

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Objek Penelitian

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syari'ah Islam dalam menjalankan operasionalnya, ide pendiriannya berasal dari MUI pada lokakarya bunga bank dan perbankan pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Ide pertama ini kemudian lebih di pertegas lagi dalam MUNAS VI MUI di Hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990. Berawal dari amanat MUNAS VI MUI ini dimulainya langkah untuk mendirikan bank Islam. Taklama setelah itu, di bentuk team perbankan MUI yang diketuai DR. Ir. Amin Aziz.<sup>1</sup>

Bank Muamalat Indonesia (BMI), didirikan pada tanggal 1 November 1991 berdasarkan akta notaris Yudo Paripurno, SH. Dan pengesahan menteri kehakiman No. C2.2413.HT.01.01. dengan modal dasar Rp. 84 Milyar dan dua hari berselang pendirian yakni tanggal 3 November 1991 team perbankan MUI (prakarsa pendiri Bank Muamalat Indonesia), mengadakan silaturahmi dengan Presiden soeharto dan masyarakat jawa barat di Istana Bogor dan modal di setor bertambah menjadi Rp. 106.126.328.000,00,-

Setelah mendirikan izin prinsip, surat Menteri Keuangan RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 Nopember 1991 dan izin usaha keputusan Menteri Keuangan RI No. 430/KMK : 013/1992 tanggal 24 April 1992, Pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi dengan memberikan layanan perbankan Islam kepada para nasabah. Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan. Bank Muamalat Indonesia berhasil menyandang 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.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>2</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016.

Upaya memperkuat permodalan dengan mencari pemodal yang potensial, 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 ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.<sup>3</sup>

PT. Bank Muamalat Tbk. memiliki visi menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional. Sedangkan misi PT. Bank Muamalat Tbk. adalah berkeinginan menjadi role model Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi stakeholder.

---

<sup>3</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

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.<sup>4</sup>

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).

Bank Muamalat menyalurkan fasilitas pembiayaan kepada nasabah untuk keperluan produktif maupun konsumtif yang dibukukan berdasarkan akad atau skema yang dipakai. Bentuk-bentuk pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat diantaranya piutang jual-beli, pinjaman Qardh, pembiayaan Mudharabah, pembiayaan Musyarakah, dan Ijarah. Pada akhir tahun 2015, total pembiayaan mencapai sebesar Rp 32.861,44 miliar dengan jumlah Penyisihan Penghapusan sebesar Rp 441,77 miliar. Jumlah tersebut mencerminkan pertumbuhan sebesar Rp 10.392,25 miliar, atau 46,25% dari

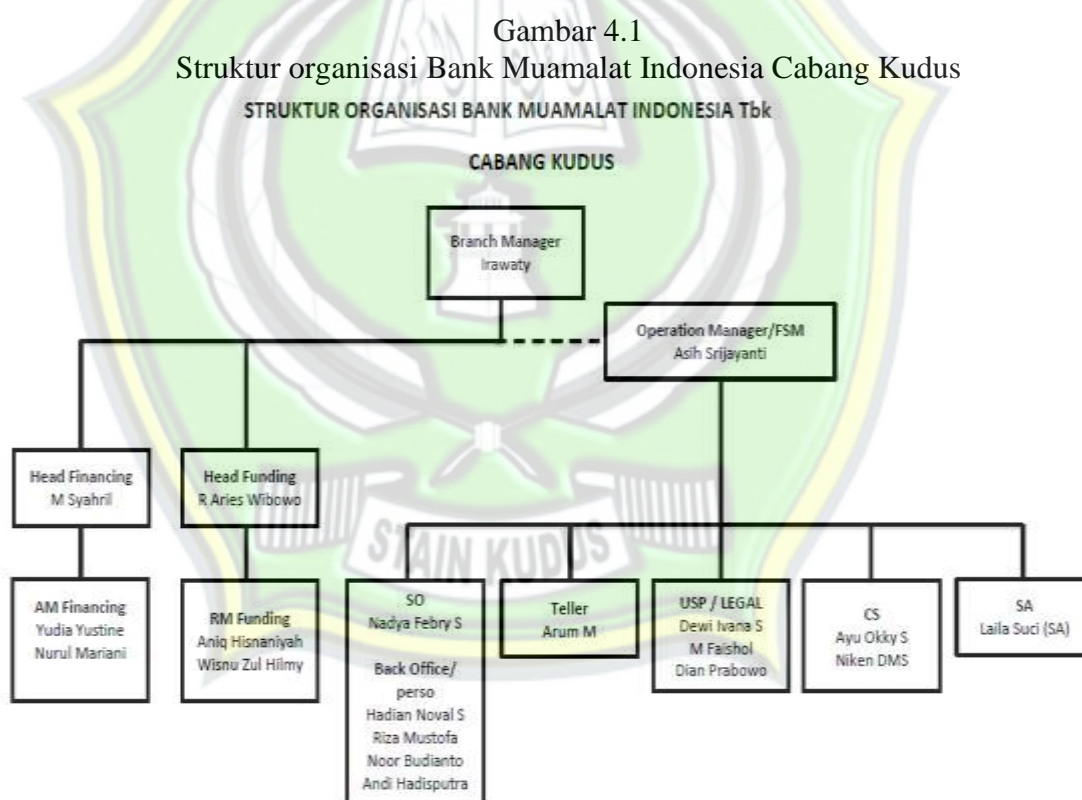
---

<sup>4</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

jumlah pembiayaan pada tahun sebelumnya yang sebesar Rp 22.469,19 miliar.<sup>5</sup>

Pertumbuhan pembiayaan ditopang baik oleh Pembiayaan Ritel yang naik 46,94% menjadi Rp 18,50 triliun atau 56,30% dari Total Pembiayaan maupun oleh Pembiayaan Korporat yang naik 45,68% menjadi Rp 14,36 triliun atau 43,70% dari Total Pembiayaan. Akhir tahun 2015, aset yang diperoleh untuk *Ijarah* bersih tercatat sebesar Rp 178,21 miliar. Hal ini menunjukkan bahwa *Ijarah* memiliki porsi yang cukup besar dalam pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat.<sup>6</sup>

Struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus sebagai berikut.



Sumber: Bank Muamalat Indonesia, 2016.

