

BAB III

PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH WAL IJARAH PADA PRODUK KPRS DI BANK MUAMALAT INDONESIA

A. Profil bank Muamalat Indonesia

1. Latar Belakang Berdirinya Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat 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:

- a) Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham,

- b) Tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun,
- c) Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru,
- d) Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan
- e) Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga 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 Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat 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, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).¹

2. Tujuan didirikannya Bank Muamalat Indonesia

- a. Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui:
 - a) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha
 - b) Meningkatkan kesempatan kerja
 - c) Meningkatkan penghasilan masyarakat 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.

¹ <http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile> (7/7/2011/11:03)

- 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.

1. 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 memaksimalkan nilai kepada *stakeholder*.

2. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia

a. Dewan Pengawas Syari'ah:

- a) KH. Ma'ruf Amin Ketua
- b) Prof. Dr. Umar Shihab Anggota
- c) Prof. Dr. H. Muardi Chatib Anggota

b. Dewan Komisaris:

- a) Dr. Widigdo Sukarman Presiden Komisaris

- b) Irfan Ahmed Akhtar, C.F.A. Komisaris
- c) Abdulla Saud Abdul Azis Al-Muallifi, M.B.A. Komisaris
- d) Sultan Mohammad Hasan Abdulrauf, M.A.,F.I.S. Komisaris
- e) Emirsyah Satar, S.E. Komisaris Independen
- f) Ir. Andre Mirza Hartawan, M.B.A. Komisaris Independen

c. Dewan Direksi:

- a) Ir. H. Arviyan Arifin Direktur Utama
- b) Ir. H. Andi Buchari, MM. Direktur Compliance & Risk Management
- c) Ir. Luluk Mahfudah, direktur Corporate Banking
- d) Farouk Abdullah Alwyni, M.B.A.,M.A. Direktur Internasional Banking and Financial Institution
- e) Adrian Asharyanto Gunadi, S.E., M.B.A. Direktur Retail Banking
- f) Herdianto ,S.E. Direktur Finance and Operations Support²

B. Produk (Simpanan dan Pembiayaan) Bank Muamalat Indonesia

1. Produk Penghimpunan 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 serta dapat dibeli di kantor pos seluruh Indonesia.

² Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 2011*, Hasil wawancara dengan Bp. Wahyu sebagai SDI (Sumber Daya insani) Bank Muamalat Indonesia Semarang tgl 19-10-2011

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. diinvestasikan hanya untuk usaha halal dengan bagi hasil kompetitif.

Tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan fasilitas SalaMuamalat. (phone banking 24 jam untuk layanan otomatis cek saldo, informasi *history* transaksi, transfer antara rekening sampai dengan 50 juta dan berbagai pembayaran).

b. Tabungan Ummat

Merupakan investasi tabungan dengan aqad *Mudharabah* di Counter Bank Muamalat di seluruh Indonesia maupun di Gerai 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, Insya Allah 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 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, 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 12 bulan dengan nilai nominal minimal Rp 2.000.000,- atau senilai USD 500 dengan

fasilitas asuransi jiwa yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat. Nasabah memperoleh bagi hasil yang menarik tiap bulan.

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. 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 dari Bank 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 (*Investment Product*)

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.

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 suatu barang (pesanan) dari *Mustashni'* (pemesan). *Istishna'* sama dengan *Salam* yaitu dari segi obyek pesannya 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.

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*)

a. *Wakalah*

Berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Secara teknis Perbankan, *Wakalah* adalah akad pemberian wewenang/kuasa dari lembaga/ seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan waktu tertentu. Segala hak dan kewajiban yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberikan kuasa.

b. *Kafalah*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.

c. *Hawalah*

Adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam pengertian lain, merupakan pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal 'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.

d. *Rahn*

Adalah menahan salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut

memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana *rahn* adalah jaminan hutang atau gadai.

e. Qardh

Adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Menurut teknis Perbankan, *qardh* adalah pemberian pinjaman dari Bank ke nasabah yang dipergunakan untuk kebutuhan mendesak, seperti dana talangan dengan kriteria tertentu dan bukan untuk pinjaman yang bersifat konsumtif. Pengembalian pinjaman ditentukan dalam jangka waktu tertentu (sesuai kesepakatan bersama) sebesar pinjaman tanpa ada tambahan keuntungan dan pembayarannya dilakukan secara angsuran atau sekaligus.

