indonesia bagi calon nasabah pembiayaan hunian syariah antara lain adalah calon nasabah harus dalam usia *produktif*, usia *produktif* disini yang dimaksut adalah berusia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh

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

tempo berusia maksimum 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia serta tidak cacat hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan dengan ketentuan umur pension dibawah 55 tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi insur pensiun yang berlaku pada instansi atau perusahaan yang bersangkutan tersebut. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat di*verifikasi* kebenarannya, dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.[4]

Calon nasabah harus memiliki pekerjaan dan penghasilan, pengaturan calon nasabah dengan pekerjaan pegawai tetap dan pekerja kontrak ada berbeda. Pegawai tetap harus memenuhi masa kerja minimum satu tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini, atau minimum satu tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman dua tahun sebagai pegawai tetap atau kontrak di perusahaan terakhir sebelumnya. Pendapatan yang diakui adalah gaji pokok sebesar 100%, tunjangan yang bersifat tetap tidak terkait jabatan posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui 100%, tunjangan yang bersifat tidak tetap

[4]Hasil olah data dari penulis dan dari Brosur Pembiayaan Hunian Syari'ah Bank Muamalat Indonesia

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

terkait jabatan, posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui sebesar 50% dari rata-rata tunjangan tidak tetap tiga bulan terakhir.

Bagi wiraswasta atau professional, harus memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum dua tahun berturut –turut dan dibuktikan oleh izin usaha atau praktek. Ia juga harus memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi kebenarannya. Usahanya telah beroperasi secara menguntungkan dan memiliki historical cash flow yang mampu memenuhi kewajiban sewa atau angsuran.

Untuk *joint income* antara suami dan istri, persyaratan suami atau istri, persyaratan suami atau istri mengacu kepada pengaturan yang sama dengan pegawai atau wiraswasta. Sumber penghasilan harus dapat diverifikasi bank dan diakui sebesar 50%, terkecuali gaji suami atau istri ditransfer ke rekening yang bersangkutan di Bank Muamalat. Untuk sumber pengembalian yang berasal dari hasil pendapatan *fixed income* dan memasukkan pendapatan wiraswasta atau professional sebagai pendapatan tambahan, maka sumber penghasilan pendapatan wiraswasta atau professional calon nasabah tersebut harus dapat diverifikasi oleh bank.

Terdapat pula persyaratan administrasi yang ditentukan oleh Bank Muamalat Indonesia antara lain calon nasabah harus bersedia membuka rekening tabungan di bank Muamalat atas nama yang bersangkutan. Calon nasabah harus menyerahkan dokumen sebagai berikut:

4) Syarat umum

   a. Mengisi formulir aplikasi permohonan

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

b. Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @lembar

c. Foto copy KTP yang masih berlaku suami-isteri @lembar

d. Foto copy kartu keluarga 1 lembar

e. Foto copy surat nikah (bagi yang sudah menikah)

f. Foto copy buku tabungan/rekening Koran selama 3 bulan terakhir

g. Foto copy NPWP pribadi (permohonan minimal Rp. 50 juta)

h. Minimal telah bekerja (selama 2 tahun)

5) Syarat bagi pegawai

a. Foto copy SK pengangkatan awal dan akhir suamiisteri

b. Slip gaji asli suami-isteri 3 bulan terakhir

c. Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan

d. Foto copy kartu pegawai (bila ada)

e. Surat kuasa potong gaji dari bendahara (untuk kolektif)

6) Syarat bagi wiraswasta

a. Foto copy akte pendirian perusahaan

b. Foto copy SIUP/HO/TDP/izin praktek untuk profesi (dokter dan advokat)

c. Foto copy NPWP perusahaan

d. Laporan keuangan 3 bulan terakhir

e. Foto copy rekening Koran/ tabungan 6 bulan terakhir

3. Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad pembiayaan KPRS menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al- ijarah,* yang

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

diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan *musyarakah* dan akad *ijarah*. Penyediaan modal pembiayaan berupa uang muka minimal 10% dari harga jual rumah yang menjadi objek akad.[5]