<sup>5</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>6</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

## B. Deskripsi Data Penelitian

### 1. Implementasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus

Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sering disebut KPR Syariah merupakan kerjasama perkongsian yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah dimana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi berdasarkan porsi dana yang ditanamkan. Sebagaimana penjelasan penuturan Ibu Irawaty manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus:

“KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain, pembiayaan rumah indent, pembangunan dan renovasi. KPR ini diperuntukkan perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan”.<sup>7</sup>

Pembiayaan pemilikan rumah ini masuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Hal tersebut sebagaimana penuturan Ibu Irawaty manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus:

“Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya”.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Irawaty, manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus 24 Desember 2015 2016

<sup>8</sup> Wawancara dengan Irawaty, manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 24 Desember 2015 2016

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank Syariah pertama yang mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah, hal ini dapat dilihat dari penghargaan yang didapat oleh Bank Muamalat dalam kategori Pelopor KPR Syariah di Indonesia. Opreasional pembiayaan KPR Syariah yang diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*.<sup>9</sup>

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* berdasarkan pada hukum asal dalam hal ibadah semua tidak boleh kecuali yang telah ada ketentuannya sedangkan dalam hal muamalah semua boleh kecuali ada larangannya. 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* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.<sup>10</sup>

*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. Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Akad *musyarakah* dalam kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat digolongkan dalam jenis *musyarakah pemilikan* yang tercipta dari kondisi lain selain warisan atau wasiat yang mengakibatkan pemilikan statu aset oleh para pihak dalam akad yaitu bank dan nasabah. pengertian dari *musyarakah* menunjukkan bahwa akad ini dilakukan dengan kerjasama antara dua orang atau lebih untuk suatu usaha

---

<sup>9</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>10</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

tertentu, maka dapat disimpulkan bahwa akad ini diwujudkan dalam bentuk kontrak untuk mengikat para pihak menjalankan akad tersebut.<sup>11</sup>

*Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu asset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan asset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi atau yang lazimnya dikenal dengan *operating lease*. Sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad *Ijarah* dengan X (janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu) perpindahan kepemilikan asset yang diijarkan pada saat tertentu.<sup>12</sup>

*Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual-beli. Perpindahan kepemilikan suatu asset yang diijarkan dari pemilik kepada penyewa, dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dilakukan jika akad *Ijarah* telah berakhir atau diakhiri dan asset *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah secara; a) Hibah, b) Penjualan sebelum akhir masa akad, c) Penjualan pada akhir masa akad, d) Penjualan secara bertahap. Hal tersebut sebagaimana penuturan Ibu Irawaty manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus:

“Pemilik dapat meminta penyewa untuk menyerahkan jaminan atas *Ijarah* untuk menghindari risiko kerugian. Spesifikasi objek *Ijarah*, misalnya jumlah, ukuran, dan jenis, harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad. Sedangkan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, diikuti dengan pemindahan kepemilikan 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. Dalam hal ini akad *ijarah* dapat digolongkan dalam jenis

---

<sup>11</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>12</sup> Data dokumen, Profil Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

*financial lease with purchase option* karena terdapat perpaduan antara kontrak jual beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad tersebut diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang dari tangan pemilik sewa kepada si penyewa”.<sup>13</sup>

Fitur unggulan:

- a. Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun.
- b. Uang muka ringan minimal 10%.
- c. Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan.
- d. *Plafond* hingga Rp 25 miliar.
- e. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.
- f. Dapat digunakan untuk pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas dan *take over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.
- g. Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah (harga perolehan yang diakui Bank).<sup>14</sup>

Fitur Umum dari KPR Syariah dengan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sebagai berikut:

- a. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (tahun 2013 *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak lagi digunakan dan digantikan dengan *Musyarakah Mutanaqishah*).
- b. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).
- c. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau professional.
- d. Untuk akad *Murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank.

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Irawaty, manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 24 Desember 2015 2016

<sup>14</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016



- e. Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Nasabah meninggal dunia.
- f. Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.
- g. Persyaratan Administratif untuk Pengajuan :
  - Formulir permohonan pembiayaan untuk individu.
  - a. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga.
  - b. Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta.
  - c. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah).
  - d. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan).
  - e. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir.
  - f. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir.
  - g. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional).
  - h. Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.<sup>15</sup>

Mengenai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, Asih Srijayanti menjelaskan sebagai berikut:

“IMBT ini terdiri atas dua bagian, yaitu jual-beli (*al-Bai'*) dan Ijarah yang merupakan akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa. Pembayaran yang dilakukan setiap bulan adalah biaya sewa rumah tersebut yang ditambah dengan harga rumah yang telah dibagi jangka waktu sewa yang disepakati. Harga rumah tersebut diperoleh dari harga beli rumah dari bank kepada si penjual rumah, dikurangi uang muka yang telah dibayar oleh pembeli rumah. Setelah jangka waktu sewa yang disepakati selesai, bank harus melakukan transfer kepemilikan rumah kepada pembeli.<sup>16</sup>

Mengenai rukun IMBT, Asih Srijayanti menjelaskan sebagai berikut:

“Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa transaksi IMBT merupakan pengembangan transaksi *Ijarah* untuk mengakomodasi kebutuhan pasar. Oleh sebab itu, rukun dari IMBT adalah sama dengan rukun dari *Ijarah*. Adapun rukun IMBT yaitu pihak yang berakad harus

---

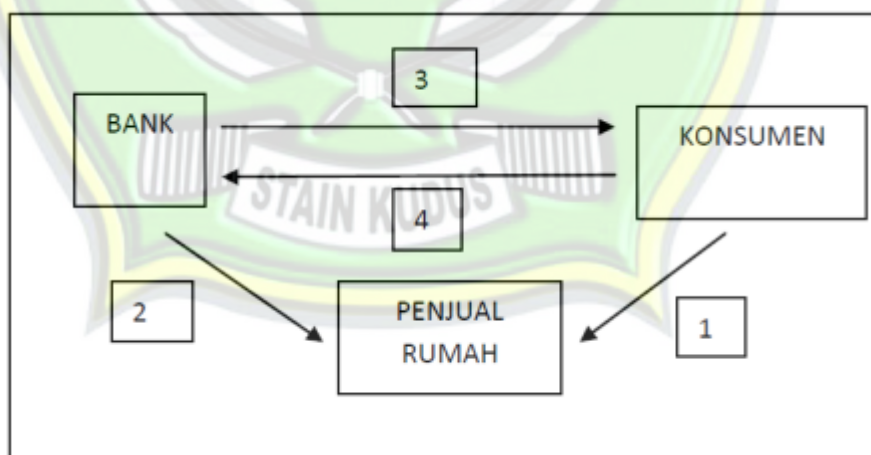
<sup>15</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>16</sup> Wawancara dengan Asih Srijayanti, Manajer Operasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 5 Januari 2016

cakap hukum (baligh dan berakal). Obyek yang disewakan berupa barang dan atau jasa. Barang itu milik sah dan sempurna dari *mu'jir* (milk al-tâm) atau Barang itu tidak terkait dengan hak orang lain. Objek harus bisa dinilai dan dikenali secara spesifik (fisik). Artinya manfaat barang jelas. Barang dan atau jasa tidak termasuk yang diharamkan/dilarang. Barang/jasa bisa langsung diserahkan atau digunakan selama jangka waktu tertentu yang disepakati".<sup>17</sup>

