

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH PADA PT. BANK  
MUAMALAT INDONESIA  
KANTOR CABANG  
MEDAN BALAI KOTA**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk melengkapi dan memenuhi syarat-syarat  
guna mencapai gelar sarjana ekonomi syariah (SE)  
pada program studi perbankan syariah*

**Oleh :**

**WIWID AYU LESTARI**  
**NPM. 1301270003**



**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

**ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR  
CABANG MEDAN BALAI KOTA**

**SKRIPSI**

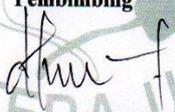
*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE)  
Program Studi Perbankan syariah*

Oleh :

**Wiwid Ayu Lestari**  
**1301270003**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

Pembimbing

  
**Dewi Maharani, S.Pd,M,Si**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

JalankaptemMukhtarBasri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir : bank SyariahMandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi, sehingga naskah skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk dipertahankan dalam ujian skripsi oleh:

Nama : Wiwid Ayu Lestari  
Npm : 130270003  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul : Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota

Medan, 15 - April 2017

Pembimbing Skripsi

Dewi Maharani, S.Pd, M.Si

Disetujui Oleh:

Ketua Program Studi Perbankan Syariah

Selamat Pohan, S.Ag, MA

Dekan Fakultas Agama Islam

Dr. Muhammad Qorib, MA

Lampiran : Istimewa  
Hal : Skripsi a.n Wiwid Ayu Lestari  
Kepada Yth : **Bapak Dekan fakultas Agama Islam**  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Di –  
Medan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

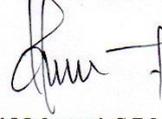
*Assalamaualaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, dan memberikan saran-saran penelitian sepenuhnya terhadap skripsi mahasiswa **Wiwid Ayu Lestari** yang berjudul **“Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota”** Maka saya berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima dan diajukan pada sidang munaqasah untuk mendapat gelar sarjana strata satu (1) dalam program studi Perbankan Syariah pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Demikian saya sampaikan atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

**Pembimbing**



**Dewi Maharani, S.Pd, M.Si**



Unggul Berprestasi & Berkeadilan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

# MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jalan Kaptem Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir : bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Selamat Pohan, S.Ag. MA  
Dosen Pembimbing : Dewi Maharani, S.Pd. M.Si

Nama Mahasiswa : Wiwid Ayu Lestari  
Npm : 1301270003  
Semester : VIII  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balaikota

| Tanggal | Materi Bimbingan  | Paraf | Keterangan |
|---------|---|-------|------------|
| 7/4/17  | Konsep penulisan Bab IV<br>- Hasil penelitian disertai dengan<br>Fotowa Mo. |       |            |
| 8/4/17  | - lengkapi abstrac . Lampiran   |       |            |
| 12/4/17 | - Perbaiki abstrac & Daftar pustaka   |       |            |
| 13/4/17 | ACC Godang Skripsi  |       |            |

Pembimbing Skripsi

Dewi Maharani, S.Pd. M.Si

Medan, 15-April 2017

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi

Selamat Pohan, S.Ag. MA

## **ABSTRAK**

**WIWID AYU LESTARI, NPM: 1301270003, ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG MEDAN BALAI KOTA, SKRIPSI, 2017**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui. (1) mengetahui prosedur pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota, (2) mengetahui penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota. (3) mengetahui penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah menurut Fatwa DSN pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

Jenis penelitian ini adalah analisis deskriptif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah metode wawancara dan dokumentasi. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data dalam penelitian kualitatif yaitu menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data sistematis, teratur, terstruktur, dan mempunyai makna.

Berdasarkan analisis data pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota dapat disimpulkan bahwa Nasabah yang ingin mengajukan permohonan harus mengikuti prosedur pemberian pembiayaan dengan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan bank dan penerapannya tersebut telah sesuai dengan SOP maupun teori yang telah dikaji pada bab sebelumnya dan penerapan pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

**Kata Kunci: Penerapan, Pembiayaan Rumah, Akad Musyarakah Mutanaqisah**

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “ **Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balaikota**” sholawat berangkaikan salam tak lupa kita hadiahkan kepada junjungan kita yaitu baginda Rasulullah SAW.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata 1 Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Selama penyusunan Skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan dan masukan yang sangat berharga dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Oleh karena itu sudah selayaknya penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Muhammad Qorib, MA selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Selamat Pohan, S.Ag, MA selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Hj. Maya Sari SE, Ak, M.Si selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Dewi Maharani, S.Pd., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan, bantuan, serta banyak pelajaran kepada penulis demi selesainya Skripsi ini.

6. Seluruh Dosen, Pegawai beserta Staff Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi berupa waktu maupun motivasi.
7. Untuk seluruh Staff Karyawan Bank Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota.
8. Teristimewa kepada Ayahanda Muhammad Abduh, Ibunda tersayang Suryanti, dan seluruh keluarga yang senantiasa selalu mendoakan, mendukung dan memberi motivasi kepada penulis baik dalam bentuk materil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan penuh semangat dan tanggung jawab.
9. Untuk Abang dan kakak alumni yang selalu member dukungan, motivasi, dan materi.
10. Untuk sahabat-sahabat stambuk 2013 Perbankan Syariah, terus semangat pantang mundur untuk menjalani semua aktivitasnya.

Semoga Skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan mahasiswa lainnya sebagai referensi dalam penulisan Skripsi selanjutnya. Dan semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua serta keselamatan dunia akhirat. Amin ya rabbal alamin

**Wassalamu'alaikum. Wr. Wb**

Medan, April 2017

Penulis

**Wiwid Ayu Lestari**

1301270003

## DAFTAR ISI

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>KATA PENGANTAR .....</b> | <b>i</b> |
|-----------------------------|----------|

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>DAFTAR ISI.....</b> | <b>iii</b> |
|------------------------|------------|

### **BAB I : PENDAHULUAN**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| A. Latar belakang masalah..... | 1 |
| B. Identifikasi masalah.....   | 4 |
| C. Batasan masalah .....       | 4 |
| D. Rumusan masalah.....        | 4 |
| E. Tujuan penelitian.....      | 5 |
| F. Manfaat penelitian.....     | 5 |

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

|  |    |
|--|----|
| A. Pembiayaan .....  | 6  |
| 1. Unsur Pembiayaan .....                                    | 6  |
| 2. Tujuan Pembiayaan .....                                   | 7  |
| 3. Fungsi Pembiayaan.....                                    | 8  |
| 4. Jenis-jenis Pembiayaan.....                               | 8  |
| 5. Prinsip-prinsip Pembiayaan .....                          | 16 |
| B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....                        | 19 |
| C. Perbedaan Kepemilikan Rumah Konvensional dan Syariah..... | 19 |
| D. Akad Musyarakah Mutanaqisah.....                          | 20 |
| E. Kajian Terdahulu.....                                     | 25 |
| F. Kerangka Berfikir.....                                    | 26 |

