

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia telah menetapkan dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Dasar RI tahun 1945, bahwa setiap orang memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karenanya, rumah sebagai wadah tempat tinggal perseorangan ataupun dalam entitas sosial baik dalam bentuk keluarga atau lainnya merupakan hak setiap orang.

Secara fungsional rumah dijadikan sebagai wadah untuk berlindung dari tantangan alam dan ancaman binatang, sekaligus wadah interaksi sosial keluarga dan pada kasus tertentu mewadahi aktivitas ekonomi penghuninya. Hak perumahan secara nasional didefinisikan sebagai hak bagi setiap orang untuk mendapatkan akses menghuni rumah yang layak dalam suatu komunitas yang aman dan bermartabat secara berkelanjutan. Lebih jauh kelayakan didefinisikan sebagai kelengkapan rumah dengan jaminan keamanan dan hukum, jaminan perolehan prasarana, sarana dan utilitas dasar, akses pada pembiayaan, dan atau hal lain untuk memenuhi martabatnya sebagai manusia.

Menghuni rumah yang layak berarti pengakuan status legal kependudukan yang membuka identitas sosial, akses pada program peningkatan kesejahteraan serta peluang usaha yang membutuhkan kredibilitas hunian.

Kesepakatan universal telah mengelompokkan rumah sebagai bagian dari hak dasar bersama dengan layanan kesehatan, kesejahteraan bagi dirinya dan keluarganya, termasuk kebutuhan dasar pangan, sandang, perumahan, layanan kesehatan dan pemenuhan kebutuhan sosial lainnya terutama ketika mengalami pemutusan hubungan kerja, sakit, cacat, menajanda, masa tua dan atau kondisi ketidakberdayaan di luar kendali dirinya.¹

Bertambahnya populasi dan pendapatan masyarakat secara umum dan khususnya di Banjarmasin, berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian.

Pemerintah pusat maupun daerah wajib memenuhi kebutuhan hunian maupun perumahan untuk rakyat. Pasalnya, kebutuhan perumahan itu merupakan urusan wajib bagi pemerintahan.²

Tingginya laju pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat terus meningkat. Menurut mantan Menteri Perumahan Rakyat Suharso Monoarfa dalam diskusi publik di sebuah radio pada tahun 2009, jika angka pertumbuhan penduduk bisa ditekan atau bahkan dikurangi hingga pada angka satu persen barulah kebutuhan hunian juga bisa dipenuhi.³

¹http://www.setneg.go.id/index.php?option=com_content&task=view&id=729&Itemid=135/diakses pada/5-2-201/pukul 11.00.

²<http://www.panturanews.com/index.php/panturanews/baca/3824/22/05/2011/> pemerintah-wajib-penuhi-kebutuhan-hunian-rakyat/diakses pada/5-2-2012/pukul 11.00

³<http://www.kbr68h.com/perbincangan/diskusi-lepas/3957-tambah-anak-kurang-rumah/>diakses pada/5-2-2012/pukul 11.00

Memiliki harta yang berupa rumah atau hunian yang layak merupakan idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga karena rumah adalah tempat melepas penat dan bertemu orang-orang terkasih setelah sibuk bekerja atau beraktivitas seharian. Namun, harga yang kian hari kian naik menyebabkan jarang ada orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga masyarakat lebih terdorong untuk mencari pembiayaan seperti bank atau lembaga-lembaga keuangan lainnya.⁴

Selain bank-bank konvensional yang telah sejak lama menyediakan produk untuk pembiayaan kepemilikan hunian, saat ini dengan berkembang pesatnya perbankan syariah, maka bank-bank syariah juga telah memiliki produk untuk pembiayaan kepemilikan hunian, hal ini sebagai solusi alternatif bagi masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan kepemilikan hunian yang sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan kebutuhan pengadaan aset berupa rumah atau hunian merupakan alasan utama yang mendorong nasabah datang ke bank. Pada gilirannya, pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.⁵

Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia menyebutkan bahwa tersedia beragam KPR iB pada Perbankan Syariah yang bisa dipilih sesuai dengan kebutuhan, di antaranya adalah KPR iB Jual Beli (skema *mura>bah*), KPR iB

⁴ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Buku Saku Perbankan Syariah*, (Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2011), h. 50.

⁵ Aries Mufti & Muhammad Syakir Sula, *Masyarakat Ekonomi Syariah*, 2007, hal 69.

sewa (skema *ija>rah*), KPR iB Sewa Beli (Skema *Ija>rah Muntahiya> Bittamli>k-IMBT*) dan KPR iB Kepemilikan Bertahap. Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli dan skema sewa beli.⁶

Salah satu bank syariah nasional yang menawarkan produk pembiayaan hunian syariah adalah Bank Muamalat Indonesia, dengan produknya PHS atau Pembiayaan Hunian Syariah yang merupakan pembiayaan untuk pembelian rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Dengan adanya produk PHS tersebut maka nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah dari berbagai golongan seperti PNS, Swasta, dan Profesional.⁷

Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan ini para nasabah diharuskan melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Hal ini sesuai dengan UU Bank Syariah pasal 23 ayat 1 dan 2 yang berbunyi:

(1) *Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas. (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Bank Syariah dan/atau UUS*

⁶ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Loc. Cit.*

⁷ http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs/diakses_pada/8-2-2012/pukul_14.00

*wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.*⁸

Dengan melihat pasar dan permintaan akan perbankan yang semakin besar terutama perbankan syariah yang berkembang pesat, maka untuk meraih pasar tersebut Bank Muamalat Indonesia melakukan ekspansi dengan membuka cabang-cabangnya di seluruh Indonesia salah satunya juga terdapat di Kota Banjarmasin.

Semakin berkembangnya pembangunan dan bertambahnya penduduk kota Banjarmasin, hal ini merupakan peluang Bank Muamalat Indonesia (BMI) dalam hal ini adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat.

Bank Muamalat Cabang Banjarmasin memiliki berbagai produk yang sesuai dengan kebutuhan-kebutuhan masyarakat tersebut, salah satu kebutuhan yang penting yang telah dijelaskan sebelumnya adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang memadai, oleh karena itu Bank Muamalat Cabang Banjarmasin telah memiliki produk yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut, produk ini yaitu Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), di mana produk ini dapat digunakan untuk pembelian rumah, renovasi, ruko, dll.

Pada pembiayaan PHS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin menawarkan dua akad yang biasa digunakan dalam pelaksanaannya, yaitu akad *mura>bah}ah* dan akad *musya>rakah mutana>qis}ah*. Akad *mura>bah}ah* yang digunakan pada PHS ini adalah pembiayaan jual beli yang harga pokoknya serta

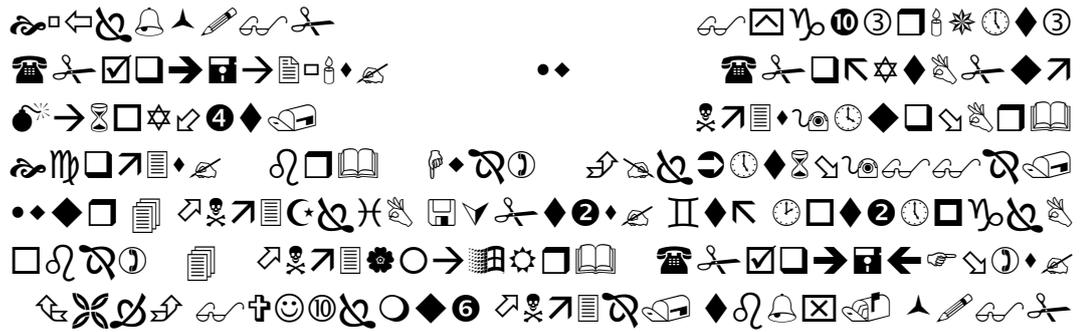
⁸ Undang-undang Bank Syariah No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

margin keuntungan yang diinginkan akan disebutkan secara jelas, sedangkan akad *musya>raha mutana>qis}ah* yang digunakan adalah pembiayaan dengan perjanjian kerjasama sewa, ketika rumah itu dibeli maka kepemilikannya oleh nasabah dan bank sesuai porsinya, dan porsi yang dimiliki bank akan berkurang seiring dengan pembayaran oleh nasabah, dan selama porsi bank terdapat pada rumah itu maka nasabah berkewajiban membayar sewa rumah atas porsi bank tersebut.

Dengan adanya dua akad tersebut maka nasabah dapat secara bebas menentukan pilihannya akad mana yang akan digunakan. Penentuan pilihan ini tentunya harus berdasarkan perhitungan untung dan rugi dari menggunakan salah satu akad tersebut, untuk itu maka diperlukan analisis atau penelaahan terhadap proses pembiayaan dari kedua akad tersebut sehingga dapat diketahui mana yang lebih mudah dan menguntungkan bagi nasabah.

Untuk menentukan sebuah pilihan tentunya bukan perkara yang mudah, banyak aspek yang perlu dipertimbang dalam menentukannya. Dalam hal Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) ini tentunya nasabah dihadapkan pada keharusan untuk menentukan pilihan diantara akad *mura>ba}ah* dan akad *musya>raha mutana>qis}ah* yang disediakan, namun yang menjadi pertanyaan adalah apakah informasi yang diperlukan dan pengetahuan nasabah mengenai akad *mura>ba}ah* dan *musya>raha mutana>qis}ah* itu sendiri telah cukup untuk bisa menganalisis dan membuat keputusan akad yang akan digunakan.

Sedangkan dalam ajaran Islam juga menyatakan, bahwa semua transaksi harus berdasarkan suka sama suka hal ini sesuai dengan ayat Al-Qur'an, QS An-Nisa [4] 29.



“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁹

Salah satu syarat agar menjadi transaksi secara suka sama suka adalah dengan adanya kerelaan di antara keduanya, kerelaan ini terjadi dengan terbukanya informasi tentang transaksi dan yang ditransaksikan, sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

Namun, selama ini yang terjadi adalah masyarakat lebih banyak menggunakan akad *mura>bahjah* tanpa melakukan analisis terlebih dahulu, pilihan ini tentunya bisa salah atau mungkin saja benar, karena memang belum ada analisis yang menyatakan mana akad yang lebih menguntungkan bagi nasabah di antara dua akad tersebut.

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penterjemah Al-Qur'an, 1990), h. 122.

Maka berdasarkan dari pemaparan di atas mengenai berbagai problema yang terjadi, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai akad produk yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin yaitu pembiayaan PHS dengan akad *Mura>bah}ah* (jual beli) dan pembiayaan PHS dengan akad *Musya>rakah Mutana>qis}ah* (kerjasama sewa).

Untuk itu penulis ingin menuangkan penelitian tersebut kedalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang berjudul **“Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin?
2. Apakah penerapan akad dalam pembiayaan hunian syariah telah sesuai dengan prinsip Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin.
2. Mengetahui penerapan akad dalam pembiayaan hunian syariah.

D. Definisi Operasional

Sebagai pedoman agar terarahnya penelitian ini dan tidak menimbulkan kesalahpahaman maka perlu dijelaskan melalui batasan istilah, yaitu:

1. Pembiayaan hunian syariah adalah produk pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain, atau melakukan renovasi.¹⁰
2. Murabahah adalah salah satu bagian dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Definisi murabahah secara fiqih adalah akad jual beli atas barang tertentu, dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.
3. Musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset, di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹¹

E. Signifikansi Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan ini, diharapkan dapat berguna sebagai:

1. Bahan kajian ilmiah dalam disiplin ilmu kesyari'ahan khususnya bidang Ekonomi Islam yang salah satu aspek kajiannya tentang perbankan terutama perbankan syariah.

¹⁰ Bank Muamalat Indonesia, *Buku Panduan Bank Muamalat*, (Cabang Banjarmasin, Jl. A. Yani Km. 5,2 Banjarmasin.), h. 53

¹¹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 113.

2. Bahan literatur untuk menambah khazanah Perpustakaan IAIN Antasari Banjarmasin.
3. Bahan masukan dan pertimbangan bagi peneliti lain yang ingin mengangkat masalah ini atau yang berkaitan dengannya dari aspek yang berbeda.
4. Bahan bagi nasabah ketika akan memilih pembiayaan hunian syariah yang lebih menguntungkan dan sesuai dengan kebutuhan.
5. Bahan pertimbangan bagi bank syariah untuk mengembangkan produk-produknya terutama pada pembiayaan hunian syariah.

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap beberapa penelitian terdahulu yang penulis lakukan, penelitian yang berkaitan dengan *murabahah* atau *musyarabahah* yang pernah penulis temukan. Penelitian tersebut yaitu “Analisis Laba Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Mikro Agribisnis Baitul Maal Wat Tamwil (LKMA – BMT) Budi Syariah Kabupaten HSU” oleh Abdullah Syarif, penelitian tersebut mengangkat tentang faktor-faktor yang mempengaruhi laba pembiayaan produktif maupun konsumtif, serta membahas bagaimana upaya-upaya yang dilakukan manajemen LKMA – BMT dalam meningkatkan laba pada pembiayaan murabahah. Penelitian yang kedua yaitu “Minat Nasabah Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah BRI cabang Banjarmasin” oleh Herlina, penelitian tersebut mengangkat tentang minat nasabah terhadap pembiayaan murabahah pada BRI syariah serta apa saja faktor – faktor yang mempengaruhi nasabah dalam memilih pembiayaan murabahah.