Syarat Sighat adalah harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad. Antara ijab qabul (serah terima) harus selaras baik dengan keinginan untuk melakukan kontrak sewa, harga dan jangka waktu sesuai dengan yang telah disepakati. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang yang tidak sesuai dengan esensi dari *Ijarah*. Misalnya, *mu'jir* menyewakan rumahnya kepada pihak lain dengan syarat ia menempati dulu selama 1 (satu) bulan baru kemudian ia sewakan kepada B. Esensi dari *Ijarah* adalah memberikan hak atas manfaat barang pada salah satu pihak yang berakad. Proses dan tahapan kontrak IMBT sebagai berikut:

Gambar 4.2  
Tahapan Akad IMBT pada Bank Muamalat



Sumber: Bank Muamalat Indonesia, 2016.

Pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga kontrak yang harus dilakukan. Kontrak pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual

<sup>17</sup> Wawancara dengan Asih Sriyanti, Manajer Operasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 5 Januari 2016

rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank. Kontrak ini diatur di dalam suatu Perjanjian Penjualan Properti (PJP).

Kontrak yang kedua adalah Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen, yaitu Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati di dalam kontrak ini. Dan perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Jual Properti (PJP), yaitu bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati di awal berakhir.<sup>18</sup>

Prosedur pelaksanaan akad pembiayaan sebagai berikut.

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan. Nasabah harus melengkapi permohonan ini dengan persyaratan-persyaratan lainnya sebagai berikut.

- 1) Syarat umum

Syarat ini merupakan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin melakukan aplikasi produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah, yang meliputi:

- a) Mengisi aplikasi permohonan
- b) Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar
- c) Foto kopi KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 lembar
- d) Foto kopi kartu keluarga 1 lembar
- e) Foto kopi surat nikah (bagi yang sudah menikah)
- f) Foto kopi buku tabungan / rekening Koran selama 3 bulan terakhir
- g) Foto kopi NPWP pribadi (permohonan minimal Rp. 50 juta)

---

<sup>18</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

h) Minimal telah bekerja (karyawan, wiraswasta (usaha) selama 2 tahun)<sup>19</sup>

2) Syarat bagi pegawai

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil (PNS), yang meliputi:

- a) Foto kopi SK pengangkatan awal dan akhir suami-isteri
- b) Slip gaji asli suami-isteri
- c) Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan
- d) Foto kopi kartu pegawai (bila ada)
- e) Surat kuasa potong gaji dari bendahara (untuk kolektif)
- f) Membuat S1 otomatis (untuk individual)

3) Syarat bagi wiraswasta

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berprofesi sebagai wiraswasta, yang meliputi :

- a) Foto kopi akte pendirian perusahaan
- b) Foto kopi SIUP/HO/TDP/ izin praktek untuk profesi (Dokter, notaris)
- c) Foto kopi NPWP perusahaan
- d) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
- e) Foto kopi rekening Koran / tabungan 6 bulan terakhir<sup>20</sup>

Selain itu juga beberapa syarat yang ditentukan terkait dengan agunan yaitu :

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

Biaya-biaya lain yang dibebankan kepada nasabah sebelum akad berupa :

---

<sup>19</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>20</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

- a) Administrasi 1,5 % dari pembiayaan
  - b) Notaris (legalisasi akad) tarif sesuai plafond pembiayaan
  - c) Pembukaan 2 rekening Shar-e sebesar Rp. 250.000,-<sup>21</sup>
- b. Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan meneliti kelengkapan berkas yang dibutuhkan, untuk kemudian mengadakan perjanjian.
- c. Selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad pembiayaan KPR Syariah dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian yang pada pokoknya terdiri dari dua akad yaitu Akad Pembiayaan *Musarakah* dan Akad *Ijarah* namun sekaligus menyepakati menggunakan prinsip *al-ijarah al-muntahia bittamlik*, serta surat-surat dan dokumen lain yang terkait dengan akad tersebut. Kemudian isi perjanjian itu ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi di atas kertas dan bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak. Penandatanganan perjanjian ini disyaratkan harus dilakukan dihadapan notaris. Bisaanya dari bank telah menyiapkan notaris namun tidak menutup kemungkinan jika menggunakan notaris yang ditunjuk oleh nasabah.
- d. 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 untuk kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dari bank. Rumah tersebut dibeli atas nama nasabah, tetapi hal tersebut tidak menghalangi pengakuan dari nasabah maupun bank terhadap porsi kepemilikan masing-masing pihak atas rumah yang menjadi objek perjanjian.
- e. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau

---

<sup>21</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah.<sup>22</sup>

Dalam surat perjanjian yang dibuat antara bank dan nasabah ada beberapa ketentuan yang ditulis ulang dan memuat isi yang sama baik dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah*, yaitu mengenai:

- a. Tata cara pembayaran;
- b. Biaya potongan dan pajak-pajak;
- c. Denda;
- d. Peristiwa cidera janji;
- e. Agunan;
- f. Force majeure;
- g. Pengawasan dan pemeriksaan;
- h. Hukum yang berlaku;
- i. Penyelesaian perselisihan;
- j. Surat menyurat; dan
- k. Ketentuan penutup.<sup>23</sup>

Berikut ketentuan dalam perjanjian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) dari Bank Muamalat Indonesia.