Obyek pembiayaan ini tidak hanya berupa rumah tapi juga dapat berupa rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan), apartemen, kios maupun pengalihan *take over* KPR dari bank lain. Pembiayaan ini juga lebih fleksibel karena rumah yang menjadi objek tidak harus selalu berasal dari developer tapi dapat dari perorangan sesuai dengan keinginan nasabah. Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *musyarakah wal al-ijarah* adalah sebagai berikut :

a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank Muamalat
b. Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan menganalisa kelengkapan berkas yang dibutuhkan dibagian analisa, untuk mengecek apakah nasabah memiliki tanggungan pembiayaan dibank lain apa tidak, untuk mengetahui latar belakang yuridis secara hukum apakah nasabah layak dan mampu untuk menandatangani akad pembiayaan KPRS selanjutnya bagian analisa mengadakan proyeksi penilaian rumah, rumah toko (Ruko), rumah

[5] ibid

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

kantor (Rukan), kios maupun pengalihan *take over* KPR dari bank lain.

c. Jika dibagian analisa sudah clear Selanjutnya bagian marketing membuat surat proposal permohonan pembiayaan kepada komite pembiayaan yang berwenang menentukan apakah pembiayaan itu layak apa tidak untuk direalisasikan.setelah itu pihak bank dan nasabah mengadakan akad perjanjian pembiayaan.

d. Selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad perjanjian pembiayaan KPRS dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian yang pada pokoknya terdiri dari dua akad yaitu Akad Pembiayaan *Musyarakah* dan *Ijarah* serta Surat-surat dan dokumen lain yang terkait dengan akad tersebut. Kemudian isi perjanjian itu ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan notaris yang telah disiapkan oleh pihak bank.

e. Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah, dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh nasabah rumah untuk kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dari bank.

f. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah dengan

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

syarat nasabah membawa surat bukti pelunasan pembayaran perjanjian KPRS yang diserahkan kepada pihak bank

4. Ketentuan Dalam Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Perjanjian pembiayaan KPR Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia ini mencakup dua bentuk perjanjian, yaitu pembiayaan *musyarakah* dan *ijarah,* sehingga surat perjanjian yang ditanda tangani adalah perjanjian mengenai *musyarakah* dan *ijarah*, serta surat-surat kelengkapan lain yang dibutuhkan dalam perjanjian pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Dalam surat perjanjian yang dibuat antara bank dan nasabah ada beberapa ketentuan yang ditulis ulang dalam isi perjanjian tersebut yaitu mengenai: Tata cara pembayaran, Biaya potongan dan pajak-pajak, Peristiwa cidera janji, jaminan, Pengawasan dan pemeriksaan, Hukum yang berlaku, Penyelesaian perselisihan, dan Ketentuan penutup. Adapun beberapa ketentuan dalam perjanjian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) dari Bank Muamalat Indonesia antara lain:

a. Pokok- pokok akad

Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri dan bersepakat untuk membeli rumah, toko, rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank.

b. Objek dalam KPRS dapat berupa : Rumah, Apartemen, kios, Rumah toko (ruko), Rumah kantor.

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

c. Hak dan kewajiban para pihak Perjanjian hak dan kewajiban para pihak hanya tercantum dalam akad perjanjian *musyarakah* sedangkan dalam akad perjanjian *ijarah* tidak disebutkan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad *musyarakah* adalah hak dan kewajiban yaitu sebagai berikut:

1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain.
2) Porsi nasabah berupa uang muka dengan cara disetor ke rekening nasabah di bank atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti pembayaran paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal pembayaran;
3) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing;
4) Dengan persetujuan pihak bank sejak berlakunya akad ini bukti kepemilikan bangunan rumah atau bangunan took atau rumah susun atau apartemen tersebut diatas namakan kepada pihak nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut atas nama bank.
5) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau

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

apartemen yang dibeli secara bertahap sesuai jadwal yang disepakati bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan atas bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank.

6) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditanda tangani oleh nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha *syirkah* dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi bank dan nasabah, perjanjian sewa (*ijarah*) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini.

7) Bank dan nasabah selaku *syariik* bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad ini.

8) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening *Baiti Share* atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan took atau rumah susun atau apartemen tersebut.

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

b.Tata cara pembayaran

Pengaturan tata cara pembayaran ini diatur dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah,* namun terdapat perbedaan dalam akad *ijarah* poin a) dan b) berbeda. Tata cara pembayaran oleh nasabah dalam akad *musyarakah* meliputi:

1) Nasabah berjanji dan mengikatkan diri mengembalikan kepada bank seluruh jumlah porsi pemilikan bank dan bagian keuntungan yang menjadi hak bank sesuai nisbah sebagaimana ditetapkan pada akad ini menurut proyeksi pendapatan sewa.
2) Pembayaran dilakukan pada hari dan jam kas kantor bank atau tempat yang ditunjuk bank dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah.
3) Bila jatuh tempo pembayaran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum jatuh tempo pembayaran.
4) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening nasabah di bank, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada bank untuk mendebet rekening nasabah guna membayar atau melunasi kewajiban nasabah kepada bank.
5) Catatan administrasi bank merupakan bukti sah dan mengikat terhadap nasabah.