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| A. Pendekatan penelitian.....        | 27 |
| B. Tempat dan waktu penelitian ..... | 27 |
| C. Defenisi operasional.....         | 28 |
| D. Sumber data .....                 | 29 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| E. Teknik pengumpulan data ..... | 29 |
| F. Teknik analisis data .....    | 30 |

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

|  |    |
|--|----|
| A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota .....                               | 31 |
| 1. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota.....                                | 34 |
| 2. Tujuan berdiri Bank Muamalat Indonesia .....  | 35 |
| 3. Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota   | 36 |
| 4. Produk PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota  | 37 |
| 5. Logo PT. Bank Muamalat Indonesia .....  | 45 |
| 6. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota .....                         | 47 |
| B. Deskriptif Hasil penelitian.....  | 49 |
| 1. Persyaratan Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....  | 49 |
| 2. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....   | 52 |
| C. Pembahasan .....  | 58 |
| 1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....           | 58 |
| 2. Penerapan Pembiayaan kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah .....                   | 60 |
| 3. Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah menurut Fatwa DSN ..... | 61 |

#### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

|                    |    |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 65 |
| B. Saran .....     | 66 |

#### **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR TABEL**

|   |    |
|---|----|
| Tabel 2.1. Hasil Penelitian Terdahulu ..... | 25 |
| Tabel 2.2. Waktu Penelitian .....           | 28 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 2.2. Kerangka Berfikir .....   | 26 |
| Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai<br>Kota..... | 47 |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Bank Syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>1</sup>

Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah musyarakah. Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>2</sup> Akad Musyarakah ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal ventura.

Menurut Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) MUI (Majelis Ulama Indonesia) No. 73 Tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari musyarakah, yakni Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Akad tersebut adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Setiap orang memerlukan tempat tinggal yaitu sebuah rumah yang layak. Karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup setiap orang. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, seseorang memerlukan dana dalam

---

<sup>1</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 61

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insane, 2001) h. 90

bentuk uang tunai, sedangkan uang tunai yang dimilikinya terbatas, sehingga orang tersebut berusaha mengajukan pinjaman atau permohonan pembiayaan rumah kepada bank, karena kebutuhan manusia yang beraneka ragam dan semakin meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan tersebut terbatas.

Semakin banyaknya orang yang ingin memiliki rumah namun harganya pun ikut juga semakin tinggi, diiringi dengan perkembangan kehidupan yang ada di kota-kota besar. Bahkan terkadang kita juga harus menjauhkan jarak rumah yang ingin kita beli sedikit lebih jauh dari kota agar mendapatkan harga yang lebih murah. Hal ini menyebabkan kepemilikan rumah syariah menjadi suatu pilihan yang harus dilakukan agar bisa memiliki rumah sendiri.

Pembiayaan kepemilikan rumah masyarakat muslim lebihnya haruslah berorientasi pada bank syariah yang notabennya adalah bank masyarakat muslim. Yang mana sudah banyak masyarakat mengetahui, bahwa lembaga keuangan di Indonesia dibagi menjadi dua kelompok besar, yaitu lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Tapi semua itu tidak mengurangi semangat dalam upaya pengembangan bank syariah dengan menggunakan jasa dan produk bank syariah.

Sebenarnya sudah banyak dari beberapa bank syariah yang miliki produk kepemilikan rumah syariah ini, namun banyak juga masyarakat yang belum mengetahui karena belum ada promosi yang gencar dalam memasarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah ini. Tapi tidak bisa dipungkiri produk ini akan jadi menjadi produk unggulan pada bank syariah, semua umat muslim terlebih di Indonesia ingin memiliki rumah pribadinya sendiri dengan cara syariah.

Saat ini pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah sangat diminati oleh masyarakat dalam memperoleh suatu barang. Hal ini akad musyarakah mutanaqishah merupakan akad yang mekanismenya dipahami oleh nasabah. Walaupun demikian, masih ada nasabah yang belum paham dengan prosedur pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah ini.

Banyaknya minat nasabah terhadap kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah ini, membuat bank harus lebih teliti dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Secara umum dalam pemberian pembiayaan, pihak bank atau lembaga keuangan lainnya perlu memperhatikan prinsip-prinsip penilaian dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah ini diantaranya analisis 5C dan 7P. Kaitan penilaian dalam prinsip islam ini berdasarkan ketentuan al-qur'an dan hadits dimana diantara pihak bank dan pihak nasabah tidak ada yang boleh merasa dirugikan.

Pemberian pembiayaan dengan prosedur dan analisis yang kurang tepat akan menghasilkan pembiayaan yang tidak layak dan membahayakan bagi pihak bank. Kelebihan dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah ini akan membuat nasabah melakukan segala cara agar bisa memperoleh pembiayaan. Nasabah dalam hal ini akan mudah memanipulasi atau memberikan data secara fiktif sehingga menimbulkan resiko gagal bayar dan pembiayaan yang macet.

Faktor-faktor tersebut dapat memicu pembiayaan bermasalah. Akan tetapi pihak bank selalu berhati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah sebelum pencairan dilakukan. Pihak bank harus benar-benar yakin bahwa si calon nasabah akan mampu mengembalikan pembiayaan dan tidak ada mengalami gagal bayar (default), Karena jika bank mengalami kemacetan maka akan berpengaruh buruk terhadap sistem pengelolaan bank.

Untuk itu, perlu dibahas kembali, bagaimana sebenarnya syarat-syarat dan prosedur yang tepat secara umum dalam pengajuan pembiayaan guna meningkatkan pelayanan perbankan kepada masyarakat. Berdasarkan permasalahan yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis akan menjelaskan tentang “ANALISIS PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG MEDAN BALAI KOTA”

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka penulis mengidentifikasi masalah yang berkaitan dengan masalah yang sering terjadi ditengah masyarakat yang belum mengetahui tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah, baik itu prosedur, maupun isi dalam akad tersebut, dan pemindahan kepemilikan rumah atas bank kepada nasabah.

## **C. Batasan Masalah**

Penelitian ini dibatasi pada permasalahan penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

## **D. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota?
2. Bagaimana penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah kepada nasabah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota?
3. Bagaimanakah penerapan fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah yang dilaksanakan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota?

## **E. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui prosedur dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.
2. Untuk mengetahui penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah kepada nasabah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

3. Untuk mengetahui penerapan tentang Fatwa DSN-MUI yang diterapkan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

**F. Manfaat Penelitian**

1. Bagi instansi/lembaga.

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan yang positif bagi lembaga terkait dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

2. Bagi peneliti lain.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau dipertimbangkan lebih lanjut, serta referensi dan rujukan terhadap penelitian sejenis.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pembiayaan

Pembiayaan menurut berbagai literatur yang ada sebagai berikut, menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>3</sup> Selain itu, pembiayaan bisa diinterpretasikan sebagai aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>4</sup>

Berdasarkan yang telah dijelaskan diatas bahwa pembiayaan merupakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank untuk memfasilitasi pihak-pihak yang membutuhkan (nasabah) yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara kedua belah pihak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Selain itu pembiayaan juga tidak sama dengan kredit meskipun ada sedikit kesamaan yaitu sama-sama menyalurkan dana kepada masyarakat, akan tetapi pada bank konvensional dana yang diberikan kepada nasabah tidak jelas arahnya, sedangkan pembiayaan pada bank syariah nasabah benar-benar dikontrol tentang penggunaan dana untuk apa dan jenis usahanya, setelah ditinjau selain itu bank syariah juga lebih menguntungkan karena yang diberikan kepada bank adalah keuntungan bersih dengan melihat persentase kesepakatan dari awal akad.