Berdasarkan dengan hal tersebut di atas maka permasalahan yang akan penulis angkat dalam penelitian ini adalah tentang pelaksanaan pembiayaan hunian syariah dan penggunaan akad *mura>bah}ah* dan *musya>rakah mutana>qis}ah* pada pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin. Dengan demikian terdapat pokok permasalahan yang sangat berbeda antara penelitian yang telah penulis kemukakan di atas dengan persoalan yang akan penulis teliti.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan merupakan bab yang akan menguraikan latar belakang masalah dan alasan memilih judul dan gambaran dari permasalahan yang diteliti. Permasalahan yang telah tergambarkan dirumuskan dalam rumusan masalah, setelah itu disusun tujuan penelitian yang merupakan hasil yang diinginkan. Signifikansi penelitian merupakan kegunaan hasil penelitian. Definisi operasional untuk membatasi istilah – istilah dalam penelitian yang bermakna umum atau luas. Kajian pustaka ditampilkan sebagai adanya informasi tulisan atau penelitian dari aspek lain. Adapun sistematika penelitian merupakan susunan skripsi secara keseluruhan.

Bab II berisi tentang ketentuan – ketentuan *mura>bah}ah* dan *musya>rakah mutana>qis}ah* yang menjadi acuan untuk menganalisis data yang diperoleh, berisikan tentang pengertian murabahah dan musyarakah serta pembiayaan hunian syariah, dan gambaran umum tentangnya.

Bab III merupakan metode penelitian yang terdiri atas jenis, sifat, dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik pengolahan dan analisis data.

Bab IV merupakan penyajian data dan analisis, terdiri atas: pertama, penyajian data, berupa hasil penelitian yang telah dilakukan. Kedua, analisis terhadap penelitian berdasarkan landasan teoritis yang telah disusun tentang *mura>bah}ah*, *musya>rakah*, dan pembiayaan hunian syariah, kemudian ditarik kesimpulannya.

Bab V merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

BAB II

KETENTUAN – KETENTUAN TENTANG *MURA<BAH{AH* DAN *MUSYA<RAKAH*

A. Akad

1. Pengertian Akad

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Akad (*al-‘a>qid*, jamaknya *al-‘uqu>d*) secara bahasa berarti - *al-ra>bit*}, yaitu “ikatan, mengikat.¹² Menurut Fathurrahman Djamil, dalam Al-Qur’an setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu “*al-‘aqdu*” (akad) dan “*al-‘ahdu*” (janji), karena itu menurutnya akad adalah perikatan (*Verbintenis*) dan “*‘ahdu*” dipadankan dengan istilah perjanjian (*overeemkomst*)¹³

Perkataan “*‘aqdu*” mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih. Yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan pula dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dari dua buah janji dari dua orang yang mempunyai hubungan yang satu dengan yang lainnya.¹⁴

Dalam *ensiklopedi Islam* dijelaskan akad adalah perikatan, perjanjian dan permufakatan, pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul

¹² Ghufron A. Masadi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 76

¹³ Rusdiyah, *Praktik Akad Syariah pada Akad Rahn dan Akad Ijarah di Pegadaian Syariah* (Banjarmasin:

¹⁴ Ghufron A. Masadi, *Loc. Cit.*,

(pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada hukum perikatan.¹⁵

Menurut T.M. Hasby Ash-Shiddieqy, akad menurut bahasa ialah:

Ra>bit (mengikat) yaitu mengumpulkan dari tepi dan mengikat salah satunya dengan yang lain hingga bersambung lalu keduanya menjadi sebagai sepotong benda.¹⁶

Sedangkan penjelasan akad menurut istilah adalah:

Perikatan antara ijab dan kabul secara benar berdasarkan syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. Dalam *Ensiklopedi Islam* diuraikan pengertian akad menurut istilah, yaitu pertalian ijab (penyerahan) dengan kabul (ucapan penerimaan) menurut bentuk yang ditetapkan syariat yang berpengaruh pada objek yang ditetapkan.

Dalam hal jual beli Sayyid Abu Bakar ibn Sayyid Muhammad al-Dimyati menjelaskan permasalahan akad sebagai berikut:

Jual beli sah dengan adanya ijab kabul (pernyataan menjual) dari penjual, sekalipun sambil bergurau: Ijab adalah kata-kata yang menyatakan memilikkan secara jelas, misalnya: “saya menjual barang ini kepadamu dengan harga sekian” atau “barang ini saya milikkan kepadamu atau hibahkan kepadamu dengan harga sekian” dan demikian pula “ ini barang saya jadikan buatmu dengan harga sekian” jika diniatkan sebagai jual beli. Juga dengan adanya kabul (persetujuan membeli) dari pembeli. Sekalipun sambil bergurau: kabul yaitu kata-kata

¹⁵ Rusdiyah, *Op. Cit.*, h. 8

¹⁶ Rusdiyah, *Loc. Cit.*,

yang menyatakan *Tamalluk* (menerima pemilikan) secara jelas, misalnya “Barang ini saya beli dengan harga sekian” atau “saya menerima/ setuju/ rela/ mengambil/ menerima pemilikan barang ini dengan harga sekian.

2. Rukun dan Syarat Akad

Melaksanakan akad agar betul-betul dapat mengikat haruslah terpenuhi semua rukun dan syarat akad. Dalam hal ini menurut Jumhur Fuqaha, rukun akad terdiri atas:

- a. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*s}igah al-‘aqdu*)
- b. Para pihak yang berakad
- c. Objek akad

Menurut ahli hukum Islam kontemporer rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

- a. Para pihak yang membentuk akad (*al-a>qidan*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*s}i>gatul ‘aqad*)
- c. Objek akad (*mahallul aqad*)
- d. Tujuan akad (*maud}u al-aqd*)

Mengenai syarat-syarat akad, Syamsul Anwar menyebutkan ada empat kelompok syarat yang berkenaan dengan akad, yaitu:

a. Syarat terbentuknya akad (*syurut} al-'iqad*)

Rukun akad memerlukan syarat agar dapat berfungsi membentuk akad, syarat-syarat itu adalah semua pihak syaratnya dan berbilang adapun pernyataan kehendak, syaratnya adanya penyesuaian antara ijab dan kabul dan kesatuan majlis akad. Objek akad, syaratnya: objek dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan, dan objek akad dapat ditransaksikan.

b. Syarat Keabsahan Akad

Syarat keabsahan itu ada dua, yaitu syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau berlaku terhadap kebanyakan akad, dan syarat keabsahan khusus untuk yang berlaku terhadap kebanyakan akad. *Rukun pertama*, yaitu para pihak dengan dua syarat terbentuknya yaitu tamyiz dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurnaan. *Rukun kedua*, yaitu pernyataan kehendak, dua syaratnya tidak memerlukan sifat penyempurna. Namun menurut jumhur ahli hukum Islam syarat kedua dari rukun ini memerlukan penyempurnaan yaitu persetujuan ijab dan kabul ini harus dicapai secara bebas tanpa paksaan, bilamana terjadi paksaan maka akadnya *fasid*. Akan ahli hukum Hanafi, Zufar (W.158/775) berpendapat bahwa bebas dari paksaan bukan syarat keabsahan, melainkan syarat berlakunya akibat hukum (*syuru>t} an-Nafaz*), artinya akad yang dibuat dengan paksaan adalah sah, hanya akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan, menunggu ratifikasi dari pihak yang

dipaksa, apabila paksaan itu telah berlalu. *Rukun ketiga*, yaitu objek akad dengan ketiga syaratnya memerlukan sifat-sifat sebagai penyempurnaan. Syarat “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurnaan yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*garar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya *fasad*, syarat “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurnaan yaitu tidak boleh mengandung *garar*, dan apabila mengandung unsur *garar* akadnya menjadi *fasid*. Begitu pula syarat “objek harus dapat ditransaksikan” memerlukan unsur penyempurna yaitu bebas dari syarat *fasid* dan bagi akad atas harus bebas dari riba.

c. Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*syuru>t} an-Nafaz*)

Ada dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu:

- 1) Adanya kewenangan sempurna atas objek akad, hal ini terpenuhi apabila para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang digadaikan atau disewakan.
- 2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum, hal ini terpenuhi apabila para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagian tindakan hukum yang dilakukannya. Ada tindakan hukum yang hanya memerlukan tingkat kecakapan bertindak hukum minimal yaitu *Tamyiz*, apabila hal ini terpenuhi tindakan hukum itu sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya,

ada pula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum sempurna, yaitu kedewasaan, apabila hal ini terpenuhi tindakan hukum itu sudah sah dan akibat hukumnya dapat dilaksanakan, tetapi apabila tidak terpenuhi tindakan hukum itu tetap sah, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan dan tergantung pada ratifikasi wali.

d. Syarat Mengikat Akad (*syart}ul-Luz\um*)

Akad apabila terpenuhi rukun dan syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum, maka akad itu sah dan mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya tanpa kesepakatan pihak lain. Namun, ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat meskipun rukun dan syaratnya telah terpenuhi, hal ini disebabkan oleh akad itu sendiri atau oleh adanya hak *khiyar* (*hak opsi*) untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak pada salah satu pihak. Akad-akad yang di dalamnya terdapat salah satu *khiyar* (*hak opsi*) juga tidak mengikat. Akad ini mengikat apabila di dalamnya tidak lagi ada hak *khiyar*. Bebas dari *khiyar* inilah yang disebut syarat mengikatnya akad (*syart} al-Luz\um*).¹⁷

¹⁷ *Ibid.*, h. 15 - 21

B. Pengertian *mura>bah}ah* dan *musya>rakah*

1. Pengertian *Mura>bah}ah*

Murabahah berasal dari kata *al ribhu* (الربح) atau *al-rabhu* (الربح) yang memiliki arti keuntungan, laba, faidah. *Mura>bah}ah* adalah masdar dari kata *Rabaha* – *Yura>bihu* – *Mura>bahatan* yang berarti memberi keuntungan.¹⁸

Mura>bah}ah juga dibentuk dengan wazan *mufa'alat* yang menunjukkan arti “saling”. Oleh karena itu, arti *mura>bah}ah* secara bahasa adalah saling memberi keuntungan.¹⁹

Hal itu pun selaras dengan firman Allah di mana kata *ribhu* di dalam Al – Qur’an mempunyai makna keuntungan, dapat ditemukan pada surat Al-Baqarah [2] 16:



*Mereka Itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, Maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk.*²⁰

¹⁸ Ahmad Warson Munawir, Kamus Arab – Indonesia, h.498

¹⁹ Jaih Mubarak, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004), Cet. Ke-1, h. 61-62.

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Op. Cit.h. 16

Sedangkan secara istilah, *mura>bah}ah* diartikan dalam kitab *al-muhadz}ab* bahwa yang dimaksud dengan *mura>bah}ah* adalah penjualan yang memberitahukan modal oleh penjual kepada pembeli, dan penjual meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan dua belah pihak.²¹

Dalam beberapa literatur pun disebutkan bahwa *mura>bah}ah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *mura>bah}ah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.²²

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, maka karakteristik *mura>bah}ah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Awalnya *mura>bah}ah* adalah suatu istilah fikih Islam yang menunjukkan suatu jenis jual-beli yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembiayaan. Namun skim jual beli *mura>bah}ah* saat ini sudah menjadi salah satu skim fikih yang paling populer di Perbankan Syariah.

²¹ Abi Ishak Ibrahim Ali ibn Yusuf al-Firuz Abadi Al-Syirazi, *al-Muhadz}ab fi Fiqh Madzhab al-Imam al-Syafi'i*, (Beirut, Dar al-Fikr, 1994) j. 1, h.400

²² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005), Cet. Ke-3, h.62.

Transaksi *mura>bahjah* ini lazim dilakukan Rasulullah Saw. Dan para sahabatnya.²³ Dimana dalam sebuah riwayat menyebutkan bahwa Rasulullah Saw melakukan jua-beli dengan *mura>bahjah*.

Mura>bahjah merupakan akad jual-beli yang digunakan pada lembaga keuangan syariah, baik makro maupun mikro. Perkataan jual-beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Sebenarnya kata jual beli mempunyai arti yang bertolak belakang satu sama lainnya. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Dengan demikian, perkataan jual-beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak sebagai penjual dan di lain pihak sebagai pembeli. Maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa *mura>bahjah* adalah sebuah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran biasa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *mura>bahjah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran

²³ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. Ke-1, h. 86.

tertentuda seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *mura>bah}ah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tidak memahami fikih Islam.

2. Pengertian *Musya>rakah*

Musya>rakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah,²⁴ secara singkat, *musyara>kah* atau *musya>rikah* artinya yang diserikatkan.²⁵ Dalam kamus bahasa Indonesia *musya>rakah* berarti perseroan; kongsi; serikat dagang atau rekanan.²⁶ Sedangkan dalam terjemah kifayatul akhyar: *Musya>rakah* adalah campurnya hak dari dua (lebih) orang menjadi satu, sehingga diusahakan menjadi satu nama.²⁷

Syirkah menurut bahasa berarti *al-ikhtila>t}* yang artinya campur atau percampuran. Maksud percampuran di sini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak mungkin untuk dibedakan.²⁸

²⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h.49

²⁵ M. Saputra, *et al.*, *Fiqih Madrasah Aliyah*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2005), h. 191

²⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), h.788

²⁷ Moh. Rifa'i, *et al.*, *Terjemah Khulasah Kifayatul Akhyar*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang, 1986), h.209

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 125

الإختلاط أي خلط احد المالين بالآخر بحيث لا يتميزان عن بعدهما

*Percampuran, yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya, tanpa dapat dibedakan antara keduanya.*²⁹

Dalam fiqih Sunnah, *musyarakah* adalah:

الشركة هي الاختلاط و يعرفها الفقهاء بأنها عقد بين المتشركين في رأس المال
و الربح.³⁰

*Syirkah berarti ikhtilat (percampuran). Para fuqaha mendefinisikan sebagai: Akad antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.*³¹

Beberapa pengertian *syirkah* secara etimologi yang disampaikan oleh fuqaha mazhab empat adalah sebagai berikut.³²

Menurut fuqaha Malikiyah, syirkah adalah kebolehan (atau izin) bertasharruf bagi masing-masing pihak yang berserikat. Maksudnya masing-masing pihak memberikan izin kepada pihak lain dalam mentasharrufkan harta (obyek) perserikatan. Menurut fuqaha hanabilah,

²⁹ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006), h. 183

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983), jilid 3, h. 210.