4. Jasa Layanan (*Services*)

a. ATM

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah 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. Sala Muamalat

Merupakan layanan *Phone Banking* 24 jam dan *call center* yang 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, melalui *Phone Banking* dan ATM Muamalat di seluruh cabang Bank Muamalat.

d. Jasa-jasa lain

Bank Muamalat juga menyediakan jasa-jasa Perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti *transfer*, *collection*, *standing instruction*, *Bank draft*, referensi Bank.³

C. Aplikasi Pembiayaan *Musarakah Wal Ijarah* pada KPRS di Bank Muamalat Indonesia

1. Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sering disebut KPR Syariah merupakan kerjasama

³ Buku pedoman produk pembiayaan bank Muamalat Indonesia, Hasil wawancara dengan Ibu Latifatun Ni'mah Costumer Servise bank Muamalat Indonesia semarang tgl 12-10-2011

perkongsian yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah dimana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi berdasarkan porsi dana yang ditanamkan. Pembiayaan pemilikan rumah ini masuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah*. Berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan KPR Syariah ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

Musyarakah adalah akad kerjasama dalam hal ini antara bank dan nasabah dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dan pembebanan resiko untung dan rugi sesuai dengan yang disepakati bersama dalam sebuah perjanjian. sedangkan *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah/ ownership*) atas barang itu sendiri.

Dalam pelaksanaannya, pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dilakukan dengan menandatangani dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *Ijarah*, dimana dalam perkongsian tersebut nasabah dan bank memiliki bagian modal yang masuk dalam *syirkah*, kemudian nasabah menyewa rumah yang menjadi objek perjanjian, dan kepemilikan atas rumah tersebut dialihkan kepada nasabah seluruhnya setelah masa sewa berakhir atau sebelum masa sewa berakhir, dengan ketentuan nasabah sudah membayar atau melunasi porsi kepemilikan dari bank.⁴

2. Prosedur pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah

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

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

⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Latifatun Ni'mah costumer servise Bank Muamalat Indonesia Semarang 5- 7-2011

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 Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut:⁵

- 1) Syarat umum

- a. Mengisi formulir aplikasi permohonan
- b. Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar
- c. Foto copy KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 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 Hasil olah data dari penulis dan dari Brosur Pembiayaan Hunian Syari'ah Bank Muamalat Indonesia

2) Syarat bagi pegawai

- a. Foto copy SK pengangkatan awal dan akhir suami-isteri
- 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)

3) 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

4) Syarat agunan

- a. Surat keterangan harga jual dari penjual/ developer
- b. Foto copy sertifikat hak milik/SHG (rumah yang akan dibeli)
- c. Foto copy IMB (IPT atau bukti pengurusan)
- d. Foto copy PBB tahun terakhir

5) Biaya lain yang dibebankan kepada nasabah sebelum akad

- a. Biaya Administrasi 1,5% dari pembiayaan

b. Notaris (legalisasi akad) tarif sesuai plafond pembiayaan

c. Pembukaan 2 rekening Shar-e Rp. 250.000

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 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 syarat nasabah membawa surat bukti pelunasan pembayaran perjanjian KPRS yang diserahkan kepada pihak bank.⁶

⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Rati Saraduhita selaku relationship manager Bank Muamalat Indonesia Semarang tgl 7 - 7 - 2011