- a. Pokok-pokok akad. Mengenai pokok akad dijelaskan oleh Irawaty sebagai berikut:

“Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri satu terhadap lainnya untuk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra (*syirkatul milk*) sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank. Nasabah selanjutnya melakukan pembayaran pengambilalihan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, dimana kesepakatan sewa (*ijarah*) tersebut dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini

---

<sup>22</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>23</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

dan pada akhir saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini diikuti kesepakatan atau kesediaan pihak bank untuk menyewakan objek akad kepada nasabah dan nasabah sepakat untuk menyewa dari bank objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen.”<sup>24</sup>

b. Objek *syirkatul milk*. Objek *syirkatul milk* dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat berupa :

- 1) Tanah dan bangunan rumah;
- 2) Tanah dan bangunan toko;
- 3) Rumah susun; atau
- 4) Apartemen;<sup>25</sup>

c. Hak dan kewajiban para pihak

Berdasarkan hasil wawancara dan studi dokumen perjanjian hak dan kewajiban para pihak secara ‘gamblang’ 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 dalam *musyarakah syirkatul milk* yaitu sebagai berikut.

- 1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian tanah dan bangunan rumah atau tanah dan 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 untuk melakukan aktivitas *syirkatul milk*;
- 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;

---

<sup>24</sup> Wawancara dengan Irawaty, manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 24 Desember 2015 2016

<sup>25</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

- 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 tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut di atasnamakan keatas nama nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut keatas nama bank atau pihak lain yang ditunjuk bank berdasarkan pernyataan pengakuan yang ditanda tangani nasabah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini;<sup>26</sup>
- 5) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan 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 tanah dan bangunan rumah atau tanah dan 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;<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>27</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016



- 7) Bank dan nasabah selaku *syariik* bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan 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 pengambil alihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut.<sup>28</sup>

Dalam surat perjanjian disebutkan mengenai kewajiban pemeliharaan objek akad yang menyebutkan: Dalam hal pemeliharaan objek akad, nasabah berjanji:

- 1) Atas biaya sendiri wajib merawat objek akad sedemikian rupa sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari pembuat objek akad atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan disamping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas objek akad;
- 2) Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap objek akad yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis objek akad;
- 3) Dalam melakukan perbaikan atas objek akad atau bagianbagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Data dokumen, Ketentuan Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia, dikutip 20 Januari 2016

<sup>29</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

d. Pengawasan dan pemeriksaan

Nasabah berdasarkan akad tersebut memberikan izin kepada bank atau petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan atau pemeriksaan terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan *musyarakah* yang diterima nasabah dari bank secara langsung atau tidak langsung, dan atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat foto kopi dan atau catatan-catatan yang dianggap perlu untuk mengamankan kepentingan nasabah.<sup>30</sup>

**2. Penanganan Resiko Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus**

Dalam perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini apabila terjadi penyimpangan dalam hal hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian maka bank berhak untuk meminta kembali dari nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad ini untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa berikut:

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atau pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau proyeksi jadwal angsuran yang ditetapkan;
- b. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan atau disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan oleh nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud dalam hal pembiayaan dan jangka waktu penggunaan dalam perjanjian ini palsu, tidak sah atau tidak benar;

---

<sup>30</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

- c. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penajra atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukan;
- d. Nasabah tidak memenuhi atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam pasal mengenai agunan dan pernyataan dan jaminan nasabah;
- d. Apabila berdasarkan perundang-undangan yang berlaku pada saat akad ini ditanda tangani atau diberlakukan pada kemudian hari nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah;
- e. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap nasabah; Apabila karena suatu sebab seluruh atau sebagian akta pengikat jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan bank;
- f. Apabila keadaan keuangan nasabah atau penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada bank baik karena kesengajaan atau kelalaian nasabah;
- g. Harta benda nasabah atau penjamin sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*Consevatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
- j. Nasabah atau penjamin masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam (*black list*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
- h. Nasabah atau penjamin memberikan keterangan, baik lisan maupun tertulis yang tidak benar dalam arti materil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan kewajiban nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan/atau surat pemindahbukuan yang ditanda tangani oleh

pihakpihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah;

- i. Nasabah atau penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab apapun yang tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya atau dilikuidasi (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum);
- j. Nasabah sebelum atau sesudah fasilitas *musyarakah* diberikan oleh bank, juga mempunyai kewajiban kepada apihak ketiga dan hal tersebut tidak diberitahukan kepada bank baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum kewajiban lain tersebut diperoleh;<sup>31</sup>
- k. Nasabah atau penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat atau tidak memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini akad pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini;
- l. Nasabah atau penjamin meninggal dunia atau dibubarkan atau bubar (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian fasilitas *musyarakah*, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
- m. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan nasabah atau penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank.<sup>32</sup>

Mengenai akibat cedera janji yang dilakukan nasabah dalam surat perjanjian terdapat perbedaan antara akad *musyarakah* dan akad *ijarah*.

---

<sup>31</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

<sup>32</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

Dalam akad *musyarakah* disebutkan bahwa apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana tercantum di atas, maka bank melakukan upaya sebagai berikut:

- a. Menghentikan jangka waktu yang ditentukan dalam akad ini dan meminta nasabah untuk membayar atau melunasi sisa kewajiban *musyarakah* kepada bank secara seketika dan sekaligus berdasarkan akad ini dengan pembayaran sebesar nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat itu;
- b. Menyewakan rumah tersebut pada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut bank dan nasabah berbagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh nasabah akan digunakan untuk membayar pengambilalihan porsi kepemilikan bank. perjanjian sewa mana akan dibuat secara terpisah dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini;
- c. Menjual harta benda yang dijaminan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran pengambil alihan porsi kepemilikan bank dengan disesuaikan nilai pasar pada saat penjualan dilakukan. Dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada bank sesuai dengan porsi kepemilikannya, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank;<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

- d. Menjual harta benda yang dijaminkan lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh sisa kewajiban nasabah dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.<sup>34</sup>

Akibat cidera janji dalam akad *ijarah* apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana tercantum di atas, maka, bank berhak untuk melakukan:

- a. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban bank yang ditentukan dalam perjanjian sewa tersebut dan meminta nasabah untuk membayar sisa harga sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali objek sewa dalam kondisi baik ; atau
- b. Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank. Hal tersebut dikuatkan pernyataan M. Faishol berikut:

“Dalam hal penjualan jaminan, maka nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan M. Faishol, *Legal Consultant* Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 8 Januari 2016

melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.<sup>35</sup>

Kenyataannya, wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan nasabah dalam akad kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus relatif kecil. Sebagaimana penuturan Irawaty sebagai berikut:

“Wanprestasi yang dilakukan nasabah dalam akad kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus relatif kecil Cidera janji yang sering dilakukan nasabah disebabkan karena keterlambatan waktu pembayaran, belum sampai pada tahap yang lebih tinggi seperti disebutkan dalam peristiwa cidera janji di atas. Sehingga penanganannya pun masih dalam hubungan yang bersifat pendekatan kekeluargaan dengan musyawarah mufakat, yaitu dengan cara mengkontak langsung nasabah baik lewat telepon maupun berkunjung langsung kepada pihak nasabah”.<sup>36</sup>

Tahapan upaya penyelesaian yang diambil pihak bank adalah :

- a. Pihak bank akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS).
- b. 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 musyawarah mufakat. Silaturahmi ini berfungsi juga untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah tidak melakukan kewajibannya. 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*).