³¹ Kamaluddin A Marzuki, *Terjemah fikih Sunnah*, (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1997), Jilid 13, h.174

³² Ghufron A. Masadi, *Fiqih Muamalah Kontekstual, Op. Cit.*, h. 192

syirkah adalah persekutuan dalam hal hak dan tasharruf. Menurut fuqaha Syafi'iyah, *syirkah* adalah berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan persekutuan. Sedangkan menurut fuqaha Hanafiyah *syirkah* adalah akad antara pihak-pihak yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.

Musya>rakah adalah bentuk umum dari usaha bagi hasil dimana dua orang atau lebih menyumbangkan pembiayaan dan manajemen usaha, dengan proporsi bisa sama atau tidak. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara para mitra, dan kerugian akan dibagikan menurut proporsi modal.³³

Musya>rakah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keterampilan usaha dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama.³⁴ Bila bisnis ini mendapatkan keuntungan, mereka bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati. Akan tetapi, bila bisnis tersebut mengalami kerugian, tiap-tiap pihak menanggung kerugian bukan berdasarkan nisbah, tetapi berdasarkan porsi kepemilikan modalnya.³⁵

Musya>rakah adalah hubungan kerjasama antara dua orang atau lebih dalam kontribusi permodalan, tenaga dan *skill* pada suatu proyek pekerjaan atau usaha bisnis atau perusahaan dengan suatu perjanjian pembagian hasil

³³ <http://id.wikipedia.org/wiki/Musyarakah>/diakses pada/20:00/22-04-2012.

³⁴ Muhammad, *Etika Bisnis Islami*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2004), h. 80.

³⁵ Adiwarmarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, *Op.Cit.* h. 81

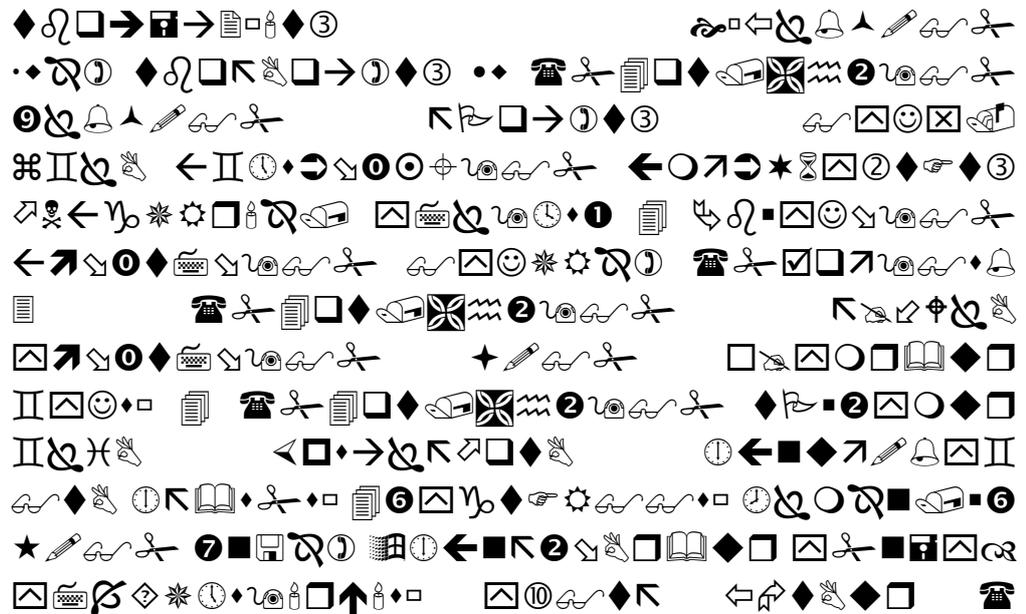
dan resiko kerugian menurut nisbah yang disepakati bersama di antara mereka.³⁶

Secara singkat, dapat disimpulkan bahwa *musya>rakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih, di mana setiap anggota memiliki proporsi modal dalam usahanya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagikan sesuai proporsi modal yang disepakati.

C. Dasar Hukum *Mura>bah}ah* dan *Musya>rakah*

1. Al-Qur'an

Landasan umumnya, termasuk jenis jual-beli lainnya, terdapat dalam surat al-Baqarah [2] 275.



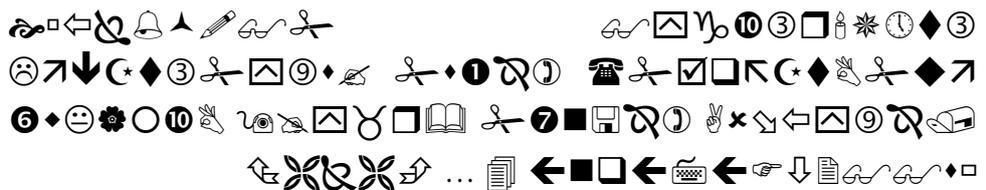
³⁶ Muslich, *Bisnis Syariah Perspektif Muamalah dan Manajemen*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2007), h. 106.

Mengenai cara melakukan pembayarannya, dalam transaksi *mura>bahjah* dapat terjadi melalui dua cara yaitu dengan cara pelunasan langsung dan dengan cara cicilan/angsuran. Kedua cara ini diperbolehkan dalam syariah, adapun dengan cara angsuran terdapat dalil Al-Qur'an yang mempertegas kebolehan pelunasan dengan cara angsuran, yaitu dalam surah Al-Baqarah [2] 280, yang berbunyi:



*dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.*³⁹

Demikian juga dalam surah Al-Baqarah [2] 282 Allah berfirman:



*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.*⁴⁰

³⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Op. Cit. h.70

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Op. Cit. h.71

Secara umum, praktik *musyarakah* dilakukan sebagai salah satu alternatif untuk menghindari praktik riba yang dilarang, sebagaimana dalam surah Al-Baqarah [2] 275:



Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhanNya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.⁴¹

Ketika melarang segala bentuk praktik ribawi, di sisi lain, Islam memperkenalkan sebuah konsep baru yang telah dapat mengubah seluruh

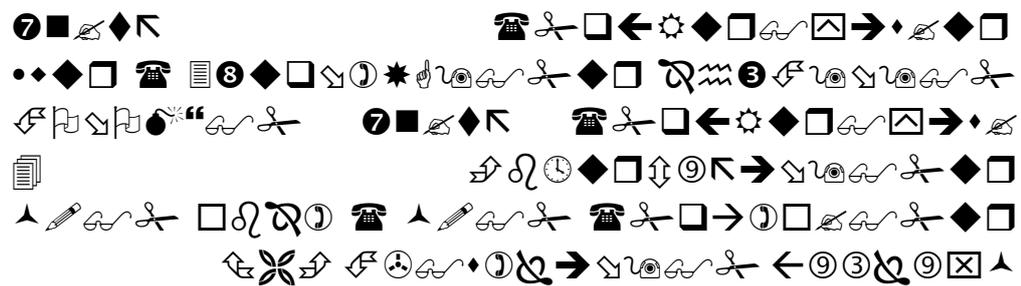
⁴¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Loc. Cit.h. 69.

cara pandang muslimin.⁴² Perniagaan yang didalamnya terdapat *musya>rakah* adalah salah satu konsep ekonomi yang dapat membebaskan kita dari praktik ribawi tersebut. Allah berfirman dalam surah An-Nisa [4] 29:



*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu.dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku denga suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁴³

Prinsip dasar dari *Musya>rakah* ini adalah prinsip tolong menolong dalam hal kebaikan, sebagaimana dalam surah Al-Maidah [5] 2:



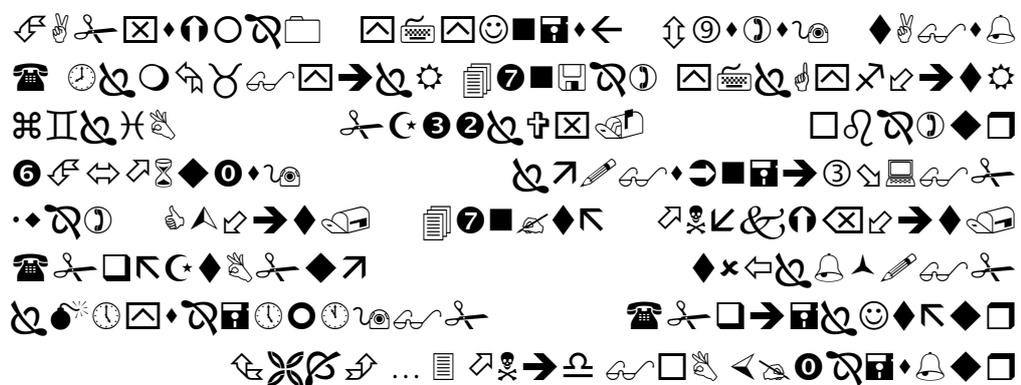
Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan

⁴² Adiwarmarman A. Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) h. 35

⁴³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, *Loc. Cit.*, h. 122

*pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.*⁴⁴

Kebanyakan dari orang yang berserikat itu berbuat zalim, hanya orang-orang yang beriman yang berlaku jujur. Oleh sebab itu, *musya>arakah* dianjurkan bagi orang-orang yang beriman, sebagaimana firman Allah dalam surah *S}a>d* [38] 24:



*Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.*⁴⁵

2. Hadis

Dalam literatur fikih klasik, *mura>bah}ah* atau *bay'i al-mu'ajjal* mengacu pada suatu penjualan yang pembayarannya ditangguhkan (tunda). Justru elemen pokok yang membedakannya dengan penjualan normal lainnya adalah penangguhan pembayaran itu. Pembayaran dilakukan dalam suatu jangka waktu yang disepakati, baik secara tunai maupun secara

⁴⁴ *Ibid*, h. 157

⁴⁵ *Ibid*, h. 735-736

angsuran. Oleh karena itu, keberadaan *mura>bah}ah* juga didasarkan pada hadis yang menegaskan bahwa *mura>bah}ah* termasuk dalam kategori perbuatan dianjurkan (diberkati).

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ثلاث فيهن البركة البيع إلى أجل والمقارضة و أخلاط البر بالشعير للبيت لا للبيع . ﴿﴾
رواه ابن ماجة ﴿﴾

dari Shalih bin Syuhayb dari ayahnya, ia berkata: “Rasulullah Saw bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, Muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”.

(HR. Ibn Majah)⁴⁶

Dalam hadis riwayat Abu Sa’id al Khudri, Rasulullah Saw. Menjelaskan bahwa jual beli itu didasari atas suka sama suka:

حدثنا عباس بن الوليد الدمشقي حدثنا مروان بن محمد حدثنا عبد العزيز بن محمد عن داود بن صالح المدني عن أبيه قال سمعت أبا سعيد الخدري يقول:
قال رسول الله صلى الله عليه وسلم إنما البيع عن تراض . ﴿﴾ رواه ابن ماجة ﴿﴾

Menyampaikan hadis kepada kami oleh Abbas ibn al Walid al Dimisyqy menyampaikan hadis kepada kami oleh Marwan ibn Muhammad menyampaikan hadis kepada kami oleh abdu al Aziz ibn Muhammad dari Daud ibn Shaleh al Madiny dari bapaknya dia berkata: Aku mendengar Abu Sa’id Al-Khudri berkata: Telah

⁴⁶ Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdillah al-Qazwaniy (disebut ibn Majah), *Sunan Ibn Majah*, (Beirut: Dar al-Ma’rifah, 1996), juz III, h. 79-80

bersabda Rasulullah Saw. “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.⁴⁷

Dalam hadis yang lain menurut riwayat ‘Aisyah ra. Bahwa Rasulullah Saw pernah membeli makanan dengan pembayaran yang ditangguhkan:

عن عائشة رضي الله عنها أن النبي صلى الله عليه وسلم اشترى من يهودي طعاما إلى أجل وارتهن منه ذرعا من حديد.