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

6) Apabila nasabah membayar atau melunasi seluruh porsi pemilikan bank lebih awal atau dipercepat dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan atau keuntungan yang menjadi hak bank sebagaimana telah ditetapkan dalam perjajian ini.
7) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar harga sewa setiap periode pada tanggal yang disepakati para pihak kepada bank sesuai dengan jadwal yang terlampir dalam akad ini dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian.
8) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk bertanggung jawab dan membayar seluruh biaya atau ongkos pembuatanakte perjanjian, premi asuransi dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini.
9) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada bank, simpanan jaminan pembayaran sewa sebesar Rp..... (.....rupiah),- (selanjutnya disebut "simpanan jaminan pembayaran sewa") yang disimpan kepada bank.

c. Pengawasan dan pemeriksaan

Pengawasan dan pemeriksaan ini merupakan prinsip keterbukaan antara nasabah dengan bank terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan *musyarakah* yang

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

diterima nasabah baik langsung maupun tidak langsung, hal ini dilakukan untuk mengamankan kepentingan nasabah[6]

5. Praktek *Musyarakah Mutanaqisah* Bank Muamalat Indonesia

Musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi pada bank Muamalat merupakan pembiayaan hunian syariah dengan dua akad dalam prakteknya yaitu akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Pada akad *musyarakah* ditetapkan pada pembayaran angsuran oleh pihak nasabah kepada pihak bank dengan porsi awal dari pihak ban dan nasabah. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran pokok yang dihitung dari pembagian jumlah pembiayaan dibagi dengan lamanya jangka waktu pembiayaan.

Bapak Gunawan menjelaskan jika pembayaran nasabah setiap bulannya akan tetap atau flat sesuai dengan besaran pembiayaan yang diajukan kepada pihak bank dibagi dengan jangka waktu pembiayaan. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* angsuran pokok yang dibayar setiap bulannya ini adalah penggunaan akad *Musyarakah* (kerja sama) antara pihak bank dengan nasabah.

Pembayaran angsuran pokok yang telah dibayar oleh nasabah setiap bulannya ini akan mengurangi porsi kepemilikan pihak bank Muamalat secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad. Ibu Fitrianni mengungkapkan jika,

[6] Hasil wawancara dengan Ibu Fitrianni Rohmah bagian relationship manager tgl 12-10-2015

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

> "dalam perhitungan angsuran pokok ini tidak termasuk akad *musyarakah mutanaqisah*, akad *mutanaqisah* hanya terdapat pada pemidahan porsi kepemilikan seacara bertahap, jadi besarnya angsuran pokok dari pihak bank muamalat yang harus dibayar nasabah tetap sama setiap bulannya"[7]

Selain akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah kongsi juga terdapat akad *ijarah*. Akad *ijarah* ini adalah akad yang digunakan pihak bank untuk mengambil keuntungan (yield). Biaya ujrah yang terdapat dalam pembiayaan hunian syariah kongsi ini dihitung berdasarkan berapa persen keuntungan bank dikalikan jumlah pembiayaan nasabah lalu dibagi berapa bulan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Dalam prakteknya pada Bank Muamalat, besaran sewa yang dibayar setiap bulannya oleh nasabah tetap. Bapak Gunawan selaku marketing kpr syariah mengungkapkan,

> " jika besarnya angsuran sewa yang tetap setiap bulannya adalah kesepakatan yang telah disetujui baik dari pihak bank maupun pihak nasabah, besaran ujrah yang dibayarkan ini juga ada dalam perjanjian ketika pihak bank dan nasabah melakukan perjanjian akad ijarah yang dapat berubah sesuai ketentuan review ujrah'[8]

Pembayaran *ujrah* dalam pembiayaan hunian syariah kongsi ini terdapat review selama 2 tahun sekali yang memungkinkan adanya kenaikan biaya

[7] Hasil wawancara dengan Ibu Fitrianni Rohmah bagian relationship manager tgl 12-11-2015

[8] Hasil wawancara dengan Bapak Gunawan bagian marketing kpr tgl 30-11-2015

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

ujrah yang harus dibayar oleh nasabah. Mengenai hal itu Ibu Fitrianni menambahkan,