---

<sup>35</sup> Wawancara dengan M. Faishol, *Legal Consultant* Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 8 Januari 2016

<sup>36</sup> Wawancara dengan M. Faishol, *Legal Consultant* Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 8 Januari 2016

- c. 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 nasabah maupun bank.
- d. 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.
- e. Jika kemudian nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran akhirnya mau membayar maka nasabah tersebut dibebankan sanksi, dimana sanksi tersebut didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Besarnya sanksi adalah hasil kesepakatan sebelumnya ciii dalam perjanjian dan dihitung setiap hari keterlambatan, dimana dana yang berasal dari sanksi tersebut diperuntukkan bagi dana sosial.
- f. Namun jika nasabah tetap tidak mengindahkan peringatan dari bank walaupun telah berbagai upaya kekeluargaan dilakukan, maka hal tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.<sup>37</sup>

Dalam surat perjanjian disebutkan mengenai ketentuan penyelesaian perselisihan ini berisi mengenai beberapa hal di antaranya:

- a. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.

---

<sup>37</sup> Wawancara dengan Aries Wibowo, *Head funding* Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, 5 Januari 2016



- b. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.
- c. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) tersebut bersifat final dan mengikat (*final and binding*).
- d. Para pihak sepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Cabang bank berada, namun penunjukan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua Badan arbitrase Nasional (Basyarnas).<sup>38</sup>

### C. Pembahasan

#### 1. Analisis Implementasi Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia melalui *Akad Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*

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

Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan,

---

<sup>38</sup> Data dokumen, Ketentuan Perjanjian Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dikutip 20 Januari 2016

yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank Syariah pertama yang mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah, hal ini dapat dilihat dari penghargaan yang didapat oleh Bank Muamalat dalam kategori Pelopor KPR Syariah di Indonesia.

Operasional pembiayaan KPR Syariah yang diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*. Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* berdasarkan pada hukum asal dalam hal ibadah semua tidak boleh kecuali yang telah ada ketentuannya sedangkan dalam hal muamalah semua boleh kecuali ada larangannya.

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* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

Beberapa prospek menggunakan skim IMBT. Salah satunya yaitu bank dapat merubah biaya sewa, sedangkan dalam *Murabahah* tidak dapat diubah harga sewanya di tengah terjadinya fluktuasi harga. Nasabah yang ingin memiliki rumah membayar cicilan bulanan yang besarnya dapat berubah dari waktu ke waktu sesuai kesepakatan. Dari sisi keuangan, akad IMBT ini secara relatif cenderung memiliki potensi yang merugikan salah satu pihak. PT Bank Muamalat memiliki kemungkinan kerugian yang lebih besar daripada nasabah. Pada akad IMBT, apabila pembelian rumah

dilakukan sebelum masa sewa berakhir, maka PT Bank Muamalat akan mengalami kerugian, yaitu pendapatan yang diperoleh lebih kecil dari pada uang yang sudah dikeluarkan pada saat membeli rumah. Kecuali bila saat pembelian dilakukan sebelum masa sewa berakhir, nasabah tetap melunasi biaya sewa-menyewa. Namun, solusi ini pun merugikan nasabah sehingga perlu dijelaskan di dalam kontrak yang mengenai suatu skenario perhitungan apabila nasabah melakukan pembelian rumah yang dimiliki PT Bank Muamalat lebih cepat dari jangka waktu sewa yang disepakati.

Dari sisi harga, harga jual pada saat akhir periode sewa yang sudah ditentukan di awal pun berpotensi memiliki perbedaan prediksi, yaitu harga jual yang disepakati lebih kecil dari pada harga pasar. Hal ini pun dapat merugikan bank PT Bank Muamalat selaku penerbit pembiayaan akad IMBT ini. Akibat ketentuan yang mengharuskan rumah yang disewakan diakui sebagai aktiva bank, nilai akun asset yang diperoleh Untuk *Ijarah* melambung pada suatu ketika dan melesat turun pada suatu ketika. Di akhir tahun 2012, asset yang diperoleh untuk *Ijarah* bersih tercatat Rp 178,21 miliar atau menurun Rp 147,24 miliar dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp 325,46 miliar. Penurunan jumlah asset ini sangat signifikan yaitu sebesar -45,24 %.

Pengakuan obyek pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sebagai aktiva bank memiliki kontribusi yang sangat besar dalam menggelembungkan jumlah asset bank. Asset *Ijarah* mengalami penurunan seiring dengan pembayaran sewa/pelunasan dari nasabah.

Cicilan pokok nasabah untuk pelunasan dicatat sebagai biaya penyusutan yang akumulasinya di akhir periode untuk pelunasan. Sifat risiko berubah ketika “biaya penyusutan pembiayaan IMBT” ini dianggap sama dengan “biaya penyusutan aktiva tetap”. Implikasi pajaknya sangat berbeda karena “biaya penyusutan pembiayaan IMBT” tidak dapat dianggap biaya dalam kaca mata pajak sebagaimana “biaya penyusutan aktiva tetap”. Substansinya adalah akumulasi cicilan nasabah untuk melunasi kewajibannya.