Dari Aisyah berkata, “Sesungguhnya Rasulullah Saw membeli makanan dari seorang Yahudi dengan pembayaran tertunda. Beliau memberikan baju besi beliau kepada orang tersebut sebagai gadai”.⁴⁸

Adapun hadis tentang *musyarakah* adalah sebagai berikut:

عن أبي هريرة رفعه, قال : إن الله يقول : أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينهما ﴿رواه أبو داود﴾

Dari Abi Hurairah r.a., dinyatakan marfu’,: Beliau bersabda: Sesungguhnya Allah Berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang sekutu selagi salah seorang diantara keduanya tidak berkhianat kepada temannya. Apabila berkhianat, maka aku keluar dari antara keduanya”. (HR. Abu Dawud).⁴⁹

⁴⁷ Ibid. H. 29

⁴⁸ Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Bihasyiyah Al Shindig*, (Beirut: Dar al-Fiqr, t.th) Juz II, h.6

⁴⁹ Bey Arifin, *et al.*, *Terjemah Sunan Abi Daud*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1993), jilid 4, h. 34

Dan ada pula hadis dari saib Al-Makhzumi yang berbunyi:⁵⁰

وعن سائب المخزومي رضى الله عنه انه كان شريك النبي صلى الله عليه وسلم
 قبل البعثة . ف جاء يوم الفتح ، فقال : “مرحبا يا خي وشريكي ” . ﴿رواه احمد
 و ابوداود و ابن ماجه﴾

*Dari Saib Al-Makhzumi r.a bahwa dia pernah berserikat dengan
 Nabi Saw sebelum menjadi Rasul, pada hari penaklukan Mekkah, ia
 datang dan berkata: “selamat datang, saudaraku dan sekutuku”.*
 (HR. Ahmad, Abu Dawud dan Ibnu Majah).⁵¹

3. Ijma

Ibnu Qudaimah dalam kitabnya, *al-Mugni* , telah berkata, “kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi *musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.⁵²

D. Rukun dan Syarat *Mura>bah}ah* dan *Musya>rakah*

1. Rukun dan Syarat *Mura>bah}ah*

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *mura>bah}ah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara

⁵⁰ Alhafiz Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulughul Maram*, (Surabaya: Dar- abidin, 1378 H), h. 187

⁵¹ Al-Hafizh Ibnu hajar, *Terjemah Bulughul Maram*, (Surabaya: Putra Al-Ma’arif, 1992), h. 391.

⁵² Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), Cet.V., h. 91

umum. Menurut ulama Hanafiyah rukunnya hanya satu, yaitu ijab dan qabul.⁵³ Sedangkan menurut jumhur, rukun jual beli ada enam, yaitu: pelaku akad (penjual dan pembeli), *slijah* (lafal ijab dan qabul), dan objek akad (barang dan nilai tukar pengganti barang).⁵⁴

Beberapa syarat pokok jual beli menurut Usman, antara lain sebagai berikut.⁵⁵

- a. Barang yang diperjual belikan harus ada pada saat transaksi dilakukan. Oleh karena itu barang yang belum ada tidak dapat diperjual belikan. Jika terjadi transaksi seperti itu, meskipun atas dasar saling ridha, jual beli tersebut tidak sah secara syariah.
- b. Barang yang diperjualbelikan harus merupakan milik penjual. Tidak sah transaksi jual belinya secara syariah jika barang belum dimiliki penjual.
- c. Barang yang diperjual belikan harus berada dalam kekuasaan konstruktif dari penjual. Artinya hak kepemilikan barang termasuk resiko kerusakan barang sudah berada dalam kendali penjual.
- d. Jual beli harus secara langsung dan mutlak.
- e. Objek yang diperjual belikan merupakan barang yang memiliki nilai.
- f. Objek yang diperjual belikan harus bukan merupakan barang haram, seperti minuman keras, daging babi, dan sebagainya.

⁵³ Dimayauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Mua'malah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), Cet. I, h. 111

⁵⁴ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), Cet. I, h. 90

⁵⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, *Op. Cit.*, h. 78

- g. Objek yang diperjualbelikan harus dapat diketahui dan diidentifikasi secara spesifik oleh pembeli.
- h. Penyerahan barang kepada pembeli harus tertentu dan tidak bergantung pada suatu syarat atau kemungkinan.
- i. Kepastian harga barang merupakan syarat yang diperlukan agar jual beli sah. Tidak sah jika harga barang belum pasti.
- j. Jual beli harus tanpa syarat (*unconditional*)

Mura>bah}ah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan.

Bentuk pembiayaan *Mura>bah}ah* memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan. Ciri/elemen pokok pembiayaan *mura>bah}ah* selengkapnya menurut Usmani adalah sebagai berikut.⁵⁶

- 1) Pembiayaan *mura>bah}ah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *mura>bah}ah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.

⁵⁶ *Ibid.*, h. 85

- 2) Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *mura>bah}ah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli sah, khususnya 10 syarat yang telah dijelaskan sebelumnya.
- 3) *Mura>bah}ah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang.
- 4) Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.
- 5) Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.
- 6) Cara terbaik untuk ber-*mura>bah}ah* yang sesuai syariah, adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Namun demikian, dalam kasus pengecualian, ketika pembelian langsung ke *supplier*, tidak praktis diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan. Dalam kasus ini, pertama nasabah membeli komoditas/barang yang diperlukannya atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Selanjutnya,

nasabah membeli komoditas/barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga tangguh. Penguasaan atas komoditas/barang oleh nasabah pada keadaan pertama adalah dalam kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan. Dalam kapasitas ini, nasabah hanyalah sebagai *trustee*, sedangkan kepemilikan dan resiko komoditas/barang tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan. Akan tetapi, ketika nasabah membeli komoditas/barang tersebut dari pemberi pembiayaan, maka kepemilikan dan resiko beralih ke tangan nasabah.

- 7) Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang dikuasai penjual, tetapi penjual berjanji untuk menjual meskipun barang belum ada dalam kekuasaannya. Ketentuan ini berlaku pula untuk *mura>bah}ah*.
- 8) Sejalan dengan prinsip-prinsip yang telah dikemukakan di atas, lembaga keuangan syariah (LKS) dapat menggunakan *mura>bah}ah* sebagai bentuk pembiayaan dengan mengadopsi prosedur sebagai berikut.
 - 1) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan pada biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
 - 2) Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas

dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditandatangani kedua belah pihak.

- 3) Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
- 4) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- 5) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Kelima tahapan di atas diperlukan untuk menghasilkan *mura>bah}ah* yang sah. Jika LKS membeli komoditas/barang langsung dari *supplier*, maka perjanjian keagenan tidak diperlukan. Dalam hal ini, tahap kedua tidak diperlukan dan tahap ketiga LKS akan membeli komoditas/barang langsung dari *supplier*, dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli komoditas/barang tersebut.

Bagian yang paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan dan resiko barang harus tetap berada di tangan LKS selama periode antara tahap tiga dan tahap lima.

Inilah satu-satunya ciri *mura>bah}ah* yang membedakannya dari transaksi berbasis bunga. Oleh karena itu, hal ini harus diperhatikan dan

dilaksanakan benar-benar dengan segala konsekuensinya. Jika tidak, maka transaksinya tidak sah menurut syariah.

Syarat sah lainnya yang harus dipenuhi adalah komoditas/barang dibeli dari pihak ketiga. Pembelian komoditas/barang dari nasabah sendiri dengan perjanjian *buy back* 'pembelian kembali' adalah sama dengan transaksi berbasis bunga.

Prosedur pembiayaan *mura>bah}ah* yang dijelaskan di atas merupakan transaksi yang rumit ketika pihak-pihak terkait memiliki kapasitas berbeda pada tahap yang berbeda.

- a. Pada tahap pertama, LKS dan nasabah berjanji untuk menjual dan membeli komoditas/barang di masa yang akan datang. Hal ini bukan jual beli yang sesungguhnya, tetapi hanya janji untuk melakukan jual beli dengan prinsip *mura>bah}ah* di waktu yang akan datang. Jadi, pada tahap ini hubungan LKS dan nasabah hanya sebatas *promisor* dan *promisee*.
- b. Pada tahap kedua, hubungan antara para pihak adalah hubungan *principal* dan *agent*.
- c. Pada tahap tiga, hubungan LKS dan *supplier* adalah hubungan penjual dan pembeli.
- d. Pada tahap keempat dan kelima, hubungan LKS dan nasabah menjadi hubungan penjual dan pembeli; dan karena penjualan yang dilakukan

dengan pembayaran tangguh, maka muncul pula hubungan antara debitur dan kreditur.

- 1) LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan keamanan sesuai permintaan untuk pembayaran yang tepat waktu dari harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani *promissory note* 'nota kesanggupan' sesudah jual beli dilaksanakan, yaitu pada tahap kelima. Karena hubungan antara debitur dan kreditur baru terjadi pada tahap kelima ketika terjadi jual beli yang sebenarnya di antara mereka.
- 2) Jika terjadi *default* 'wan prestasi' oleh nasabah dalam pembayaran yang telah jatuh tempo, harga tidak boleh dinaikkan. Namun demikian, jika dalam perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberika donasi (infak) kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut. Uang ini tidak boleh diambil sebagai penghasilan LKS, tetapi harus disalurkan ke lembaga sosial atas nama nasabah.

Agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua pihak, maka akad *mura>bah}ah* pada Bank syariah dilakukan secara tertulis agar transaksinya jelas. Oleh karena itu, di dalam akad tertulis ini mempunyai persyaratan dan rukun yang mesti ada di dalam akad *mura>bah}ah*, antara lain:

“persyaratan Minimum Akad *Mura>bah}ah* Menurut Fikih”⁵⁷

NO	Kategori	Persyaratan
1.	Syarat	Menggunakan judul dengan mencantumkan kata ' <i>mura>bah}ah</i> '.
2.	Syarat	Menyebut hari dan tanggal akad dilakukan
3.	Syarat	Menyebutkan pihak yang bertransaksi dan/atau yang mewakilinya.
4.	Rukun	Menetapkan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
5.	Rukun	Menetapkan harga beli, harga jual dan tingkat keuntungan.
6.	Rukun	Menetapkan jenis dan ukuran barang yang akan dibeli oleh nasabah.
7.	Syarat	Menetapkan jangka waktu dan cara membayar.
8.	Syarat	Menetapkan waktu pengiriman barang yang

⁵⁷ *Ibid.*, h. 89

		dibeli.
9.	Syarat	Menetapkan bahwa nasabah adalah pihak yang berhutang apabila pembayaran tidak tunai.
10.	Kesepakatan	Menetapkan sanksi bagi nasabah apabila lalai membayar pada waktunya.
11.	Kesepakatan	Menetapkan tindakan yang dilakukan apabila terjadi <i>force majeure</i> .
12.	Kesepakatan	Menetapkan jaminan (tambahan) apabila diperlukan.
13.	Kesepakatan	Menetapkan saksi-saksi apabila diperlukan
14.	Kesepakatan	Menetapkan Badan Arbitrase Syariah sebagai tempat penyelesaian apabila terjadi sengketa.
15.	Syarat	Ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bertransaksi.

Walau demikian, karena memang ada perbedaan khusus dengan jual beli biasa, maka juga ada syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam jual beli *mura>bah}ah* tersebut, sebagai berikut:

- a. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam akad *mura>bah}ah*, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.
- b. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak; penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *mura>bah}ah* tidak terjadi.
- c. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain-lain. Sebab dalam *mura>bah}ah*, dan juga dalam jual beli amanah lainnya, yang dikehendaki adanya transparansi antara harga pokok dan kemungkinan laba yang akan diperoleh. Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan sulit ditentukan keuntungan yang akan diperoleh, sehingga *mura>bah}ah*-pun tidak akan terjadi.

- d. *Mura>bah}ah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawai. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli oleh orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran yang lebih banyak, maka hal demikian disebut sebagai riba. Dalam transaksi *mura>bah}ah* kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan sebagai riba. Lain halnya jika barang tersebut dibeli dengan mata uang kemudian dijual lagi dengan tambahan keuntungan. Atau dibeli dengan barang jenis tertentu, kemudian dibeli lagi oleh orang lain dengan barang yang tidak sejenis. Maka ia tidak disebut dengan riba.
- e. Akad pertama dalam *mura>bah}ah* harus *s}ahih*. Jika pada pembelian pertama tidak dilakukan dengan cara yang shahih, maka transaksi *mura>bah}ah* dianggap batal.⁵⁸

Syafi'i Antonio memberikan persyaratan yang senada dengan persyaratan tersebut di atas, menurut beliau persyaratan *mura>bah}ah* sebagai berikut:⁵⁹

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.

⁵⁸ M. Yazid Afandi, *Op.cit.*, h. 90.

⁵⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Op. Cit.*, h.102

- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat dalam poin (a), (d) atau (e) tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan, yaitu:⁶⁰

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Bank dapat memberikan keringanan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan *mura>bah}ah*, apabila nasabah:⁶¹

- a. Mempercepat pembayaran cicilan; atau
- b. Melunasi piutang *mura>bah}ah* sebelum jatuh tempo.

Dalam setiap pendesainan sebuah pembiayaan, faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah:⁶²

- a. Kebutuhan nasabah.
- b. Kemampuan finansial nasabah.

⁶⁰ Sofiniyah Ghufroon, *Briefcase book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), h. 27

⁶¹ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Op. Cit.*, h. 116

⁶² *Ibid*, h. 117

2. Rukun dan Syarat *Musya>rakah*

a. Rukun *Musya>rakah*

Rukun *syirkah* diperselisihkan oleh para ulama, menurut para ulama Hanafiyah bahwa rukun *syirkah* ada dua, yaitu ijab dan qabul sebab ijab dan qabul (akad) yang menentukan adanya *syirkah*. Dijelaskan pula oleh Abd. Al-Rahman al-Jaziri bahwa rukun *syirkah* adalah dua orang (pihak) yang berserikat, *sjigah* dan objek akad *syirkah* baik harta maupun kerja.⁶³ Sedangkan dalam buku Fiqih Islam, rukun *musya>rakah* adalah:

- 1) Adanya *sjigah*-nya (*lafaz* akad)
- 2) Adanya orang yang berserikat
- 3) Adanya pokok pekerjaan

b. Syarat *Musya>rakah*

Syarat-syarat *syirkah* menurut Hanafiyah dibagi menjadi empat, yaitu:

- 1) Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *syirkah* baik harta maupun dengan yang lainnya. Dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu; a) yang berkenaan dengan benda yang diakadkan adalah harus dapat diterima sebagai perwakilan, b) yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui dua pihak, misalnya setengah, sepertiga dan yang lainnya.