#### 1. Unsur pembiayaan

Ada beberapa unsur pembiayaan sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Adanya dua pihak yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*).

---

<sup>3</sup> UU No. 10 tahun 1998 pasal 1

<sup>4</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PT Kencana, 2014), h.105

<sup>5</sup> Veithzal rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 701

2. adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*, janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan).
4. adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
5. adanya unsur waktu. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul maal* maupun dilihat dari *mudharib*. Misalnya, penabung memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar di masa yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.
6. adanya unsur risiko baik dipihak *shahibul maal* maupun di pihak *mudharib*, risiko dipihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar, baik karena kegagalan usaha atau ketidakmampuan bayar. Risiko di pihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa *shahibul maal* yang dari semula dimaksudkan oleh *shahibul maal* untuk mencaplok perusahaan yang diberi pembiayaan atas tanah yang dijaminan.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya.

---

<sup>6</sup> Arviyan Arifin et all. *Islamic Banking*. (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 711

b) *Safety* yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *Profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

### **3. Fungsi pembiayaan**

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat, di antara lain :<sup>7</sup>

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan daya guna barang.
3. Meningkatkan peredaran uang dalam bentuk: cek, bilyet.
4. Menimbulkan giat berusaha.
5. meningkatkan Stabilitas ekonomi yang kurang sehat.
6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional, dan
7. Sebagai alat hubungan ekonomi Internasional.

### **4. Jenis-jenis Pembiayaan.**

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain: <sup>8</sup>

1. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi.

- a. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang-barang modal (asset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun.

---

<sup>7</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 304-308

<sup>8</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PT. Kencana, 2014), h. 113-119

b. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Pemberian modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun.

c. Pembiayaan konsumsi

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.

2. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya

a. Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun, dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah.

a. Pembiayaan Jangka Menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga 3 tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

b. Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan, yang nominalnya besar serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar, misalnya pembiayaan untuk membeli rumah.

3. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha

a. Sektor Industri

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri, yaitu sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi.

b. Sektor Perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, dan besar. Pembiayaan ini diberikan dengan tujuan untuk memperluas usaha nasabah dalam usaha perdagangan, misalnya untuk memperbesar jumlah penjualan atau memperbesar pasar.

c. Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan, dan Perkebunan

Pembiayaan ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil sektor pertanian, perkebunan, dan peternakan, serta perikanan.

d. Sektor Jasa

Beberapa sektor jasa sebagaimana tersebut dibawah ini yang dapat diberikan kredit oleh bank antara lain:

1. Jasa Pendidikan

Pada kurun waktu beberapa tahun terakhir ini, jasa pendidikan merupakan jasa yang menarik bagi bank, karena jenis usaha ini mudah diestimasikan pendapatannya.

2. Jasa Rumah Sakit.

Bank dapat memberikan pembiayaan kepada rumah sakit apabila agunan yang diberikan tidak memiliki banyak resiko, sehingga apabila terjadi masalah, maka bank dapat menjual agunan ini sebagai sumber perlunasan utang.

3. Jasa Angkutan.

Pembiayaan yang diberikan untuk sektor angkutan, misalnya pembiayaan kepada pengusaha taksi, bus, angkutan darat, laut, dan udara, termasuk di dalamnya adalah pembiayaan yang diberikan untuk biro perjalanan pergudangan, komunikasi, dan lainnya.

4. Jasa Lainnya.

Pembiayaan yang diberikan kepada jasa lainnya, misalnya pembiayaan untuk profesi, pengacara, dokter, insinyur, dan akuntan.

e. Sektor Perumahan.

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan. Pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan. Cara pembayaran kembali yaitu dipotong dari rumah yang telah terjual.

4. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan

a. Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

1. Jaminan Perorangan.

Jaminan perorangan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan seorang (*personal securities*) atau badan sebagai pihak ketiga yang bertindak sebagai penanggung jawab apabila terjadi wanprestasi dari pihak nasabah. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar atau melunasi pembiayaannya, maka pembayarannya dijamin oleh pihak penjamin. Penjamin berkewajiban untuk melakukan perlunasannya.

2. Jaminan Benda Berwujud.

Merupakan jaminan kebendaan yang terdiri dari barang bergerak maupun tidak bergerak, misalnya kendaraan bermotor, mesin dan peralatan, investasi kantor, dan barang dagangan. Jaminan yang bersifat barang tidak bergerak antara lain, tanah dan gedung yang berdiri di atas tanah atau sebidang tanah tanpa gedung, dan kapal api dengan ukuran 20m<sup>3</sup>.

3. Jaminan Benda Tidak Berwujud.

Beberapa jenis jaminan yang dapat diterima adalah jaminan benda tidak berwujud. Benda tidak berwujud antara lain,

promes, obligasi, saham, dan surat berharga lainnya. Barang-barang tidak berwujud dapat diikat dengan cara pemindahtanganan atau *cessie*.

b. Pembiayaan Tanpa Jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah atas dasar kepercayaan. Pembiayaan tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak adanya pengaman yang dimiliki oleh bank syariah apabila nasabah wanprestasi. Dalam hal nasabah tidak mampu membayar dan macet, maka tidak ada sumber pembayaran kedua yang dapat digunakan untuk menutup resiko pembiayaan. Bank tidak memiliki sumber perlunasan kedua karena bank tidak memiliki jaminan yang dapat dijual.

5. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya

a. Pembiayaan Retail

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada individu atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil. Jumlah pembiayaan yang dapat diberikan hingga Rp. 350.000.000,- pembiayaan ini dapat diberikan dengan tujuan konsumsi, investasi kecil, dan pembiayaan modal kerja.

b. Pembiayaan Menengah

Pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha pada level menengah, dengan batasan antara Rp. 350.000.000,- hingga Rp. 5.000.000.000,-

Menurut Adiwarmanto A. Karim, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Adiwarmanto A karim, *Bank Islam analisis fiqh dan keuangan cet. 9* (Jakarta: PT. raja wali press, 2013), h. 97-107

1. pembiayaan dengan prinsip jual beli (ba'i).

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan menjadi bagian harga tas barang yang dijual.