Jangka Waktu dan Pembayaran Harga Sewa KPRS⁷

Pembiayaan	Angsuran		
	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
50.000.000	1.137.650	746.550	632.620
75.000.000	1.706.480	1.119.830	948.930
100.000.000	2.275.300	1.493.100	1.265.240
125.000.000	2.844.130	1.866.380	1.581.550
150.000.000	3.412.960	2.239.660	1.897.860
175.000.000	3.981.790	2.612.940	2.214.170
200.000.000	4.550.600	2.986.200	2.530.480
225.000.000	5.119.440	3.359.490	2.846.790
250.000.000	5.688.000	3.732.760	3.163.100
275.000.000	6.257.100	4.106.050	3.479.420
300.000.000	6.825.920	4.479.320	3.795.720
325.000.000	7.394.750	4.852.600	4.112.040
350.000.000	7.963.580	5.225.880	4.428.340
375.000.000	8.532.400	5.599.150	4.744.660
400.000.000	9.101.230	5.972.430	5.060.970
425.000.000	9.670.000	6.345.710	5.377.280
450.000.000	10.238.880	6.718.980	5.693.590
475.000.000	10.807.710	7.092.260	6.009.900
500.000.000	11.376.520	7.465.520	6.326.200

3. Ketentuan dalam perjanjian kongsi pemilikan rumah syari'ah (KPRS)

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

⁷ Hasil olah data penulis dari brosur proyeksi Pembiayaan Hunian Syari'ah Bank Muamalat Indonesia

dibutuhkan dalam perjanjian pembiayaan Kongsu 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 kongsu 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

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 toko 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 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 toko atau rumah susun atau apartemen tersebut.

d) 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:

- a) 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;
- b) 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;

- c) Bila jatuh tempo pembayaran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum jatuh tempo pembayaran;
- d) 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;
- e) Catatan administrasi bank merupakan bukti sah dan mengikat terhadap nasabah; dan
- f) 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 perjanjian ini.
- g) 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.

h) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk bertanggung jawab dan membayar seluruh biaya atau ongkos pembuatan akte perjanjian, premi asuransi dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini.

i) 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.

j) Setiap pembayaran kewajiban Nasabah kepada bank dilakukan dikantor bank, ditempat lain yang ditunjuk bank, atau melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah bank.

e) 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 diterima nasabah baik langsung maupun tidak langsung, hal ini

dilakukan untuk mengamankan kepentingan nasabah. Dalam kenyataannya pengawasan dan pemeriksaan secara intens ini dilakukan jika terjadi hal-hal yang menurut bank dapat mempengaruhi kepentingan nasabah atau dalam hal kelancaran pembayaran nasabah.⁸

4. Upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia ketika ada nasabah yang wanprestasi

Dalam akad Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang wanprestasi yang dilakukan nasabah relatif kecil. Wanprestasi yang sering dilakukan nasabah disebabkan karena keterlambatan waktu pembayaran, belum sampai pada tahap yang lebih tinggi. Terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang melakukan beberapa tahapan upaya penyelesaian yaitu:

- 1) Pihak bank akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran KPRS.
- 2) Kemudian jika nasabah juga belum membayar maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank silaturahmi ke pihak nasabah untuk mengingatkan nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran dan menyelesaikan hal tersebut secara

⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Rati Saraduhita selaku relationship manager bank Muamalat Indonesia Semarang tgl 11- 7 - 2011

musyawarah mufakat. Silaturahmi ini berfungsi juga untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah tidak melakukan kewajiban pembayarannya. Penyebabnya ini akan diperhatikan oleh bank apakah nasabah sebenarnya mampu membayar tapi menunda-nunda atau memang berada pada kondisi yang tidak mampu membayar, misalnya karena musibah atau kondisi lain diluar kemampuan (*force majeure*).