⁶³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah, Op. Cit.*, h. 127-128

- 2) Sesuatu yang bertalian dengan *syirkah ma>l* (harta), dalam hal ini terdapat dua perkara yang harus dipenuhi, yaitu; a) bahwa modal yang dijadikan objek akad *syirkah* adalah dari alat pembayaran (*muqud*), seperti Riyal dan Rupiah, b) yang dijadikan modal (harta pokok) ada ketika akad *syirkah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.
- 3) Sesuatu yang bertalian dengan *syirkah mufa>wad}ah*, bahwa dalam *mufa>wad}ah* disyaratkan, a) modal (pokok harta) dalam *syirkah mufa>wad}ah* harus sama, b) bagi yang bersyirkah ahli untuk kafalah, dan c) bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan *syirkah* umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.
- 4) Adapun syarat yang bertalian dengan *syirkah ina>n* sama dengan syarat-syarat *syirkah mufa>wad}ah*.

3. Jenis – Jenis *Musya>rakah*

Musya>rakah dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu *musya>rakah* pemilikan dan *musya>rakah* akad (kontrak). *Musya>rakah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang berakibat pemilikan atau aset oleh dua orang atau lebih. Sedangkan akad *musya>rakah* tercipta dengan kesepakatan dimana dua orang atau lebih

setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah* dan berbagi keuntungan maupun kerugian.⁶⁴

Berikut ini adalah pengertian umum tentang macam-macam *syirkah al-uqud*:⁶⁵

1. *Syirkah al-amwal* adalah persekutuan dua pihak pemodal atau lebih dalam usaha tertentu dengan mengumpulkan modal bersama dan membagi keuntungan dan resiko kerugian berdasarkan kesepakatan.
2. *Syirkah al-a'mal* atau *syirkah abdan* adalah persekutuan dua pihak pekerja atau lebih untuk mengerjakan suatu pekerjaan. Hasil atau upah dari pekerjaan tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan mereka.
3. *Syirkah wujuh* adalah persekutuan antara dua pihak pengusaha untuk melakukan kerjasama di mana masing-masing pihak sama sekali tidak menyertakan modal. Mereka menjalankan usahanya berdasarkan kepercayaan pihak ketiga. Keuntungan yang dihasilkan dibagi berdasarkan kesepakatan bersama.
4. *Syirkah in'an* adalah sebuah persekutuan di mana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya adalah sama, baik dalam hal modal, pekerjaan maupun dalam hal keuntungan dan resiko kerugian.
5. *Syirkah al-mufawadlah* adalah persekutuan di mana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat di antaranya adalah tidak sama, baik

⁶⁴ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah, Op. Cit.*, h. 67

⁶⁵ Ghufroon A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual, Op. Cit.*, h. 194-195

dalam hal modal, pekerjaan maupun dalam hal keuntungan dan resiko kerugian.

6. *Syirkah mud}arabah* adalah persekutuan antara pihak pemilik modal dengan pihak yang ahli dalam berdagang atau pengusaha, di mana pihak pemodal menyediakan seluruh modal kerja. Dengan demikian *mud}arabah* dapat dikatakan sebagai perserikatan antara modal pada satu pihak, dan pekerjaan pada pihak lain. Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung oleh pihak pemodal.

Adapun dalam kitab, “Bidayatul Mujtahid,” *Syirkah* hanya dibedakan menjadi empat:

والشركة بالجملة عند فقهاء الأمصار على أربعة أنواع: شركة العنان, وشركة الأبدان, وشركة المفاوضة, وشركة الوجوه.⁶⁶

*Secara garis besar – menurut fuqaha Amsar – serikat (persekutuan /perseroan) itu dibagi menjadi empat macam: serikat inan, serikat abdan, serikat mufawadhah, dan serikat wujuh.*⁶⁷

Ulama fiqih sepakat bahwa *syirkah ina>n* diperbolehkan, sedangkan bentuk lainnya masih diperselisihkan.⁶⁸ Mazhab Hanafi membolehkan semua jenis *syirkah* di atas apabila syarat-syaratnya terpenuhi. Mazhab Maliki membolehkan semua jenis *syirkah* di atas, kecuali *syirkah wuju>h*. Mazhab

⁶⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Nihayatul Muqtashid*, (Surabaya: Toko Kitab Hidayah, 2005), jilid1-2, h. 189.

⁶⁷ Imam Ghazali Said, *et al.*, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Jakarta: Pustaka Imani, 2007), h. 143

⁶⁸ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah, Op. Cit.*, h. 188

Syafi'i membatalkan semua jenis *syirkah* di atas, kecuali *syirkah ina>n*. Mazhab Hanbali membolehkan membolehkan semua jenis *syirkah* di atas, kecuali *syirkah mufa>wad}ah*.⁶⁹

Sedangkan dalam dunia perbankan, akad musyarakah banyak digunakan dalam berbagai pembiayaan, dan dalam hal ini salah satunya adalah pembiayaan untuk kepemilikan aset. Namun jenis musyarakah ini tidak terdapat pada literatur fikih klasik, karena memang biasanya digunakan pada dunia perbankan, akad *musya>rakah* ini adalah akad *musya>rakah mutana>qis}ah*.

Akad *musya>rakah mutana>qis}ah* adalah pembiayaan berpola bagi hasil untuk memenuhi kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti. Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah kemudian barang tersebut menjadi milik bersama dan digunakan untuk usaha yang dapat menghasilkan, dalam kasus pembiayaan disini barang disewakan kepada nasabah. Bagian hasil sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.⁷⁰

⁶⁹ Kamaluddin A Marzuki, *Terjemah Fikih Sunnah, Op. Cit.*, h. 176

⁷⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah, Op. Cit.*, h. 127

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat dan Lokasi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *field research*, yaitu penelitian lapangan dengan meneliti langsung ke lapangan untuk menggali data dan mengenali permasalahan yang diteliti ini. Adapun sifat penelitian ini adalah deskripsi tentang bagaimana sebenarnya Pembiayaan Hunian Syariah dan penerapan kedua akadnya pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin. Lokasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin.

B. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sumber utama data penelitian yang memiliki data mengenai variabel-variabel yang diteliti.⁷¹ Subjek penelitian ini adalah karyawan yang bekerja di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin dan nasabah yang bertransaksi di lembaga keuangan tersebut yang menurut penulis dapat memberikan keterangan dan informasi yang berkenaan dengan data yang akan diteliti.

⁷¹ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), h.116

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sasaran atau tujuan utama penelitian.⁷²

Objek penelitian ini adalah men, 50 pembiayaan hunian syariah dan kedua akadnya pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin.

C. Data dan Sumber Data

Data yang digali dalam penelitian ini adalah:

1. Data

Sumber data primer adalah sumber data yang menjadi sumber utama dalam penelitian yaitu pembiayaan hunian syariah. Sumber data primer ini meliputi:

- a) Pembiayaan hunian syariah yaitu pengajuan, pencairan, pelunasan, dan *take over*
- b) Akad dalam pembiayaan hunian syariah, yaitu akad *mura>bah}ah* dan *musya>rakah mutana>qis}ah*.

Data penunjang dari data-data yang telah dikumpulkan. Data ini penulis gunakan untuk menunjang data pokok, data didapat dari buku-buku dan dari sumber lainnya yang berkaitan dengan data primer.

⁷² *Ibid*, h. 118

Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Responden, yaitu orang yang terlibat langsung dalam penelitian ini yakni karyawan dan nasabah Bank Muamalat Cabang Banjarmasin guna memberikan data dan informasi yang diperlukan.
- b. Informan, yaitu pihak-pihak yang dianggap penulis dapat memberikan keterangan dan tambahan informasi yang berkaitan dengan penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi, yaitu penelitian dengan melakukan peninjauan langsung ke lokasi penelitian untuk memperoleh data dan informasi.
2. Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada para responden dan informan penelitian ini, sehingga diperoleh data yang diperlukan penulis.
3. Dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian dari subjek penelitian.

E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Teknik Pengolahan Data

Untuk mengolah data yang telah diperoleh dari survey dan studi literature diolah menggunakan teknik:

- a. Editing, yaitu dengan cara menyeleksi data yang telah diperoleh, apabila terdapat kekurangan dapat diperbaiki dan disempurnakan sehingga diperoleh data yang valid.
- b. Kategorisasi, yaitu mengelompokkan data berdasarkan pada kategorisasi tertentu dengan substansi-substansi permasalahannya atau pembahasannya.
- c. Interpretasi adalah upaya memahami dan menafsirkan kembali terhadap data yang telah dikumpulkan dalam rangka memperoleh kandungan makna data yang telah disajikan.

2. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan penelaahan dan pengkajian secara mendalam terhadap hasil penelitian mengenai pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin dan penerapan kedua akad yang digunakan, kemudian ditarik kesimpulan.

F. Tahapan Penelitian

Dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini hingga siap dimunaqasahkan, ditempuh tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Tahapan Pendahuluan

Pada tahap ini penulis mempelajari secara seksama permasalahan yang akan diteliti dengan terjun langsung ke lapangan. Hasilnya kemudian dituangkan dalam sebuah proposal penelitian yang berjudul, “Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia cabang Banjarmasin.” Untuk kesempurnaannya maka dikonsultasikan kepada dosen penasehat dan meminta persetujuannya untuk dimasukkan ke Biro skripsi Fakultas Syariah. Setelah disidangkan dan dinyatakan diterima dan keluarnya surat penetapan judul serta penetapan dosen pembimbing I dan II, selanjutnya dikonsultasikan kembali untuk diadakan perbaikan seperlunya, lalu kemudian diseminarkan.

2. Tahapan Pengumpulan Data

Pada tahapan ini penulis terlebih dahulu mengurus surat riset untuk kemudian melakukan penelitian lapangan dengan wawancara langsung kepada para responden dan informan, sehingga diperoleh data-data dan informasi terkait dengan permasalahan yang diteliti penulis.

3. Tahapan Pengolahan dan Analisis Data

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul, kemudian penulis mengolah data tersebut dengan menggunakan teknik editing, kategorisasi dan interpretasi yang kesemuanya dituangkan kedalam penelitian pada bab IV. Kemudian data-data tersebut dianalisis secara kualitatif.

4. Tahapan Penyusunan Laporan

Pada tahapan ini penulis menyusun secara sistematis terhadap data yang telah diperoleh berdasarkan sistematika penulisan. Untuk kesempurnaannya, maka dikonsultasikan kepada dosen pembimbing I dan II hingga dianggap baik dan layak dijadikan sebuah karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang siap dimunaqasahkan dihadapan tim penguji

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Tentang Bank Muamalat Indonesia

a. Latar belakang berdirinya Bank Muamalat

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

Pada tanggal 27 Oktober 1994, dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat 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.

Pada akhir tahun 1990, 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 usaha memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi telah menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap karyawan 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 persero Muamalat sendiri,

Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada :

- 1) Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham,
- 2) Tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak karyawan Muamalat sedikitpun,
- 3) Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri karyawan Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru,
- 4) Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan
- 5) Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank Muamalat, dengan rahmat Allah SWT, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Bank Muamalat saat ini 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, dan 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.

b. Visi dan Misi

1) Visi

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

2) Misi

Menjadi *ROLE MODEL* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi stakeholder.⁷³

c. Job Description (Bank Muamalat Indonesia Cabang

Banjarmasin)

Branch Manager bertugas mewakili Direksi Pusat menjalankan perusahaan di cabang itu, memberikan laporan kemajuan cabang kepada Direksi Pusat termasuk keuangannya, mengambil semua tindakan yang diperlukan agar cabang berjalan lancar, menjalankan program

⁷³http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/visi_misi

perusahaan untuk cabang (mengejar target), serta mengawasi dan mengarahkan kegiatan yang dilakukan Kantor Cabang Pembantu.

Operational Officer bertugas melakukan fungsi kontrol dan supervisi terhadap pekerjaan teller dan security, membantu kepala cabang pembantu dalam pelaksanaan rencana kerja tahunan, rencana operasional dan pelayanan dengan mengikuti aturan *compliance & control* serta menjalankan dan mengikuti rencana kerja tersebut. Bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan operasional di cabang serta dapat membantu memberikan solusi terhadap permasalahan operational serta memonitor penyelesaiannya.

Marketing Officer bertugas mengepalai dan mengawasi seluruh karyawan marketing yang ada di bawahnya.

Marketing bertugas mencari nasabah melalui pemasaran dan penawaran produk (*funding & financing*).

USPD (Unit *Support* Penanaman Dana) bertugas untuk membantu/memperlancar proses pembiayaan para nasabah dalam hal pengadministrasian yang diajukan oleh RMF (*Relationship Manager Finance*), melakukan fungsi hukum, melakukan pemeriksaan, penyidikan (investigasi) dan sekaligus menilai barang yang akan dijadikan jaminan pembiayaan.