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan *bentuk pembayarannya* dan waktu *penyerahan barangnya*, yakni sebagai berikut:

a. Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah (al-ba'i bi tsaman ajil)* lebih dikenal dengan *murabahah* saja, yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

b. Pembiayaan *Salam*

*Salam* adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Sekilas transaksi ini mirip jual beli ijon, namun dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan waktu penyerah barang harus dilakukan secara pasti.

c. Pembiayaan *Istishna'*

Produk *Istishna'* menyerupai produk *Salam*, tapi dalam *Istishna'* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (*termin*) pembayaran. Skim *istishna* dalam bank syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.

2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (Ijarah)

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.

### 3. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

#### a. Pembiayaan *Musyarakah*

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *Musyarakah (Syirkah)*. Transaksi *Musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang bewujud maupun tidak bewujud.

#### b. Pembiayaan *Mudharabah*

Secara spesifik terdapat bentuk *Mudharabah* yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu *Mudharabah*. *Mudharabah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih pihak dimana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan suatu perjanjian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerjasama dalam panduan kontribusi 100% modal kas dari pemilik modal dan keahlian dari pengelola.

### 4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Untuk memperoleh pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad pelengkap ini ditunjukkan untuk mencari keuntungan, tapi ditunjukkan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini, besarnya pengganti biaya ini untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul.

#### a. *Hiwalah* (alih utang-piutang)

Tujuan fasilitas *Hiwalah* adalah untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti-biaya atas jasa pemindahan piutang. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan penelitian atas

kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berutang. Katakanlah seorang supplier bahan bangunan menjual barang-barang kepada pemilik proyek yang akan dibayar dua bulan kemudian. Karena kebutuhan supplier akan likuiditas, maka ia meminta bank untuk mengambil alih piutangnya. Bank akan menerima pembayaran dari pemilik proyek.

b. *Rahn* (gadai)

Tujuan akad *Rahn* untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pelayanan.

Barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria:

1. Milik nasabah sendiri.
2. Jelas ukuran, sifat, dan nilai ditentukan berdasarkan nilai riil pasar.
3. Dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank.

Atas izin bank, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan tidak merusak barang yang digadaikan. Apabila barang yang digadaikan rusak atau cacat, nasabah harus bertanggung jawab.

c. *Qardh*

*Qardh* adalah pinjaman uang. Aplikasi *Qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal, yaitu:

1. Sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatannya haji.
2. Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikannya sesuai waktu yang ditentukan.

3. Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberikan pembiayaan dengan skema jual beli, ijarah, atau bagi hasil.
4. Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikan dana pinjaman itu secara cicilan melalui pemotongan gajinya.

d. *Wakalah* (perwakilan)

*Wakalah* dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan Letter Of Credit, inkaso dan transfer uang.

e. *Kafalah* (garansi bank)

Garansi bank dapat diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mensyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip wadiah. Untuk jasa-jasa ini, bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikan.

## **5. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan.**

Sebelum memberikan pembiayaan, bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar layak diberikan. Maka dari itu perlunya dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. peniaian dengan analisis 5C dan 7P adalah sebagai berikut:

1. *Character* merupakan sifat atau watak seseorang, sifat dan watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak

ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar.

2. *Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3. *Capital* yaitu untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini., termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.
4. *Condotion* dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut hendaknya bermasalah relative kecil.
5. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secara mungkin.<sup>10</sup>

selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan dengan analisis 7P dengan unsur penilaian sebagai berikut:

1. *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian

---

<sup>10</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015) h. 136

personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
3. *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.
4. *Prospect* yaitu untuk menilai nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi akan tetapi nasabah.
5. *Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.
6. *Profitability* yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya.
7. *Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

## **B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau sering dikenal dengan istilah KPR Syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Bisa pula menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan persentase tertentu, dan nasabah kemudian membeli "saham/bagian" yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah.<sup>11</sup>

## **C. Perbedaan antara Kepemilikan Rumah Konvensional dan Syariah**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Pembiayaan kepemilikan rumah syariah memiliki berbagai kelebihan dibandingkan Kepemilikan rumah konvensional. Sistem yang digunakan oleh syariah islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.

Perbedaan pokok antara kepemilikan Rumah Konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya, pada bank konvensional, kontrak Kepemilikan rumah didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya: Kepemilikan Rumah iB jual beli (Murabahah), Kepemilikan rumah iB sewa (Ijarah), Kepemilikan Rumah iB sewa beli (Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan Kepemilikan Rumah iB kepemilikan bertahap (Musyarakah Mutanaqisah).

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus

---

<sup>11</sup> Affgani, *Ekonomi Islam Pembiayaan Bank Syariah*  
<https://affgani.wordpress.com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan-Bank-Syariah-Kpr-Syariah/> [ home page on-line ] : internet (diakses tanggal 13 februari 2017)

dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan Kepemilikan Rumah dari bank lain.<sup>12</sup>

#### **D. Akad Musyarakah Mutanaqisah**

*Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.

Rukun Musyarakah yaitu:<sup>13</sup>

1. para mitra yang melakukan akad.
2. Objek musyarakah berupa modal dan kerja.
3. ijab qabul, dan
4. nisbah keuntungan.

#### **a. Jenis-jenis Musyarakah**

Jenis-jenis Musyarakah yaitu:<sup>14</sup>

1. *Syirkah Al Milk* mengandung arti kepemilikan bersama (*co-ownership*) yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama (*joint ownership*) atas kekayaan (aset).
2. *Syirkah Al'uqud* (kontrak), yaitu kemitraan yang tercipta dengan kesepakatan dua orang atau lebih untuk bekerja sama dalam mencapai tujuan tertentu. *Syirkah u'qud* dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Matle xaw, *Kpr Syariah* [http://www.kompasiana.com/matle xaw/kpr-syariah-adalah\\_54f7643ea33311d2338b47cf](http://www.kompasiana.com/matle xaw/kpr-syariah-adalah_54f7643ea33311d2338b47cf) [home page on-line]: internet (diakses 13 Februari 2017)

<sup>13</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 150

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 151

- a) *Syirkah Abdan* yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih dari kalangan pekerja/professional di mana mereka sepakat untuk bekerja sama mengerjakan suatu pekerjaan dan berbagi penghasilan yang diterima.
- b) *Syirkah Wujuh* yaitu kerjasama antara dua pihak di mana masing-masing pihak sama sekali tidak menyertakan modal. *Syirkah 'Inan* yaitu bentuk kerja sama di mana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya adalah tidak sama, baik dalam hal modal maupun pekerjaan.
- c) *Syirkah mufawadhah* yaitu bentuk kerjasama di mana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya harus sama, baik dalam hal modal, pekerjaan, agama, keuntungan maupun resiko kerugian.

Berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) Musyarakah terbagi atas dua antara lain :<sup>15</sup>

1. Musyarakah Permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad.
2. Musyarakah Menurun/ Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha musyarakah tersebut.

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarikan-syirakatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama. Musyarakah atau syirkah adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok.