Selain masalah tingkat kerumitan dalam pengaplikasian yang dialami oleh kalangan perbankan, masalah yang sering muncul dalam IMBT ini adalah mengenai aturan *loan to value* (LTV) pada skema bagi hasil, pembiayaan bersama dan sewa dalam syariah. Para praktisi mengamati kendala dalam penerapan kebijakan uang muka kredit. Dalam skim *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, bank akan meminjamkan dana ke nasabah untuk membeli rumah, lalu rumah menjadi milik bank. Nasabah baru memiliki rumah itu jika masa *Ijarahnya* selesai dan memenuhi seluruh kewajiban. Pengambilalihan bisa berdasarkan akad jual beli atau hibah.<sup>39</sup>

Pembayaran cicilan dari nasabah ini, sebagian diakui sebagai pendapatan dan sebagian lagi diakumulasi untuk pada akhirnya digunakan sebagai pelunasan kewajiban nasabah. Risiko produk ini sebenarnya mirip dengan risiko *financial leasing* di sistem keuangan konvensional, mirip dengan risiko kredit jangka panjang dengan cicilan pokok pada bank konvensional. Namun sebagai produk syariah, tentu cara pencatatan produk ini berbeda dengan yang konvensional.

Pada skim murabahah LTV sudah pasti dikenakan, karena skema ini mewajibkan peran serta nasabah. Sebagian kalangan berpendapat kedua skim ini perlu dikenakan LTV sebagai bentuk penegasan pembagian risiko antara bank dan nasabah. Bila tak dibagi, risiko terbesar ada di bank karena sebagian besar pendanaan berada di bank, dengan adanya aturan ini bertujuan untuk memagari PT Bank Muamalat agar tidak terkena risiko pembiayaan bermasalah (NPF) tinggi.<sup>40</sup>

*Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak

---

<sup>39</sup> Ali Syukron, "Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* (IMBT) di Perbankan Syariah", dalam *Jurnal Economic; Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 2, No. 2, 2013.

<sup>40</sup> Ali Syukron, "Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* (IMBT) di Perbankan Syariah", dalam *Jurnal Economic; Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 2, No. 2, 2013, hlm. 4.

atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata *syaraka-yusariku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*) yang berarti kerjasama, baik kelompok atau perorangan.<sup>41</sup>

*Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *Mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqihu-tanaqish-tanaqihan-mutanaqshun* yang berarti mengurangi secara bertahap. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Di dalam *Musyarakah Mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (Ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shiqhat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi.<sup>42</sup>

Dalam *syirkah Mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu, besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Keunggulan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah PT Bank Muamalat Cabang Kudus dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan asset bersama maka antara PT Bank Muamalat dan nasabah akan saling menjaga atas asset tersebut. Selain itu antara pihak bank dan nasabah sama-sama memiliki klaim bagi

---

<sup>41</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Ed.1. Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 265-266.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 265-266.

hasil atas margin sewa yang telah ditetapkan atas asset tersebut. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional karena tidak terpengaruh oleh fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.<sup>43</sup>

Kelemahan *musyarakah Mutanaqisah* yaitu risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas asset tersebut. Berkurangnya pendapatan PT Bank Muamalat atas margin sewa yang dibebankan pada asset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

Terhitung sejak 2012 PT Bank Muamalat memutuskan untuk lebih menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan dibanding akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dengan kata lain, Bank Muamalat untuk sementara waktu yang tidak ditentukan, tidak lagi menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Prinsip antara skim *Musyarakah Muntanaqisah* dengan IMBT sebenarnya relatif hampir sama. Sistem yang digunakan pada IMBT adalah sewa yang dibayar perbulan dan pada akhir masa periode sewa akan terjadi perpindahan kepemilikan rumah dari PT Bank Muamalat kepada nasabahnya. Masalah sering timbul dalam penerapan Skim IMBT apabila nasabah melakukan wanprestasi terhadap kontrak yang telah disepakati. Wanprestasi yang bisaanya terjadi adalah nasabah yang tidak membayar sewa sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Seringpula terjadi akibat nasabah yang memutuskan untuk mengakhiri akad IMBT karena ingin

---

<sup>43</sup> Ali Syukron, *op. cit.*, hlm.5.

memiliki rumah dari KPR iB sebelum periode sewa berakhir ataupun karena kehilangan minat untuk memiliki rumah yang diIjarahkan.

Skim IMBT mengakui rumah yang diijarahkan sebagai asset bank. Masalah yang timbul dari ketentuan ini adalah jumlah asset dalam laporan keuangan akan melambung tinggi. Padahal aktiva yang dimiliki dengan akad IMBT akan berpindah kepemilikannya pada nasabah pada akhir periode. Selain itu adanya akun akumulasi penyusutan turut menambah masalah dalam laporan keuangan pajak karena tidak dipandang sebagai biaya. Dalam PSAK 107, bank juga tidak diperbolehkan untuk membuat penyisihan cadangan kerugian piutang akhir periode. Hal ini menjadi masalah besar apabila nasabah yang ingin memiliki rumah dengan skim IMBT melakukan wanprestasi. Segala resiko akan menjadi tanggung jawab tunggal bank dan dicatat sebagai kerugian penjualan aktiva *Ijarah*. Tentu saja hal ini akan membuat laporan keuangan terlihat buruk dan tidak sehat.<sup>44</sup>

Skim *Musyarakah Mutanaqisah* adalah turunan dari *Musyarakah* dan *Ijarah*. Skim ini berbentuk kongsi antara PT Bank Muamalat dengan nasabah dimana bank dan nasabah sama-sama menyetorkan modal untuk memiliki sebuah rumah yang pada akhir masa periodenya akan menjadi milik nasabah. Pada periode awal skim *Musyarakah Mutanaqisah* proporsi modal yang disetor nasabah adalah sebesar 10% sedangkan dari PT Bank Muamalat sebesar 90%.<sup>45</sup>

Awalnya, pembagian kongsi seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Di akhir masa sewa antara bank dan nasabah akan ada bagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh akan digunakan untuk mecicil sewa rumah sehingga pada akhir periode sewa kepemilikan kongsinnya perlahan menjadi milik nasabah secara keseluruhan. Dalam *Musyarakah*, kepemilikan rumah tersebut bukan asset bank sehingga tidak ada akumulasi penyusutan, sedangkan pada IMBT, diakui sebagai asset bank.

---

<sup>44</sup> Hasbi Ramli, *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Renaisan, Jakarta, 2005, hlm. 63.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 64.

Keunggulan IMBT karena menggunakan sewa, bank relatif dapat dengan mudah menaikkan harga dari sewa sewaktu-waktu. Sedangkan pada akad *Murabaha* yang merupakan jual-beli, sejak awal memang sudah ada harga jual yang disepakati antara PT Bank Muamalat dengan nasabahnya dan kesepakatan ini tidak dapat diubah. Sedangkan pada skim IMBT bank dapat menaikkan harga sewa sewaktu-waktu. Keunggulan skim IMBT dalam fleksibilitas harga sewa ini juga ternyata dapat diterapkan pada skim *Musyarakah Mutanaqisah*.