> "jika untuk evaluasi itu memang sudah tertera di perjanjian, jadi di akad awal itu sudah kita jelaskan ke nasabah juga, evaluasi ini, kita bukan semata-mata menaikkan ini ya, tapi tetep kita ada Dewan Pengawas Syariah yang memantau. Jadi kenaikannya pun gak terlalu *signifikan*". [9]

Evaluasi harga sewa yang dilakukan setiap 24 bulan ini juga mempertimbangkan kondisi nasabah yang ada di awal perjanjian. Kenaikan harga sewa ini didasarkan pada asumsi bank syariah bahwa nasabah memiliki sumber angsuran yang juga meningkat. Kenaikan harga sewa belum tentu selalu terjadi pada setiap evaluasi. Hal ini dikembalikan pada kebijakan Bank Muamalat Indonesia tingkat pusat. Berikut informasi yang diungkapkan ibu Fitriani,

> "Kita, jadi gini, secara logika kenaikan evaluasi, kalau misal karyawan, tiap tahun gaji karyawan pasti naik. Kita gak usah bingung-bingung. Patokannya itu saja. Pasti mampulah kalau karyawan. Karena tiap tahunnya pasti naik, gaji karyawan naik. Jadi, kenaikannya pun gak terlalu signifikan, kenaikannya gak jauh dari angsuran awal paling enggak sekitar 90 ribu atau 80 ribu. Itupun

[9] Hasil wawancara dengan Ibu Fitrianni Rohmah bagian relationship manager tgl 12-11-2015

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

disertai dengan pengurangan jangka waktu juga… Cuma kalau gak ada kenaikan ya tetap segitu angsurannya, gak mesti naik, enggak”[10]

Kebijakan *evaluasi* harga sewa yang disesuaikan dengan kondisi pasar juga harus disesuaikan dengan keadaan nasabah. Pihak bank syariah perlu untuk menganalisis kembali (*re-analysis*) keadaan nasabah sehingga, ditemukan harga sewa yang sesuai dengan keadaan pasar dan masih dalam rentang kemampuan membayar nasabah. Hal ini dilakukan agar nasabah masih dapat membayar meskipun terdapat perubahan harga sewa akibat evaluasi (*review*) oleh pihak bank Muamalat Surabaya.

Untuk lebih jelasanya agar dapat memahami bagaimana praktek akad *musyarakah mutanaqisah* pada bank muamalat Surabaya pada produk pembiayaan hunian syariah kongsi maka berikut adalah ilustrasi perhitungan angsuran pokok dan ujrah yang harus dibayar oleh nasbah setiap bulannya :

Perhitungan *musyarakah mutanaqisah*, pada tanggal 20 Agustus 2015 pak Dhani mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah dengan harga Rp. 200.000.000,00 dimana bpk Dhani membayar uang muka sebesar 20% (Rp 40.000.000,00) kepada pihak penjual (developer) dan setelah pihak bank melakukan penilaian terhadap permohonan yang diajukan tersebut. Bpk Dhani menyetujui kesanggupan untuk mengangsur pembiayaan selama 10 tahun (120 bulan). Pihak bank pun melakukan kesepakatan dengan mengambil biaya ujrah sebesar 10% per tahun yang

[10] Hasil wawancara dengan Ibu Fitrianni Rohmah bagian relationship manager tgl 12-11-2015

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

telah ditetapkan oleh bank Muamalat Indonesia. Maka penyelesaian perhitungannya adalah :

Harga rumah : Rp 200.000.000

Uang muka : Rp (40.000.000)

Pembiayaan : Rp 160.000.000

Angsuran pokok setiap bulan = 160.000.000 : 120bulan = Rp 1.333.500

Biaya Ujrah

Ujrah = 10% / tahun

10 Tahun = 100%

= 100% × 160.000.000 = 160.000.000

Ujrah 1tahun = 160.000.000 : 10 = 16.000.000

Ujrah 1bulan = 16.000.000 : 12 = Rp 1.333.500

Angsuran total setiap bulan = Rp 1.333.500 + Rp 1.333.500

= Rp 2.667.000

Biaya ujrah akan dapat berubah setiap dua tahun sekali sesuai dengan ketentuan pihak Bank Muamalat.

Selain membayar angsuran pokok dan biaya *ujrah*, pada awal akad nasabah diwajibkan membayar biaya asuransi yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank, nasabah juga diwajibkan membayar biaya pengurusan notaris.

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