---

<sup>15</sup>PSAK No. 106

Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata: *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>16</sup>

1. Firman Allah QS. Shad: 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا  
مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا  
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ  
رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

“ dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian mereka berbuat zhalim kepada sebagian lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shalih” Q.S. shad:24<sup>17</sup>

2. Hadits Nabi Riwayat Abu Daud:

Allah Subhanahu wata'ala berfirman: “aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka” (HR. Abu Daud Nomor 2936, yang dishahihkan oleh al-hakim, dari abu hurairah)<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV Toha Putra Semarang, 2009)

<sup>18</sup> Dalam kitab Baitul Afkar Ad-dauliah nomor 3383

Akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah/ hunian adalah MMQ sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah.<sup>19</sup>

Pertama: ketentuan umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a. Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- b. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah.
- c. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya.
- d. Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat disatukan batas-batasannya secara fisik.

Kedua: ketentuan hukum

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh

Ketiga: ketentuan akad

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah Syirkah dan ba'i (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN no. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

---

<sup>19</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008

- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Memperoleh kerugian sesuai porsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
  4. Jual beli dimana maksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
  5. Setelah selesai perlunasan penjualan, seluruh hishsah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah)

Keempat: ketentuan khusus

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi objek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ijarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut sesuai dibagi dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Hanya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima: penutup

1. Jika terjadi perselisihan diantara para pihak maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan prinsip syariah.

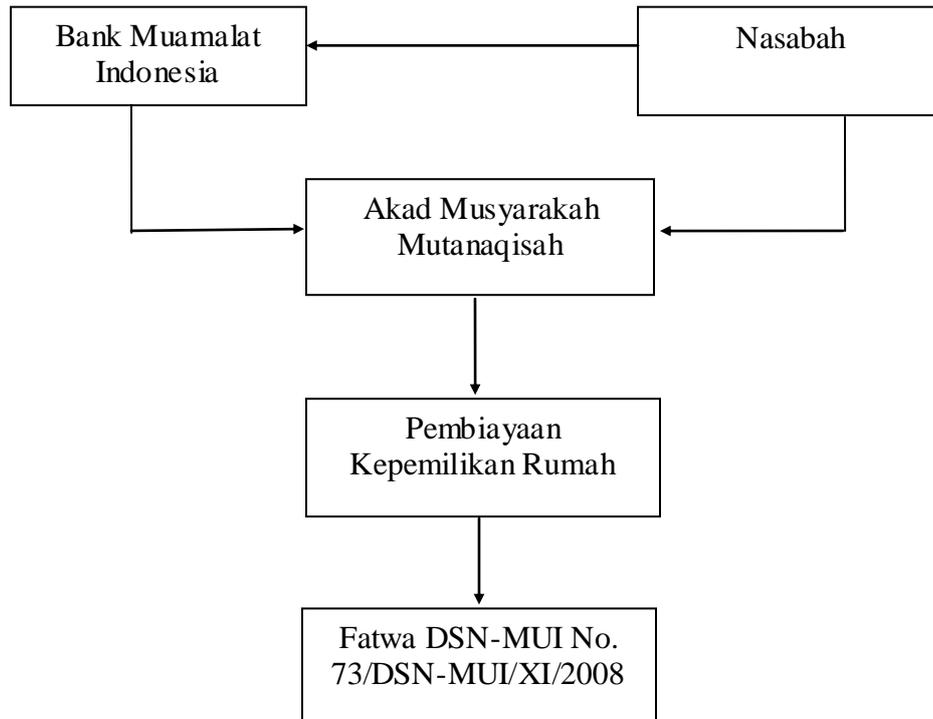
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

#### E. Kajian terdahulu

| No | Nama                                  | Judul Penelitian  | Hasil Penelitian   | Metode analisis        |
|----|---------------------------------------|---|--|------------------------|
| 1  | Maya Juwita<br>(UMSU, 2015)           | Analisis Kredit<br>Kepemilikan<br>Rumah (KPR)<br>dengan Akad<br>Pembiayaan<br>Murabahah pada<br>PT. Bank Syariah<br>Bukopin Cabang<br>Medan | Dalam prakteknya, Bank Syariah Bukopin Cabang Medan memberikan kebebasan kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah dari <i>developer</i> dengan syarat harus ada IMB dan SHM atau SHGB dari rumah tersebut. | Analisis<br>Deskriptif |
| 2  | Faridah<br>Sutarsih<br>(UIN SU, 2008) | Desain Akad<br>Pembiayaan <i>Take<br/>Over</i> KPR Syariah<br>di Bank Muamalat<br>Indonesia   | Pembiayaan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan bentuk kerja sama kemitraan ketika bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah atau property   | Analisis<br>Deskriptif |
| 3  | Sugawati<br>(UIN SU, 2009)            | Analisis Kredit<br>Kepemilikan<br>Rumah (KPR)<br>dengan Akad<br>Murabahah di BNI<br>Syariah Cabang<br>Medan                                 | Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) dilakukan dengan cara cicilan, hal ini sesuai dengan pembiayaan akad murabahah. Analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian KPR di BNI Syariah Cabang Medan   | Analisis<br>deskriptif |

Penelitian tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang telah banyak dilakukan sebelumnya, maka dalam hal ini peneliti pengambil skripsi dan jurnal sebagai penelitian terdahulu yang relevan.

## F. Kerangka Berfikir



**Gambar 2.2. Kerangka Berfikir**

Nasabah datang ke bank guna memperoleh penjelasan akad musyarakah mutanaqisah. Kemudian bank menjelaskan tentang prosedur akad musyarakah mutanaqisah untuk jenis pembiayaan Kepemilikan Rumah yang diinginkan oleh nasabah. Setelah itu, Bank memberikan penjelasan KPR yang mungkin akan diterima oleh nasabah berdasarkan fatwa DSN-MUI no. 73/DSN-MUI/XI/2008.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode deskriptif dengan analisis data kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan, melukiskan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Dikarenakan penulis bermaksud memperoleh gambaran yang mendalam tentang prosedur pembiayaan dalam arti menggambarkan tentang penerapan pembiayaan kepemilikan rumah yang mengacu pada akad musyarakah mutanaqisah terhadap nasabah.

Penelitian Kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur kuantitatif, perhitungan statistik, atau bentuk cara-cara lainnya yang menggunakan ukuran angka.<sup>20</sup>

Metode Deskriptif yaitu data yang dikumpulkan lebih mengambil bentuk kata-kata atau gambar daripada angka-angka. Data tersebut mencakup transkrip wawancara, catatan lapangan, fotografi, *videotape*, dokumen pribadi, memo, dan rekaman-rekaman resmi lainnya.<sup>21</sup>

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

##### 1. Tempat Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian yang diterapkan, maka penelitian ini akan dilaksanakan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

##### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dapat dilihat dari penyelesaian tabel dibawah ini.

---

<sup>20</sup> Imam Gunawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktek* (Malang: Bumi Aksara, 2013), h. 82

<sup>21</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisa Data* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.