Pada skim *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilakukan perubahan terhadap harga jika ada *floating* setiap dua tahun. Harga yang telah disepakati dapat dilakukan evaluasi. Selain itu, skim ini dapat diaplikasikan untuk tenor yang panjang bahkan melebihi sepuluh tahun sehingga dapat menurunkan nilai cicilan. Sekilas, kepemilikan rumah dengan skim IMBT dan *Musyarakah Mutanaqisah* dari segi skema pelaksanaan dan dari segi keunggulan hampir sama. Yang membedakan hanya masalah pengakuan asset. Pada kepemilikan rumah dengan IMBT, rumah yang diperjanjikan diakui sebagai asset PT Bank Muamalat sehingga mengharuskan pada neraca ditambahkan akun akumulasi penyusutan asset tersebut.<sup>46</sup>

Sedangkan pada kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah*, rumah yang diperoleh dengan cara perkongsian antara nasabah dengan bank tidak diakui sebagai asset bank, tapi asset nasabah, sehingga bank tidak perlu menambahkan akun akumulasi penyusutan asset tersebut dalam laporan keuangannya. Karena masalah-masalah yang muncul dari penerapan perlakuan akuntansi IMBT dapat dihindari dengan menggunakan skim *Musyarakah Muntaqishah* dengan tidak menghilangkan keunggulan-keunggulan yang dapat diperoleh pada skim IMBT, maka PT Bank Muamalat memutuskan untuk lebih memilih menggunakan skim *Musyarakah Mutanaqisah* dan tidak lagi untuk

---

<sup>46</sup> Ali Syukron, *op. cit.*, hlm.5.



sementara waktu menggunakan skim IMBT dalam pembiayaan perumahannya.

## **2. Analisis Penanganan Resiko Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus**

Keragaman dalam penggunaan skim fiqh dalam pembiayaan pemilikan rumah (KPR) oleh bank syari'ah-bank syari'ah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah; memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari'ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini, di bank syari'ah yang satu dengan bank syari'ah yang lain berbeda. Namun sebenarnya di Indonesia sudah ada sebuah lembaga (di bawah naungan MUI), yaitu Dewan syari'ah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syari'ah, semisal bank.

Segi positifnya adalah; dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syari'ah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.

Terjadinya pembiayaan bermasalah adalah merupakan hal yang umum terjadi dalam lembaga keuangan, baik perbankan maupun non perbankan. Walaupun berbagai usaha telah dilakukan untuk mencegahnya melalui penyempurnaan sistem, peningkatan mutu dan kualitas sumber daya manusia yang ada, belum menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah di masa mendatang. Terlepas dari faktor kelalaian pihak lembaga keuangan atau perbankan sendiri maupun kesengajaan yang mungkin dilakukan oleh petugas, pembiayaan bermasalah dapat terjadi akibat ketidak pastian mengenai apa yang mungkin terjadi di masa datang seperti perubahan kebijakan pemerintah, terjadinya resesi ekonomi, munculnya teknologi baru yang lebih maju sehingga teknologi yang

digunakan debitur menjadi usang, dan bencana alam. Faktor-faktor di atas merupakan faktor yang tidak dapat dikontrol dan diramalkan secara pasti pada waktu pencairan modal.

Dalam praktik di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, tampak pada saat terjadinya ingkar janji pada produk kepemilikan rumah syariah dengan menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bit tamlik*, dan dari hasil pra survey, diperoleh data sebagai berikut.

Permasalahan Pertama karena adanya ingkar janji (wanprestasi), yang tidak dikehendaki oleh masing-masing pihak yang ada pada akad, seperti: kasus yang pertama, pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Sedangkan salah satu bentuk hak dan kewajiban yang ada pada produk kepemilikan rumah syariah tersebut, diantaranya seperti: Dari pihak nasabah bank syariah dengan ini berjanji akan melakukan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dilakukan pembelian dengan pertahap, sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut menjadi milik dari pihak nasabah sepenuhnya, hal tersebut dapat dibuktikan dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank. Namun, pada kenyataannya, dari pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya tersebut, dikarenakan telah terjadi kebakaran yang timbul akibat perbuatan lalai, yang dilakukan oleh pihak nasabah bank syariah itu sendiri, sehingga berdampak pada lenyapnya objek perjanjian milik pihak nasabah bank syariah.

Kasus kedua, pihak nasabah bank syariah telah melakukan suatu bentuk pemberian keterangan yang tidak benar dan tidak dapat dilakukan pertanggung jawaban, baik secara lisan ataupun tertulis kepada pihak bank syariah, dalam hal penghasilan, dan segala dokumen yang ada kaitannya dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal*

*ijarah al-muntahia bittamlik*, juga pada kasus ketiga, di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, dari pihak nasabah bank syariah mengalami tutup usia.

Solusi yang dapat dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus terhadap nasabah wanprestasi sebagai berikut:

a. Evaluasi ulang pembiayaan yang menyangkut aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek keuangan, aspek yuridis, aspek jaminan, aspek nilai jaminan (retaksasi). Khusus untuk aspek Yuridis dan jaminan, maka perlu dilakukan konsultasi kepada bagian Legal untuk penyempurnaan kelemahan-kelemahan yang mungkin terdapat dalam pengikatan pembiayaan maupun jaminan, agar tidak terdapat peluang bagi nasabah dan pihak ketiga untuk melakukan tindakan yang dapat menimbulkan kerugian bagi Bank.<sup>47</sup>

b. Pengelompokan Penanganan *account* penyelesaian pembiayaan menjadi:

1) Revitalisasi proses

Hal ini dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada Bank. Revitalisasi Proses, meliputi :

a) *Rescheduling*, yakni tindakan yang diambil dengan cara melakukan perubahan terhadap jangka waktu pembiayaan, jadwal angsuran, *grace periode* (jatuh tempo) dan jumlah angsuran. Dengan penjadwalan kembali pelunasan pembiayaan, bank memberi kelonggaran nasabah membayar utangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Apabila pelunasan pembiayaan

---

<sup>47</sup> David Nova Setyawan, Upaya Bank Syariah Pada Penyaluran Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bittamlik* dalam Hal Terjadi Ingkar Janji (Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Kudus)", Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, tidak dipublikasikan, 2010.

dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran pembiayaan yang dapat meringankan kewajiban nasabah untuk melaksanakannya.