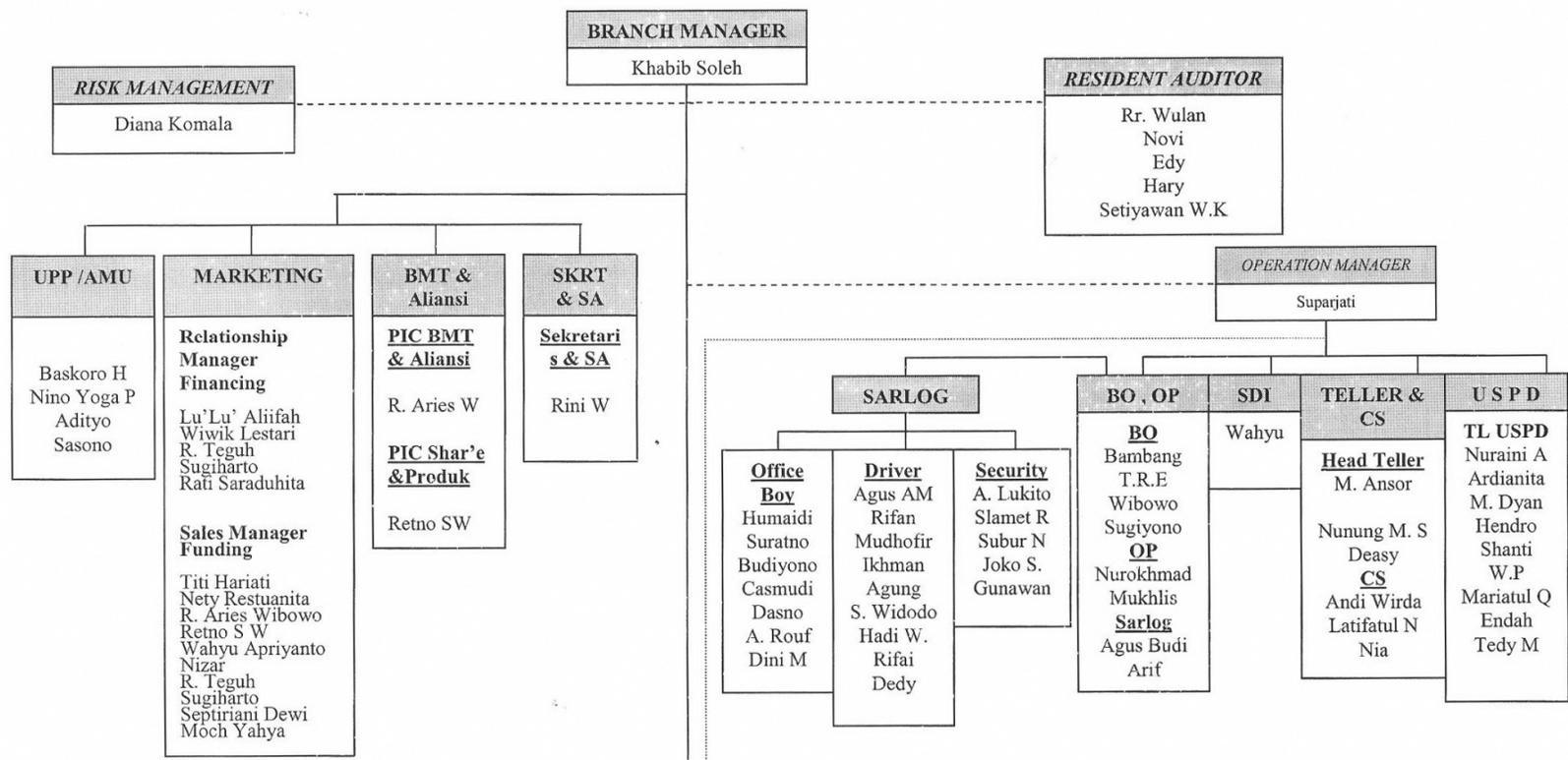
- 3) Jika memang yang terjadi adalah ketidak mampuan nasabah dalam membayar karena suatu hal diluar kemampuan nasabah (*force majeure*) maka dilakukan musyawarah sehingga dihasilkan kesepakatan yang tidak merugikan para pihak (baik pihak bank maupun nasabah).
- 4) Namun bila yang terjadi adalah nasabah menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu untuk membayar pada saat itu juga, maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank akan kembali mendatangi (silaturahmi) kepada pihak nasabah dengan membawa penasehat hukum, yang kemudian mencoba menjelaskan kepada pihak nasabah konsekuensi jika nasabah tetap tidak membayar padahal nasabah mampu untuk membayar pada saat itu juga.
- 5) Jika kemudian nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran akhirnya mau membayar maka nasabah tersebut dibebani sanksi. Besarnya sanksi adalah hasil kesepakatan

sebelumnya dalam perjanjian dan dihitung setiap hari keterlambatan, dimana dana yang berasal dari sanksi tersebut diperuntukkan bagi dana sosial.