**Tabel 3.1**  
**Waktu Penelitian**

| No | Tahapan penelitian  | Bulan/ Minggu |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
|----|---------------------|---------------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|----------|---|---|---|
|    |                     | Okt'16        |   |   |   | Nov'16 |   |   |   | Des'16 |   |   |   | Jan'17 |   |   |   | Feb'17 |   |   |   | Mar'17 |   |   |   | April'17 |   |   |   |
|    |                     | 1             | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1        | 2 | 3 | 4 |
| 1  | pengajuan judul     |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
| 2  | penyusunan proposal |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
| 3  | seminar proposal    |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
| 4  | pengumpulan data    |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
| 5  | bimbingan skripsi   |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |
| 6  | sidang skripsi      |               |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |        |   |   |   |          |   |   |   |

**C. Definisi Operasional**

Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.
2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah pembiayaan dalam rangka untuk kepemilikan rumah baik dalam bentuk bangunan jadi maupun pembangunan secara mandiri. Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam penelitian ini dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, yaitu pembiayaan dengan prinsip kepemilikan bersama antara bank dan nasabah di dasarkan akad Syirkah. Kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dengan akad Ijarah hingga masa akhir perjanjian. Setiap pembayaran sewa dalam masa perjanjian mengurangi kepemilikan bank hingga di akhir perjanjian secara keseluruhan menjadi milik nasabah.

3. Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarikan-syirakatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama. Musyarakah atau syirkah adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata: *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

#### **D. Sumber Data**

Data adalah bahan mentah yang perlu diolah sehingga menghasilkan informasi atau keterangan, baik kualitatif maupun kuantitatif yang menunjukkan fakta.<sup>22</sup> Berdasarkan sumbernya data peneliti yaitu: Data Primer merupakan Data yang digunakan dalam penelitian yaitu data wawancara yang diperoleh dari pihak PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan bagi penelitian. Ada beberapa teknik dalam mengumpulkan data, yaitu:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan yaitu didefinisikan sebagai perhatian yang terfokus terhadap kejadian, gejala, atau sesuatu. Adapun yang ingin di amati dalam penelitian ini yaitu meninjau tempat yang akan di teliti dalam penelitian ini.<sup>23</sup>

2. Wawancara

Wawancara merupakan suatu kegiatan Tanya jawab dengan tatap muka antara pewawancara dan yang diwawancarai tentang masalah yang diteliti.

---

<sup>22</sup> Azuar Juliandi , et al, *Metodologi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*, cet 2 (Medan: UMSU PRESS, 2014), h. 65

<sup>23</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 38

Oleh karena itu, yang akan diwawancarai yaitu 1 relationship financing PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

3. Studi Dokumentasi.

Dokumentasi dalam penelitian ini adalah mengumpulkan dan mempelajari data-data yang ada baik melalui buku-buku, dokumen-dokumen yang ada pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota..

**F. Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>24</sup>

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, Data yang diperoleh dari hasil Observasi, wawancara, dan studi dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori.

---

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 244

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia**

Di Indonesia pelopor perbankan syariah adalah Bank Muamalat Indonesia. Berdiri tahun 1991, bank ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah serta dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Bank ini sempat terimbas oleh krisis moneter pada tahun 90-an sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. IDB kemudian memberikan suntikan dana kepada bank ini pada periode 1999-2002 dapat bangkit dan menghasilkan laba.

Saat ini keberadaan Bank Syari'ah di Indonesia telah diatur dalam Undang-undang yaitu, UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Hingga tahun 2007 terdapat 3 institusi Bank Syari'ah di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri dan Bank Mega Syariah. Sementara itu Bank umum yang telah memiliki unit usaha Syar'iah adalah 19 bank di antara nya merupakan bank besar seperti Bank Negara Indonesia (persero) dan Bank Rakyat Indonesia (persero).

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk pada tanggal 1 November 1991, yang menjadikan bank ini sebagai Bank pelopor Ekonomi Syari'ah di Indonesia. Sejak berdirinya Perbankan Syari'ah ini, belum ada regulasi tentang perbankan syariah saat itu. Regulasi muncul setelah Bank Muamalat telah beroperasi selama 5 tahun lebih dikeluarkan regulasi ini, Bank Muamalat Indonesia selalu tetap mempertahankan sebagai bank yang Rahmatan Lil Alamin yang bebas riba. Ide kongkrit pendirian Bank Muamalat Indonesia berawal dari loka karya "Bunga Bank dan Perbankan" yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 di Cisarua. Ide ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) ke IV MUI di Hotel Sahid Jaya Jakarta tanggal 22-25 Agustus 1990 yang mengamanahkan kepada bapak K.H. Hasan Bahri yang terpilih kembali sebagai ketua umum MUI, untuk merealisasikan pendirian bank Islam tersebut. Setelah itu, MUI membentuk suatu Kelompok

Kerja (POKJA) untuk mempersiapkan segala sesuatunya. Tim POKJA ini membentuk Tim kecil “Penyimpanan Buku Panduan Bank Tanpa Bunga” , yang diketahui oleh Bapak Dr.Ir. M.Amin Azis.

Hal paling utama dilakukan oleh tim MUI ini disamping melakukan pendekatan-pendekatan dan konsultasi dengan pihak-pihak terkait adalah menyelenggarakan pelatihan calon staf melalui *Management Development Program* (MDP) di lembaga pendidikan perbankan Indonesia (LIPPI), Jakarta yang dibuka pada tanggal 29 Maret 1991 oleh Menteri Muda Keuangan, dan meyakinkan beberapa pengusaha muslim untuk menjadi pemegang saham pendiri. Untuk membantu kelancaran tugas-tugas MUI ini dibentuklah Tim Hukum Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) yang di bawah ketua Drs. Karnaen Permaatmadja, MPA. Tim ini bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang menyangkut aspek hukum Bank Islam.

Pada tanggal 1 November 1991 terlaksana penandatanganan Akte pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia di Sahid Jaya Hotel dihadapan Notaris Yudo Paripurno, SH. Dengan Akte Notaris No.1 tanggal 1 November 1991 ( Izin Menteri Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1991/Berita Negara RI tanggal 28 April 1992 No.34).pada saat penandatanganan Akte pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 48 miliar.

Selanjutnya, pada silaturahmi pedirian Bank Syariah di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal sebila Rp 106 miliar. Dengan angka modal awal ini Bank Muamalat mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1412 H, SK Menteri Keuangan RI No. 123/MK. 013/1991 tanggal 5 November 1991 diakui oleh izin usaha keputusan MenKeu RI No. 440/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992.pada hari Jum’at, 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan tanggal 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, meresmika mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara “*Soft Opening*” yang diadakan di Kantor Pusat Bank Muamalat di Gedung Arthaloka, Jl.Jend.Sudirman Kav. 2 Jakarta.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa yang semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada saat dilanda krisis moneter, sektor perbankan Nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Pada tahun 1998, rasio pembayaran macet (*NPF*) mencapai lebih dari 60% perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp. 39,3 Milyar, kurang seperti sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari modal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 sampai 2002 merupakan masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat karena berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba dari upaya dan dedikasi setiap pegawai Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan Perbankan Syari'ah secara murni.