- b) *Restructuring*, yaitu perubahan sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- c) *Reconditioning*, yaitu perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam proses revitalisasi adalah: melakukan evaluasi tentang potensi usaha nasabah, membuat rekomendasi untuk diajukan kepada Komite Pembiayaan, melakukan pengikatan-pengikatan, melakukan proses pengadministrasian lainnya.<sup>48</sup>

## 2) Penyelesaian melalui jaminan

Hal ini dilakukan apabila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan nasabah tidak bersikap bekerjasama untuk menyelesaikan pembiayaan. Adapun penyelesaian melalui jaminan dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

- a) Penyelesaian non litigasi, dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:
  - 1) *Off-Set* adalah penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank, sebagai upaya penyelesaian pembiayaannya. *Off-Set* dapat dilakukan bila dalam prosesnya nasabah bersedia untuk menjual jaminan secara sukarela kepada Bank.

---

<sup>48</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP AMPYKPN, Yogyakarta, t.th., hlm. 265

Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk melakukan *Off-Set* adalah sebagai berikut:

- a) Analisa kecukupan nilai jaminan untuk menutup seluruh kewajiban dan biaya-biaya untuk proses *Off-Set*.
  - b) Melakukan negosiasi dengan nasabah untuk pembelian jaminan.
  - c) Apabila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang akan dibeli oleh bank, maka Bank akan memberikan Hak Opsi dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
  - d) Setelah mendapat persetujuan Komite Penyelesaian Pembiayaan, maka akan dilakukan pengikatan jual beli.
  - e) Melakukan pelunasan pembiayaan dan proses pengadministrasian lainnya.
- 2) Melalui BASYARNAS (Badan Arbitrase Syari'ah Nasional).

Setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan BMI, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional. Adapun langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a) Pembuatan Usulan Penyelesaian ke Komite Pembiayaan.
- b) Pembuatan Surat Gugatan ke BASYARNAS.
- c) Pengajuan Gugatan ke BASYARNAS (pendaftaran perkara).
- d) Sidang BASYARNAS.
- e) Putusan BASYARNAS.
- f) Pendaftaran putusan BASYARNAS ke Pengadilan Agama.

- g) Permohonan Pelaksanaan Putusan BASYARNAS ke Pengadilan Agama.
- h) Pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Agama.

Keputusan yang dikeluarkan oleh BASYARNAS akan didaftarkan di Pengadilan Agama untuk mendapatkan pengesahan, sehingga akan mempunyai kekuatan eksekutorial. Tahap selanjutnya adalah melakukan lelang dengan penyelesaian secara *cash*, ataupun jaminan tersebut dibeli oleh Bank.

- b) Penyelesaian dengan cara litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Sebelum dilakukan proses Litigasi melalui pengadilan, perlu dilakukan *check* dan evaluasi.<sup>49</sup>

Penyelesaian pembiayaan yang telah dilakukan melalui proses restrukturisasi harus dilakukan monitoring untuk memastikan bahwa nasabah mempunyai kemampuan untuk membayar angsuran. Monitoring tersebut dapat dilakukan dengan cara *Desk Monitoring* dan *On Side Monitoring*.<sup>50</sup> Sama halnya dengan penyelesaian pembiayaan melalui Litigasi yang harus dimonitoring, hal ini diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh tahapan Pelaksanaan Litigasi telah dilakukan. Dan penanganan pembiayaan bermasalah yang dapat dilakukan oleh pihak Bank Muamalat terhadap kasus yang terjadi pada nasabah X ketika nasabah tersebut berada pada *collectibility* 2 adalah sebagai berikut:

- a) Bank Muamalat melakukan review dan monitoring terhadap seluruh transaksi keuangan nasabah dengan ketat.
- b) Mengidentifikasi permasalahan yang terjadi dan membuat *action plan* yang akan dilakukan.

---

<sup>49</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", dalam jurnal *La Riba* Vol. I, No. 1, Juli 2007.

<sup>50</sup> Muhammad, *op.cit.*, hlm. 265.

- c) Melakukan monitoring dan evaluasi baik langsung maupun tidak langsung, dan memastikan *progress report* atas *action plan* yang telah disepakati oleh Bank dan nasabah terpenuhi.<sup>51</sup>

Ketika kondisi keuangan nasabah X memburuk dari kondisi sebelumnya maka pihak Bank Muamalat lebih memperketat keluar masuknya *cashflow* nasabah, adapun langkah yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat ketika nasabah X memasuki *collectibility* 3 adalah melakukan restrukturisasi agar kewajiban nasabah dapat disesuaikan dengan kondisi keuangannya. Atau dengan kata lain adalah *revitalisalisasi*.

Setelah semua proses yang disebutkan di atas, bisnis usaha furniture nasabah X masih bisa berjalan dan diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada Bank Muamalat Indonesia. Tepatnya setelah menunggak selama 92 hari, nasabah sudah bisa menunaikan kewajiban angsurannya beserta denda yang harus ditanggungnya kepada Bank Muamalat Indonesia.<sup>52</sup>

Pada dasarnya untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau konflik antara pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum ada tiga, yaitu melalui perdamaian (*shulh/islah*), melalui arbitrase (*tahkim*) dan melalui pengadilan kekuasaan kehakiman (*wilayat al-qadla*).

Upaya hukum utama dan pertama yang sebaiknya dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*) yaitu lebih pada pendekatan kekeluargaan. Jika perdamaian (*shulh/islah*) dengan cara musyawarah untuk mufakat sudah dilakukan namun tidak membuahkan hasil, maka berdasarkan perjanjian yang dibuat bank akan melanjutkan kasus tersebut pada Badan Arbitrase Nasional

---

<sup>51</sup> Helmi Haris, *Op.cit.*, hlm. 6.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

(Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

*Shulh* sebagai bentuk perbuatan hukum yang diambil oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus ini baru dinilai ada dan mempunyai konsekuensi hukum bila pada perbuatan tersebut sudah terpenuhi rukun-rukunnya.

Hukum yang berlaku dalam pelaksanaan akad ini tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan yang berlaku bagi bank termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Sehingga hukum yang digunakan telah jelas baik dalam hal pelaksanaan perjanjian dari awal dimulainya perjanjian sampai akhir perjanjian, bahkan jika terjadi perselisihan antara para pihak.