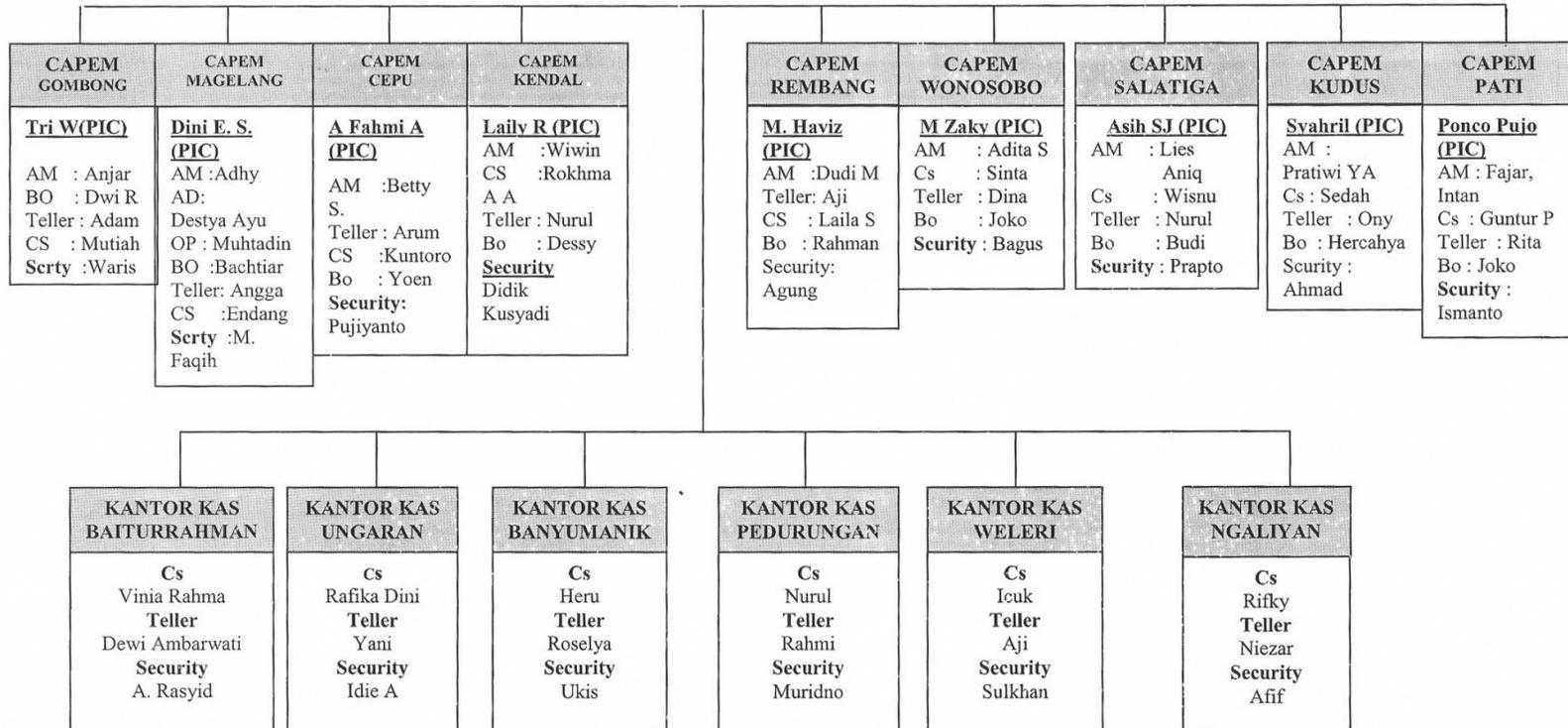
- 6) Namun jika nasabah tetap tidak mengindahkan peringatan dari bank walaupun telah berbagai upaya kekeluargaan dilakukan, maka hal tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Nasional sesuai dengan prosedur beracara yang berlaku.⁹

⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Rati Saraduhita selaku relationship manager bank Muamalat Semarang tgl 13- 7 - 2011

**STRUKTUR ORGANISASI
BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG 2011**



Lanjutan.....



Sumber : Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 2011*, Hasil wawancara dengan Bp. Wahyu sebagai SDI (Sumber Daya insani) Bank Muamalat Indonesia Semarang tgl 19-10-2011