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

1. Restruktur pegawai asset dan program efisiensi.
2. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham.
3. Tidak melakukan PHK satu pun terhadap Sumber Daya Insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak pegawai Muamalat sedikit pun.
4. Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri pegawai Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru.

5. Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan
6. Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya yang akhirnya membawa bank dengan rahmat Allah Rabbul Izzati ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2005 dan seterusnya.

Sejak beroperasi tahun 1992, Bank Muamalat menunjukkan kinerja yang senantiasa terus meningkat, baik dari aspek peningkatan asset maupun perluasan jaringan. Sebagai bank dengan system syariah pertama di Indonesia, tentunya telah memiliki pengalaman yang luas, apalagi dengan dukungan teknologi dan SDM yang professional. Di samping itu, adanya Dewan Pengawas Syariah yang beranggotakan ulama lebih memberikan kenyamanan dalam bertransaksi dengan memberikan hasil pengelolaan yang kompetitif, aman dan kepastian pengelolaan secara syariah. Dengan dukungan jaringan Bank Muamalat tersebar di 22 provinsi di Indonesia, Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat siap memberikan layanan di setiap outlet baik untuk pendaftaran, setoran, maupun pembayaran manfaat pension di kemudian hari. Mengingat bahwa program pensiun dikemudian hari. Mengingat bahwa program pensiun merupakan program kesejahteraan jangka panjang maka yang diperlukan adalah hasil yang optimal, pengelolaan yang aman dan efisien, serta layanan yang mudah dan menyenangkan.<sup>25</sup>

## **1. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia**

### **a. Visi**

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

---

<sup>25</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia di akses melalui <http://www.Muamalatbank.co.id> , 28 Maret 2017

## **b. Misi**

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>26</sup>

## **2. Tujuan Berdiri Bank Muamalat Indonesia**

Adapun tujuan berdiri Bank Muamalat Indonesia yaitu :

- a) Memperkenalkan keuangan Islam, ekonomi Islam, serta perbankan Islam bagi Indonesia khususnya masyarakat yang selama ini mempergunakan bunga sebagai komoditas utama dalam hal perdagangan dan transaksi keuangan lainnya.
- b) Ikut bersaing bersama-sama dengan Bank Konvensional dalam kegiatan operasional yang berlandaskan Al-Quran dan Hadis pada pasar keuangan yang ada di Indonesia yang didominasi oleh masyarakat muslim terbesar di dunia.
- c) Mengislamkan kembali sistem ekonomi di Indonesia yang sudah lama menggunakan prinsip bunga dan prinsip jahiliyah.
- d) Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui :
  1. Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha.
  2. Meningkatkan kesempatan kerja bagi seluruh kalangan muda mudi Indonesia.
  3. Meningkatkan penghasilan masyarakat banyak khususnya masyarakat Indonesia.
- e) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang Ekonomi Keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank karena masih menganggap bahwa bank itu riba.

---

<sup>26</sup> *ibid*

- f) Mengembangkan lembaga bank dan system perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga perbankan ke daerah-daerah terpencil.
- g) Membidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

Hingga September 2013, Bank Muamalat Indonesia telah memiliki 49 kantor cabang regular cabang regular, 95 kantor cabang pembantu, 11 kantor kas, 104 BPR Syariah, 110 mobil branch Muamalat dan memiliki anak perusahaan Baitul Maal Muamalat dan Al-Ijarah. Di samping itu, Bank Muamalat senantiasa mendapatkan dukungan teknologi informasi dan pengguna jaringan saluran distribusi yang meliputi kantor cabang Bank Muamalat, 7.482 jaringan ATM LINK dan 3.987 ATM bersama, serta fasilitas pendukung lainnya berupa internet Banking serta layanan 24 jam di Salamuamalat 50014 ( via ponsel ) serta sms Banking yang mempermudah Bank Muamalat dalam melayani nasabahnya di manapun dan kapanpun untuk kebutuhan transaksi perbankan dengan berbagai fitur menarik.

### **3. Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan Balai Kota**

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan mulai beroperasi pada tanggal 17 April 2000, pada awalnya lokasi kantor Bank Muamalat Cabang Medan terletak di Jalan Gajah mada No. 21. Kemudian mengalami perluasan (intervensi) pada tanggal 1 Januari 2009 dimana kantor Bank Muamalat Cabang Medan yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 21 dipindahkan ke Jalan Balai Kota No. 10 D-E, dan pada saat ini Bank Muamalat yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 21 yang pada awalnya berstatus sebagai Kantor Cabang berubah status menjadi Kantor cabang Pembantu. Pada awalnya PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan hanya mempunyai 16 karyawan, namun karena perkembangan yang sangat pesat pada dunia perbankan syariah umumnya dan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan khususnya, dan sekarang jumlah karyawan

yang dimiliki PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan sampai dengan Tahun 2009 berjumlah 115 orang karyawan yang tersebar di 6 unit layanan, yakni: 2 kantor regional, yaitu kantor cabang yang terletak di Jalan Balai Kota No. 10 D-E serta kantor cabang pembantu yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 21 dan 4 kantor khas diantaranya, Jl. Sisingamangaraja, Jl. Gunung Krakatau, Jl. H.M. Yamin, dan Binjai.<sup>27</sup>

#### **4. Produk PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan Balai Kota**

Kegiatan operasional perusahaan Bank Muamalat Indonesia sama seperti bank pada umumnya yaitu penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro serta menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk pembiayaan-pembiayaan lain yang bebas bunga dan berbasis bagi hasil untuk memajukan perekonomian Indonesia.<sup>28</sup>

Berikut produk-produk dari penghimpunan dana Bank Muamalat.

##### **1. Produk Penghimpunan Dana (*Funding Products*)**

###### **a. Tabungan**

###### **1. Shar-‘e**

Shar-‘e adalah tabungan instan investasi syari’ah yang memadukan kemudahan akses ATM, Debit dan *Phone Banking* dalam satu kartu dan dapat dibeli di kantor pos seluruh Indonesia. Hanya dengan Rp 125.000, langsung dapat diperoleh satu kartu Shar-‘e dengan saldo awal tabungan Rp 100.000, sebagai sarana menabung berinvestasi di Bank Muamalat. Shar-‘e dapat dibeli melalui kantor pos. diinvestasikan hanya untuk usaha halal dengan bagi hasil kompetitif. Tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan fasilitas SalaMuamalat. (*Phone Banking* 24 jam untuk layanan otomatis cek saldo, informasi *history* transaksi, transfer antara rekening sampai dengan 50 juta dan berbagai pembayaran).

---

<sup>27</sup> Sejarah Bank Muamalat Tbk Cabang Medan diakses melalui <http://www.muamalatbank.co.id>, 28 Maret 2017

<sup>28</sup> Produk Bank Muamalat Indonesia di akses melalui <http://www.muamalatbank.co.id>, 28 Maret 2017

## 2. Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD. Peruntukkan perorangan usia 18 Tahun ke atas dan institusi yang memiliki legalitas badan.