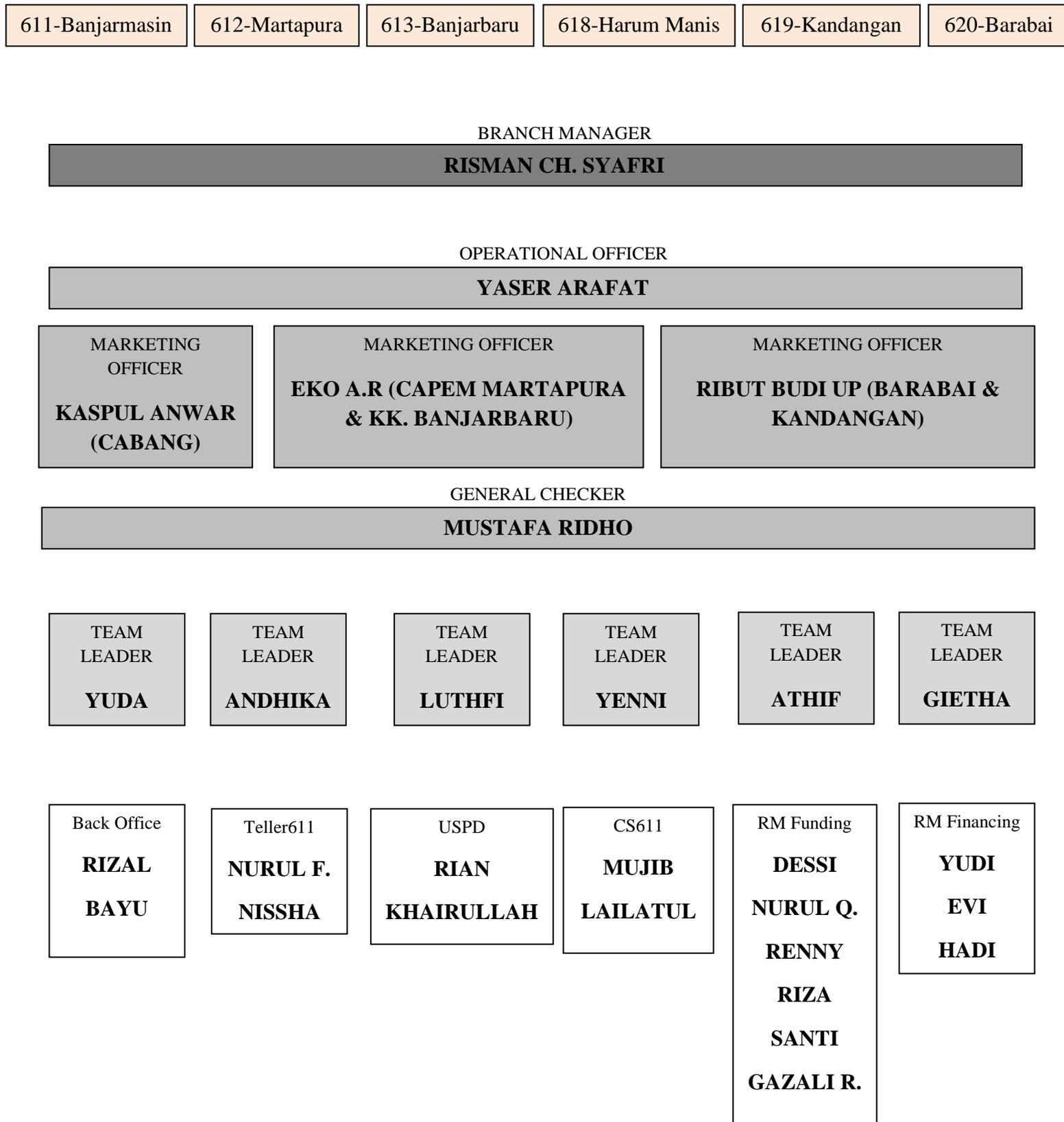
General Checker bertugas untuk mengecek semua *front liner* yang ada di kantor cabang.

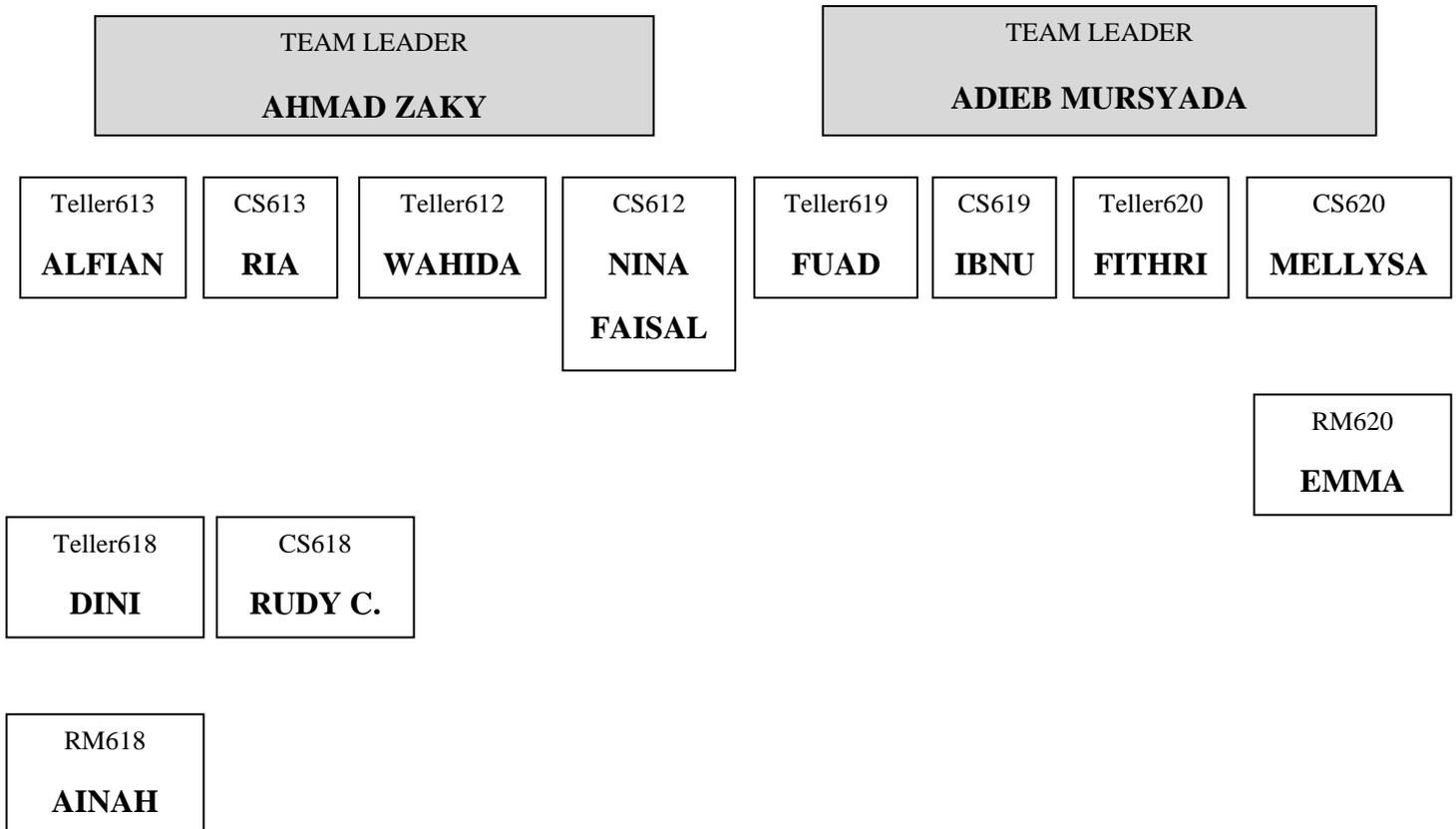
Back Office bertugas melanjutkan suatu transaksi bank yang dilakukan nasabah pada front liner seperti melakukan transaksi non-tunai, penginputan transaksi, membuat laporan data transaksi, selain itu juga melakukan pengarsipan (*filling*), *I.T System* & lain sebagainya yang berhubungan dengan administrasi catat mencatat.

Customer Service bertugas membina hubungan dan memberikan kepuasan terhadap nasabah melalui segala fasilitas pelayanan perbankan yang diberikan.

Teller bertugas memegang, memelihara dan menyimpan sejumlah uang tunai sesuai limitnya masing-masing untuk keperluan melayani setoran dari nasabah (baik tunai maupun non tunai), selain itu juga melakukan pembayaran tunai terhadap nasabah yang bertransaksi tunai di *counter* bank selama waktu yang telah ditentukan serta melakukan posting di sistem komputer bank dan bertanggung jawab terhadapnya.

**d. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang
Banjarmasin**





2. Penyajian Data

Dari hasil riset yang dilakukan oleh peneliti, peneliti mendapatkan dari 4 orang responden yang terdiri dari 2 orang karyawan Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, dan 3 orang nasabah Bank Muamalat yang melakukan pembiayaan hunian syariah, adapun data yang telah terkumpul adalah sebagai berikut:

Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah Konsumtif PHS (Pembiayaan Hunian Syariah) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin

Sebelum nasabah mengajukan pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat tentunya nasabah akan mencari informasi tentang pembiayaan tersebut, hal ini dapat dilakukan dengan menanyakan langsung kepada pihak bank, dan hal pertama yang akan dijelaskan oleh pihak bank adalah tujuan dari pembiayaan hunian syariah itu sendiri yaitu, Memberikan sarana fasilitas untuk memudahkan masyarakat yang ingin membeli dan memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take over* KPR (kredit pembiayaan rumah) dari bank lain dengan proses pembiayaan talangan cicilan bebas bunga dan berstandar syariah.

Selain itu pihak bank dalam hal ini marketing juga akan menjelaskan manfaat pembiayaan ini bagi nasabah, yaitu mendapatkan kemudahan layanan kredit untuk pembelian rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take over* KPR (kredit pembiayaan rumah) dari bank lain dengan margin keuntungan yang kompetitif, bebas bunga, serta cicilan yang ringan.

Setelah itu marketing juga akan menyebutkan berbagai macam fitur yang terdapat dalam pembiayaan, syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah.⁷⁴

a) Fitur Unggulan :

(1) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun,

⁷⁴ Bank Muamalat Indonesia, *Buku Panduan Bank Muamalat*, (Cabang Banjarmasin, Jl. A. Yani Km. 5,2 Banjarmasin.), h. 68

- (2) Uang muka ringan minimal 10%,
- (3) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan,
- (4) Plafond hingga Rp. 25 miliar,
- (5) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda,
- (6) Dapat digunakan untuk :
 - pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas,
 - *take over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.
- (7) Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah.

b) Fitur Umum :

- (1) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *mura>bah}ah* (jual-beli) atau *musya>rakah mutana>qis}ah* (kerjasama sewa),
- (2) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran yang diakui secara bersama (*joint income*),
- (3) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau professional,
- (4) Untuk akad *mura>bah}ah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank,
- (5) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila nasabah yang bersangkutan meninggal dunia,

(6) Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.

c) Persyaratan Calon Nasabah :

Marketing bank akan menjelaskan persyaratan Perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan : karyawan tetap, karyawan kontrak, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya.

d) Persyaratan Administratif untuk Pengajuan :

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

**e) Persyaratan PHS (Pembiayaan Hunian Syariah) Bank Muamalat
Indonesia Cabang Banjarmasin**

Tabel persyaratan PHS

No.	Jenis Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesional
A.	Data Pribadi			
1	Formulir Aplikasi diisi lengkap dan benar	√	√	√
2	Fotocopy KTP Calon Nasabah dan suami/istri	√	√	√
3	Fotocopy Kartu Keluarga (KK)	√	√	√
4	Fotocopy Surat Nikah	√	√	√
5	Fotocopy Sertifikat Tanah	√	√	√
6	Fotocopy sertifikat tanah obyek agunan	√	√	√
7	PBB tahun terakhir	√	√	√
8	Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K)	√	√	√
9	Laporan Keuangan Perusahaan (Neraca dan L/R) dan/atau	-	√	√

	Fotocopy Bukti/Catatan			
10	Asli slip gaji terakhir dan/atau surat	√	-	-
11	Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi	-	√	√
12	Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha : TDP dan SIUP	-	√	√
13	Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi	√	√	√
14	Surat Keterangan Jabatan (Asli)	√	-	-

f) Ketentuan yang harus dipenuhi nasabah

- (1) Pembiayaan Hunian Syariah diperuntukkan untuk pembelian tinggal indent / non indent (baru/second), rumah susun, apartemen, rukan, ruko, kios, renovasi, pembelian sekaligus renovasi maupun *take over* dari bank lain,
- (2) Pembiayaan didasarkan pada akad *mura>bah}ah* (jual-beli) atau *musya>rakah mutana>qis}ah* (kerjasama sewa),
- (3) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun,
- (4) Usia pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak melampaui usia pensiun,
- (5) Jenis bangunan yang dibiayai minimal semi permanen,

- (6) Mengisi form aplikasi dengan lengkap,
- (7) Menyerahkan seluruh kelengkapan dokumen sesuai dengan persyaratan,
- (8) Uang muka 20%.⁷⁵

a. Akad-akad yang digunakan

1) Akad *Mura>bah}ah*

Akad ini adalah transaksi jual beli rumah atau tempat tinggal (hunian) sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang diminta pihak bank dan disepakati oleh nasabah,.

Mekanisme dalam akad murabahah pada bank Muamalat adalah sebagai berikut :⁷⁶

- a) Bank Muamalat bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah;
- b) Bank Muamalat dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian yang telah disepakati kualifikasinya;
- c) Bank Muamalat menyediakan dana untuk merealisasikan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah.

2) Akad *Musya>rakah Mutana>qis}ah*

⁷⁵ Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin, *brosur persyaratan pembiayaan*

⁷⁶ Bank Muamalat Indonesia, *Buku Panduan Bank Muamalat*, (Cabang Banjarmasin, Jl. A. Yani Km. 5,2 Banjarmasin.), h. 60

Implementasi akad musyarakah mutanaqisah dalam operasional Bank Muamalat dengan produknya PHS adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian sebuah rumah/tempat tinggal (hunian), dimana aset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut.

Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah, pembayaran yang dilakukan melalui pembayaran sewa atas rumah, dari bagian nasabah pada keuntungan sewa tersebut. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

b. Untuk responden karyawan Bank Muamalat:

- Nama : Muhammad Hadian Noor, Umur : 23 th, Pendidikan :
Strata 1 (S1), Jabatan : Asistant Account Manager, Alamat : Jl.
Brigjend H. Hasan Basri No. 36

i. Proses Pelunasan Pembiayaan

Proses pelunasan yang biasa dilakukan adalah pada saat telah jatuh tempo atau waktu dari pembiayaan telah habis, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan habis, hal ini sesuai dengan keinginan nasabah yang bersangkutan. Apabila nasabah melakukan pelunasan lebih awal maka pihak bank muamalat akan memberikan penghargaan kepada nasabah berupa potongan margin yang menjadi hak Bank Muamalat, pemotongan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan prosentase dari jumlah margin yang diminta Bank Muamalat atau berupa pemotongan satu kali margin dari angsuran, pemberian ini diberikan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan komite pembiayaan. Pemotongan margin tidak selalu diberikan kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal, pihak bank muamalat akan menawarkan terlebih dahulu pelunasan tanpa pemotongan margin, jika nasabah meminta adanya pemotongan, barulah marketing akan melakukan prosedur untuk meminta persetujuan komite pembiayaan tentang pemberian potongan margin kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal.

Setelah proses awal disepakati apakah diberikan potongan margin atau tidak, maka proses selanjutnya adalah nasabah melakukan pembayaran sisa pinjamannya, setelah dilakukan pembayaran, marketing akan membuat memo kepada bagian operasional pembiayaan yang menyatakan bahwa nasabah telah melakukan pelunasan atas pembiayaannya, dan juga memo dan bukti pelunasan kepada bagian USPD untuk dilakukan pelepasan jaminan milik

nasabah yang melakukan pelunasan, dan jaminan diserahkan kembali kepada nasabah.⁷⁷

ii. Perbedaan antar akad

Perbedaan dari akad *mura>bah}ah* dan *musya>rakah* dalam PHS adalah .⁷⁸

1) Margin

Margin yang dikenakan oleh bank muamalat terhadap nasabah yang menginginkan menggunakan akad muarabahah berbeda dengan margin yang dikenakan bagi nasabah yang menggunakan akad musyarakah, untuk akad murabahah dengan jangka waktu 1 sampai dengan 5 tahun, margin yang dikenakan adalah 13%, jangka waktu 6 sampai dengan 10 tahun, margin yang dikenakan 14%, jangka waktu 11 sampai dengan 15 tahun, margin yang dikenakan adalah 15%, sedangkan untuk akad musyarakah mutanaqisah dikenakan margin 11% namun dapat dilakukan peninjauan kembali setiap 2 tahun.

2) Angsuran

Sesuai dengan margin yang dikenakan bank terhadap setiap akad berbeda maka secara tidak langsung akan mengakibatkan berbedanya jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah.

⁷⁷ Muhammad Hadian Noor, Asistant Account Manager, wawancara pribadi, Banjarmasin, 25 Juli 2012

⁷⁸ Muhammad Hadian Noor, Asistant Account Manager, wawancara pribadi, Banjarmasin, 29 mei 2012

3) Waktu proses pengajuan

Perbedaan dalam hal waktu proses ini adalah karena adanya perbedaan sistem yang digunakan, untuk pembiayaan *musyarakah* dilakukan dengan sistem komputer secara langsung, sedangkan pembiayaan *murabahah* dilakukan secara manual.

iii. Proses pelaksanaan *take over*

Untuk melakukan *take over* atau pengalihan hutang, proses yang harus dilalui nasabah adalah:⁷⁹

- a. Nasabah datang ke marketing pembiayaan bank muamalat untuk mengajukan pembiayaan secara *take over*, marketing akan meminta nasabah untuk meminta kepada bank tempat peminjaman, struk bukti berapa sisa hutang yang masih harus dibayar oleh nasabah.
- b. Setelah diketahui berapa sisa hutang yang harus dibayar, maka nasabah harus memasukkan fotocopy dari berkas-berkas pembiayaannya dengan meminta langsung fotocopy berkas di bank yang bersangkutan, dengan syarat stempel dari bank tersebut tertera di fotocopy tersebut.
- c. Dengan adanya fotocopy berkas pembiayaan maka dengan dapat dilakukan taksasi untuk mengetahui nilai dari jaminan, setelah diketahui nilai jaminan mencukupi untuk dilakukan pembiayaan, selanjutnya adalah pembuatan UP seperti pembiayaan *murabahah* PHS biasa.

⁷⁹ Muhammad Hadian Noor, Asistant Account Manager, wawancara pribadi, Banjarmasin, 25 juni 2012

- d. UP dibuat dengan menggunakan dua akad yaitu yang pertama untuk dana talangan pelunasan hutang nasabah di bank sebelumnya, akad yang digunakan adalah akad *al-qard*, setelah akad yang digunakan adalah akad *mura>bah}ah*.
- e. Setelah proses berjalan seperti biasa, sampai dengan pencairan dana, maka nasabah melakukan penarikan dana dan melakukan pelunasan ke bank tempat pembiayaan awal, dengan bukti penulasan harus diserahkan kepada Bank Muamalat.
- f. Setelah pelunasan dilakukan, maka tinggal menunggu proses pelepasan berkas jaminan dari bank bersangkutan, apabila berkas jaminan sudah dapat diambil, maka pengambilan dilakukan nasabah bersama-sama dengan marketing Bank Muamalat, hal ini untuk memastikan jaminan langsung berada di tangan bank muamalat. Jaminan kemudian diberitahukan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), untuk dilakukan pencabutan roya atau hak tanggungan dari bank sebelumnya, apabila diperlukan maka Bank Muamalat akan memasang roya atau hak tanggungan di BPN, apabila pinjaman di atas 50 juta.

Responden karyawan kedua

- Nama : Rian Adriannoor, Umur : 24 th, Pendidikan : Strata 1 (S1), Jabatan: Staf USPD (Unit Support Penanaman Dana)

i. Proses Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Dalam pengajuan permohonan pembiayaan hunian syariah akan ada beberapa tahapan yang akan dilalui oleh calon nasabah, tahapan tersebut adalah:⁸⁰

- 1) Nasabah datang ke Bank Muamalat Cabang Banjarmasin menemui marketing, dan menyerahkan data data calon nasabah, data pribadi itu adalah, pertama, formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah, kedua, melampirkan data pribadi seperti kartu tanda penduduk, dan lain-lain, ketiga, slip gaji bagi pegawai/karyawan atau neraca keuangan bagi calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, dan yang terakhir adalah buku tabungan calon nasabah, namun yang terakhir ini sifatnya tidak wajib.
- 2) Setelah semua data nasabah terkumpul maka data tersebut diserahkan ke bagian Unit Support Penanaman Dana (USPD) untuk dilakukan Bank *Checking* atau BI *Checking*. Bank *Checking* ini adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah baik yang dilakukan pada Bank Muamalat sendiri atau pada perbankan lainnya. Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan oleh nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran dari pembayaran semua pinjaman yang pernah atau masih dilakukan oleh nasabah.

⁸⁰ Rian Adriannoor, Staf USPD, wawancara pribadi, Banjarmasin, 25 Juli 2012

- 3) Setelah dilakukan pengecekan tentang riwayat pembiayaan nasabah dan dinyatakan tidak ada masalah maka proses pengajuan pembiayaan dilanjutkan dengan pembuatan usulan pembiayaan (UP) oleh marketing.
- 4) Ketika UP sedang dalam proses pembuatan, maka dapat dilakukan survey (taksasi) yang dilakukan oleh staff USPD bersama dengan marketing yang bersangkutan, survei dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi kerja dan lokasi jaminan yang diajukan oleh calon nasabah, hal ini untuk mengetahui kebenaran lokasi kerja, terutama untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, serta untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, Penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai dengan nilai pasar di lingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada di sekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan, istilah dalam Bank Muamalat yang digunakan adalah retaksasi (penilaian kembali nilai jaminan). Selain itu yang juga dilakukan pengecekan adalah dokumen dari jaminan itu sendiri, dokumen tersebut adalah surat-surat dari jaminan, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pada pembiayaan PHS, yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan PHS murabahah, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat

dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminkan pada Bank Muamalat. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan untuk bangunan, dokumen yang akan dilakukan pengecekan adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari bangunan yang dijaminkan tersebut.

- 5) Setelah nilai jaminan diketahui dan nilai jaminan tersebut mencukupi untuk diberikan pembiayaan, maka langkah selanjutnya adalah membuat kertas kerja dengan tujuan untuk menganalisis kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan, analisis ini dilakukan oleh marketing bersangkutan.
- 6) Setelah kertas kerja selesai, dan hasilnya diketahui bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, maka selanjutnya marketing membuat memo dan disampaikan kepada komite pembiayaan untuk kembali dianalisis. Komite terdiri dari dua orang marketing dan satu orang pemegang limit. Pengajuan memo kepada komite pembiayaan dilakukan secara bertahap, memo terlebih dahulu diberikan kepada komite marketing, baru setelah itu memo diberikan kepada komite pembiayaan pemegang limit.
- 7) Setelah persetujuan dari semua komite pembiayaan didapat maka selanjutnya dapat dilakukan akad dengan nasabah. Sebelum akad dilakukan maka bank akan memberikan surat penawaran (*overing latter*)

kepada nasabah mengenai nilai pembiayaan yang akan diberikan bank, apabila nasabah menyetujui atas nilai yang akan diberikan bank maka akad dapat dilakukan. Pelaksanaan akad dilakukan dengan melibatkan notaris guna mendapatkan akta otentik dari perjanjian dalam akad, dalam setiap kali akad, akan ada dua transaksi yang dilakukan yaitu akad untuk jual beli antara bank dan developer atau juga dapat dilakukan akad langsung antara developer dengan nasabah, dan yang kedua adalah akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah.

- 8) Setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukan pencairan dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah namun sebelumnya nasabah harus memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan sebelum akad yang diharuskan untuk dapat dilakukan pencairan, dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima uang, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami atau istri, surat kuasa debit, akta cerai, surat sanggup, biaya notaris, biaya taksasi, biaya administrasi, biaya asuransi jiwa dan kebakaran, dan biaya materai.

ii. Proses Pencairan Pembiayaan

Proses yang biasanya dilakukan oleh Bank Muamalat adalah sesuai dengan peruntukan dan jenis PHS yang diinginkan nasabah, yaitu dengan dropping dana ke rekening aktif nasabah yang kemudian akan dipindahkan oleh Bank dari rekening nasabah ke rekening escrow developer dan dipindah ke rekening aktif developer secara bertahap untuk PHS pembelian rumah

secara *indent*, sedangkan untuk PHS pembelian rumah yang *ready stock*, dropping dana dilakukan sekaligus 100%, dan untuk PHS renovasi dilakukan dropping sekaligus sesuai dengan RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang diajukan.

Sebelum pembiayaan dicairkan, bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan.⁸¹

a. Data Nasabah Bank Muamalat

Peneliti juga berhasil mendapatkan data dari nasabah bank muamalat yang berjumlah dua orang, yaitu:

- 4) Nama : Rahmat Fazar, Umur : 30 th, Pendidikan : SMA,
Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jl. Angkasa No.45.

Hal utama yang menyebabkan Rahmat Fazar memilih menggunakan pembiayaan di Bank Muamalat adalah karena beliau merasa adanya kemudahan dalam pengurusan pembiayaan yang dilakukan di bank muamalat, pembiayaan yang beliau lakukan adalah untuk pembelian rumah, menurut beliau pihak bank telah menjelaskan akad apa saja yang dapat digunakan dan bagaimana pelaksanaan akad tersebut pada pembiayaan hunian syariah, menurut beliau akad yang dijelaskan pihak bank ada dua yaitu *mura>bah}ah* dan *musya>rakah*,

⁸¹ Rian Adriannoor, Staf USPD, wawancara pribadi, Banjarmasin, 25 Juli 2012

pembiayaan dengan akad *mura>bahjah* menurut beliau adalah pembiayaan dengan membelikan langsung barang yang diinginkan sedangkan pembiayaan dengan akad *musya>rakah* menurut beliau adalah pembiayaan dengan membeli secara bersama-sama barang yang diinginkan dengan pihak bank, beliau memilih pembiayaan hunian syariah dengan akad murabahah karena menurut beliau pada akad murabahah tersebut terdapat kejelasan harga jual rumah dan angsuran yang harus dibayar tetap sampai akhir pembiayaan.

- 5) Nama : Syarifah Noorjannah, Umur : 41 th, Pendidikan : D3,
Pekerjaan : PNS, Alamat : Jl. Sultan Adam Komp. Mandiri

Ibu syarifah Noorjannah memilih menggunakan pembiayaan dari bank muamalat karena menurut beliau bank muamalat merupakan bank yang menerapkan sistem sesuai dengan syariah. Pembiayaan yang beliau ajukan digunakan untuk renovasi rumah, dan menurut beliau pihak bank muamalat telah menjelaskan akad apa saja yang dapat digunakan dan beliau memahami bagaimana pelaksanaan akad-akad tersebut pada prosesnya, menurut beliau akad *mura>bahjah* digunakan dengan pihak bank membelikan barang yang diinginkan nasabah dan kemudian nasabah membayar angsuran pada pihak bank, sedangkan akad *musya>rakah* digunakan dengan cara nasabah membayar uang muka rumah lebih banyak dibandingkan yang biasa, dan sisa harga rumah dibayar oleh pihak bank, dan nasabah setelah itu membayar angsuran kepada bank untuk membayar sisa rumah yang dibayar pihak bank.

Beliau memilih menggunakan akad murabahah pada pembiayaan yang beliau ajukan karena menurut beliau jangka waktu dari pembiayaan murabahah PHS itu panjang dan bunga yang dikenakan tetap sampai dengan akhir periode.

6) Nama : Khairullah, Umur : 39 th, Pendidikan : D3,
Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Darma Praja.

Bapak Khairullah memilih menggunakan pembiayaan dari bank muamalat karena menurut beliau bank muamalat merupakan bank yang menerapkan sistem sesuai dengan syariah. Pembiayaan yang beliau ajukan digunakan untuk membeli rumah secara indent, dan menurut beliau pihak bank muamalat telah menjelaskan akad apa saja yang dapat digunakan dan beliau memahami bagaimana pelaksanaan akad-akad tersebut pada prosesnya, menurut beliau akad *murabahah* digunakan dengan pihak bank membelikan barang yang diinginkan nasabah dan kemudian nasabah membayar angsuran pada pihak bank, sedangkan akad *musyarakah* digunakan dengan cara nasabah membayar sebagian dari harga rumah, dan sisa harga rumah dibayar oleh pihak bank, dan nasabah setelah itu membayar angsuran kepada bank untuk membayar sisa rumah yang dibayar pihak bank. Beliau memilih menggunakan akad murabahah pada pembelian rumah secara indent, karena menurut beliau angsuran yang dikenakan tetap sampai dengan akhir periode.

B. Analisis Data

1. Analisis pelaksanaan akad *mura>bah}ah* pada pembiayaan hunian syariah

Pelaksanaan akad pada pembiayaan hunian syariah dilakukan oleh nasabah yang menginginkan pembiayaan dengan menyatakannya melalui pengajuan permohonan pembiayaan, akad dilakukan oleh nasabah dan bank, dengan objek akad yaitu tanah dan bangunan rumah, hal ini telah memenuhi rukun dari akad, yang disebutkan oleh jumbuh ulama, yaitu:

- a. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*s}igah al-aqd*)
- b. Para pihak yang berakad
- c. Objek akad

Pada setiap transaksi jual beli terdapat rukun yang harus dipenuhi, termasuk juga jual beli yang terjadi pada pembiayaan hunian syariah di bank muamalat, rukun jual beli tersebut adalah pelaku akad (penjual dan pembeli), *s}igah* (lafal ijab dan kabul), dan objek akad (barang dan nilai tukar pengganti barang), dari kesemua rukun jual beli tersebut, semuanya telah terpenuhi pada transaksi jual beli yang terjadi pada pembiayaan hunian syariah. Pada pembiayaan hunian syariah pelaku akad terdiri dari dua kelompok transaksi, yang pertama adalah antara developer dengan bank, developer sebagai penjual dan bank sebagai pembeli, yang kedua antara bank dengan nasabah, bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. *S}igat* terjadi pada saat akad yang dilakukan dihadapan notaris,

baik antara bank dan developer maupun antara bank dan nasabah. Objek akad yang ditransaksikan pada pembiayaan hunian syariah adalah tanah dan rumah dengan nilai yang telah dilakukan penilaian sebelumnya oleh pihak bank.

Pada transaksi pembiayaan hunian syariah bukti surat-surat dokumen tanah dan bangunan yang ditransaksikan pada saat akad sebagai bukti adanya objek akad yang ditransaksikan, hal ini sesuai dengan syarat pertama pada jual beli yang dikemukakan oleh usman dalam buku akad dan produk bank syariah, yaitu Barang yang diperjual belikan harus ada pada saat transaksi dilakukan.

Pada PHS barang telah menjadi milik bank ketika ditransaksikan dengan nasabah, hal ini terjadi dengan adanya akta jual beli antara developer dengan bank sebelum bank melakukan akad dengan nasabah, hal ini telah sesuai dengan syarat pokok jual beli kedua yang dikemukakan oleh Usmani dalam buku akad dan produk bank syariah yaitu Barang yang diperjual belikan harus merupakan milik penjual. Tidak sah transaksi jual belinya secara syariah jika barang belum dimiliki penjual.

Pada pembiayaan hunian syariah barang telah sepenuhnya berada dalam kekuasaan konstruktif bank ketika dilakukan transaksi antara bank dengan developer pada pembiayaan hunian syariah rumah yang *ready stock*, ini sesuai dengan syarat jual beli yang dikemukakan oleh Usman dalam buku akad dan produk bank syariah yang mengharuskan barang yang

diperjual belikan harus berada dalam kekuasaan konstruktif dari penjual, namun pada pembiayaan hunian syariah rumah secara *indent*, tanah yang ditransaksikan telah menjadi milik bank namun rumah yang juga termasuk dalam transaksi belum dalam kekuasaan konstruktif bank karena rumah tersebut belum dibuat oleh pihak developer sehingga syarat jual beli ini tidak terpenuhi pada pembiayaan hunian syariah secara *indent*.

Pembelian rumah secara *indent* tidak dapat memenuhi rukun dan syarat jual beli, serta juga tidak dapat memenuhi syarat jual beli murabahah, pada pembiayaan untuk pembelian rumah dengan *indent* pembelian dilakukan pihak bank dengan memesan rumah yang diinginkan oleh nasabah kepada pihak developer, setelah transaksi pemesanan terjadi antara bank dan developer, maka selanjutnya pihak bank dan nasabah melakukan transaksi jual beli dengan murabahah rumah yang dipesannya pada developer, apabila transaksi jual beli murabahah telah dilakukan maka pihak nasabah telah berkewajiban membayar pembiayaan yang diperolehnya, semua ini bertentangan dengan rukun dan syarat jual beli yang mengharuskan adanya objek yang ditransaksikan, dan objek tersebut diharuskan dikuasai penuh oleh penjual, yang mana hal ini tidak terjadi pada pembiayaan hunian syariah dengan cara *indent*.

Jual beli pada PHS dilakukan secara langsung dan mutlak dengan dilakukan di satu tempat dan dengan akad jual beli secara tertulis dan lisan yang dilakukan dihadapan notaris, ini sesuai dengan syarat jual beli yang

disebutkan dalam buku akad dan produk bank syariah, yaitu Jual beli harus secara langsung dan mutlak.

Barang yang ditransaksikan pada PHS adalah barang yang memiliki nilai, yaitu tanah dan bangunan rumahnya, hal ini sesuai dengan syarat jual beli yang mengharuskan objek yang diperjual belikan merupakan barang yang memiliki nilai.

Tanah dan bangunannya yang dijadikan objek transaksi pada PHS adalah bukan termasuk barang haram, ini sesuai dengan syarat jula beli bahwa Objek yang diperjual belikan harus bukan merupakan barang haram.

Pada pembiayaan hunian syariah pihak nasabah sendiri lah sebagai pembeli yang memilih lokasi dan bentuk rumah yang diinginkannya, dengan ini telah memenuhi salah satu syarat jual beli yang mensyaratkan objek yang diperjual belikan harus dapat diketahui dan diidentifikasi secara spesifik oleh pembeli, karena nasabah sendiri lah yang memilih dan menentukan rumah yang diinginkannya.

Penyerahan objek akad pada PHS dilakukan setelah akad selesai dilakukan, hal ini dilakukan untuk memastikan waktu dari penyerahan objek akad, sehingga dapat memenuhi salah satu syarat jual beli yang mengharuskan penyerahan barang harus tertentu dan tidak tergantung pada suatu syarat.

Harga barang objek akad telah ditentukan dan disetujui sebelum akad dilakukan dengan cara pihak bank melakukan penilaian atau taksasi terhadap objek akad, hal ini sesuai dengan syarat jual beli yang mengharuskan adanya kepastian harga barang.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan pembiayaan *mura>bah}ah* dilakukan dengan pihak bank langsung membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dari developer dan kemudian baru menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik bank. Pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Banjarmasin mempunyai dua akad yang dapat digunakan, dua akad tersebut adalah akad *mura>bah}ah* dan akad *musya>rakah mutana>qis}ah*, kedua akad tersebut mempunyai kelebihan masing-masing, untuk akad *mura>bah}ah* mempunyai kelebihan pada margin yang tetap hingga akhir pembiayaan, sedangkan akad *musya>rakah mutana>qis}ah* mempunyai kelebihan pada proses pengajuan pembiayaan yang lebih cepat, dan margin atau sewa pada akad *musya>rakah mutana>qis}ah* lebih kecil dibandingkan margin pada akad *mura>bah}ah*, namun sewa tersebut akan ditinjau ulang dua tahun sekali.
2. Berdasarkan hasil analisis penulis terhadap pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, menunjukkan bahwa pembiayaan

hunian syariah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Banjarmasin telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diharuskan, baik rukun dan syarat pada akad yang dilaksanakan, jual beli, maupun pelaksanaan pembiayaan *mura>bah}ah* dan *musya>rakah* itu sendiri. Hanya pada pembiayaan pembelian rumah secara *indent* yang masih menjadi masalah dan tidak sesuai dengan rukun dan syarat jual beli *mura>bah}ah* karena rumah yang dibeli belum dibuat atau dapat dibidang objek akad belum ada.

B. Saran-saran

1. Penulis memberi saran kepada pihak bank agar bisa dikaji lagi yang menjadi syarat dari jual beli *mura>bah}ah* secara *indent* sehingga semua syaratnya dapat dipastikan terpenuhi.
2. Bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan hunian syariah di atas dua tahun dapat penulis sarankan untuk menggunakan pembiayaan hunian syariah dengan akad *mura>bah}ah*, karena adanya kejelasan jumlah yang harus dibayar hingga akhir periode pembiayaan, namun bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan hunian syariah di bawah dua tahun, maka dapat menggunakan akad *musya>rakah mutana>qis}ah*, hal ini karena margin atau sewa pada akad tersebut lebih kecil daripada margin pada akad *mura>bah}ah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009, Cet. I
- Al-Bukhari, Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail, *Bihasyiyah Al Shindig*. Beirut, Dar al-Fiqr, Juz II
- Al-Qazwaniy, Muhammad bin Yazid Abu 'Abdillah (disebut ibn Majah), *Sunan Ibn Majah*. Beirut, Dar al-Ma'rifah, 1996, juz III
- Al-Syirazi, Abi Ishak Ibrahim Ali ibn Yusuf al-Firuz Abadi, *al-Muhaz\z\ab fi> Fiqh Maz\hab al-Ima>m as-Sya>fi'i>*. Beirut, Dar al-Fikr, 1994
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta, Gema Insani Press, 2005, Cet.V
- Arifin Bey, *et al.*, *Terjemah Sunan Abi Daud*. Semarang, CV. Asy-Syifa, 1993, jilid 4
- Arikunto Suharsimi, *Manajemen Penelitian*. Jakarta, Rineka Cipta, 2003
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta, Yayasan Penyelenggaraan Penterjemah Al-Qur'an, 1990
- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta, Kencana, 2007
- Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Buku Saku Perbankan Syariah*, 2011

- Djuwaini, Dimayauddin, *Pengantar Fiqh Mua'malah*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008, Cet. I
- Ghufron, Sofiniyah, *Briefcase book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*. Jakarta, Renaisan, 2005
- Ibnu hajar Al-Hafizh, *Terjemah Bulughul Maram*. Surabaya, Putra Al-Ma'arif, 1992
- _____ . *Bulughul Maram*, Surabaya, Dar- abidin, 1378 H
- Karim, Adiwarman A, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- _____, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta, Gema Insani, 2001, Cet. Ke-1
- _____, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Marzuki, A. Kamaluddin, *terjemah fikih Sunnah*. Bandung, PT Al-Ma'arif, 1997, Jilid 13
- Masadi, Ghufron A, *Fiqih Muamalah Kontekstual*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Mubarak, Jaih, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandung, Pustaka Bani Quraisy, 2004, Cet. Ke-1
- Muhammad, *Etika Bisnis Islami*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN, 2004
- Mufti, Aries, dan Muhammad Syakir Sula, *Masyarakat Ekonomi Syariah*, 2007
- Munawir, Ahmad Warson, *Kamus Arab – Indonesia*
- Muslich, *Bisnis Syariah Perspektif Muamalah dan Manajemen*. Yogyakarta, UPP STIM YKPN, 2007
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta, Balai Pustaka, 2006
- Rifa'i, Moh, *et al., Terjemah Khulasah Kifayatul Akhyar*. Semarang, CV. Toha Putra Semarang, 1986

- Rusdiyah, *Praktik Akad Syariah pada Akad Rahn dan Akad Ijarah di Pegadaian Syariah*. Banjarmasin:
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid Niha'yatul Muqtasjid*, Beirut, Dar El Fikr, 2005, jilid1-2
- Said, Imam Ghazali, *et al.*, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*. Jakarta, Pustaka Imani, 2007
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*. Beirut, Dar al-Fikr, 1983, jilid 3
- Saputra, M, *et al.*, *Fiqh Madrasah Aliyah*. Semarang, PT. Karya Toha Putra, 2005
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta, Ekonisia, 2005, Cet. Ke-3
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Syafei, Rahmat, *Fiqh Muamalah*. Bandung, CV. Pustaka Setia, 2006
- Tim legal, *Buku Panduan Bank Muamalat Indonesia*. Jakarta, Bank Muamalat Indonesia, 2007
- Undang-undang Bank Syariah No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sumber Dari Internet

- Bank muamalat <http://www.muamalatbank.com/>
<http://www.kbr68h.com>
 Sekretariat Negara, <http://www.setneg.go.id/>
 Wikipedia, <http://id.wikipedia.org/>
 _____, <http://www.panturanews.com/> pemerintah wajib penuhi kebutuhan hunian rakyat /