## 3. Tabungan Syari'ah

Tabungan Syari'ah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditunjukkan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

## 4. Giro Muamalat Attijary (pendanaan)

Produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah perorangan maupun non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management.

## 5. Tabungan Ummat

Merupakan investasi tabungan dengan akad *Mudharabah* di Counter Bank Muamalat di seluruh Indonesia maupun di Gerai Muamalat yang penarikannya dapat dilakukan di seluruh Counter Bank Muamalat, ATM Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM bersama. Tabungan Ummat dengan kartu Muamalat juga berfungsi sebagai akses debit di seluruh *Merchant* Debit BCA/PRIMA di seluruh Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan Bank atas dana tersebut.

## 6. Giro Muamalat Ultima iB

Produk giro berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah perorangan dan non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

#### 7. Tabungan Haji Arafah

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

#### 8. Deposito *Mudharabah*

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

#### 9. Deposito *Fulinves*

Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu enam dan 12 bulan dengan nilai nominal minimal Rp 2.000.000,- atau senilai USD 500 dengan fasilitas asuransi jiwa yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat. Nasabah memperoleh bagi hasil yang menarik tiap bulan.

#### 10. Giro Wadi'ah

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahanbuku. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktivitas usaha. Dengan fasilitas kartu ATM dan Debit, tarik

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

#### 11. Dana Pensiun Muamalat

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

#### 12. Tabungan iB Muamalat Prima

Sebagai bentuk dari komitmen PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk untuk memenuhi kehidupan Nasabah dengan produk-produk yang inovatif, maka pada tanggal 13 Juli 2012 PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Secara resmi meluncurkan Tabungan iB Muamalat Prima. Tabungan Prioritas yang di desain bagi Nasabah yang ingin mendapatkan Bagi Hasil yang tinggi bahkan setara dengan deposito.

Selain berupa bagi hasil yang tinggi, Tabungan iB Muamalat Prima juga memberikan benefit berupa :

1. Tabungan Muamalat Prima memberikan keuntungan yang tinggi.
2. Dapat ditarik dan dimanfaatkan saldonya untuk bertransaksi setiap saat dibutuhkan.
3. Tabungan Muamalat Prima telah di desain secara sistem dan prosedur sehingga keamanan dana nasabah memiliki tingkat jaminan keamanan yang lebih tinggi.

4. Fasilitas elektronik banking yang dapat diakses kapan saja dan dimana saja (24/7) yaitu layanan ATM, internet banking, mobile banking, phone banking dan kartu debit.
5. Syarat saldo pembukaan rekening yang relatif rendah dan biaya administrasi terjangkau.

## **2. Produk Penanaman Dana dan Pembiayaan ( *Investment Product* )**

### **a. Konsep Jual Beli**

#### **1. Akad Murabahah**

Akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati yang di sebut margin keuntungan. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian. Murabahah ini sangat sering di gunakan pihak bank di karenakan system ini tidak terlalu rumit dan nasabah mudah dalam memahami akad ini, serta pihak bank tidak perlu berbagi hasil karena akad ini menggunakan prinsip tambahan margin keuntungan.

#### **2. Akad Salam**

Adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari dimana pembayaran dilakukan di muka/tunai. Akad ini di\ perbolehkan dalam Islam, walaupun barang belum ada saat akad dan penjual dan pembeli tidak bertemu langsung, tetapi dalam akad ini menggunakan waad untuk pengiriman barang.

#### **3. Akad Istishna**

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

## **b. Konsep Bagi Hasil**

### **1. Akad Musyarakah**

Adalah kerjasama dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung sesuai kesepakatan.

### **2. Akad Mudharabah**

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

## **c. Konsep Sewa**

### **1. Akad Ijarah**

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

### **2. Akad Ijarah Muntahia Bittamlik**

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

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

### **a. Akad wakalah**

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

### **b. Akad Kafalah**

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

### **c. Akad Hawalah**

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

### **d. Akad Rahn**

Adalah menahan salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana *rahn* adalah jaminan hutang untuk gadai.

### **e. Akad Qardh**

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

### **f. Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis**

Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha anda untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti maupun pengalihan take-over pembiayaan property dari bank lain untuk kebutuhan bisnis anda.

#### **g. Pembiayaan Rekening Koran Syariah**

Pembiayaan Rekening Koran Syariah adalah produk pembiayaan khusus modal kerja yang akan meringankan usaha anda dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan.

#### **h. Muamalat Trade Finance**

Bank Muamalat memiliki pengalaman dan keahlian dalam bidang pembiayaan perdagangan secara syariah baik local maupun internasional. Hal ini menjadikan Bank Muamalat sebagai mitra yang amanah serta mengerti kebutuhan layanan bisnis perdagangan nasabah.

Bank Muamalat memiliki layanan jasa dan pembiayaan syariah yang inovatif untuk mendukung kelancaran bisnis perdagangan Nasabah, baik untuk transaksi perdagangan local maupun internasional dan transaksi L/C maupun non L/C.

### **4. Jasa Layanan (Service)**

#### **a. ATM ( Automatic Teller Machine)**

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah dalam melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antara rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran zakat, infaq, sedekah (hanya pada ATM Muamalat), dan tagihan telepon. Untuk penarikan tunai, kartu Muamalat dapat diakses di 8.888 ATM di seluruh Indonesia, terdiri atas mesin ATM Muamalat, ATM BCA/PRIMA dan ATM bersama, yang bebas biaya penarikan tunai, kartu Muamalat juga dapat dipakai untuk bertransaksi di 18.000 lebih *merchant* debit BCA/PRIMA, saat ini sudah dapat dilakukan transfer antar bank.

#### **b. SalaMuamalat**

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

**c. MuamalatMobile**

MuamalatMobile adalah layanan perbankan dengan menggunakan teknologi GPRS yang dilakukan dari ponsel. Nasabah dapat melakukan transaksi non-tunai seperti cek saldo, transfer maupun melihat histori transaksi secara real time dengan biaya yang sangat murah.

**d. Pembayaran Zakat, Infaq, dan Sedekah (ZIS)**

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS Bank Muamalat maupun ke lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat, melalui Phone Banking dan ATM Muamalat di seluruh Cabang Medan Muamalat.

**e. Muamalat Remittance iB**

Adalah layanan pengiriman dan penerimaan uang valas dari atau kepada pihak ketiga kepada atau dari pemilik rekening Bank Muamalat Indonesia baik tunai maupun nontunai dalam denominasi valuta asing.

**f. Jasa-jasa lain**

Bank Muamalat juga menyediakan jasa-jasa perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti *Transfer, Collection, Standing Instruction, Bank Draft, Referensi Bank*, dan lain-lain. Yang mempermudah Bank Muamalat untuk melayani nasabahnya dimana pun.

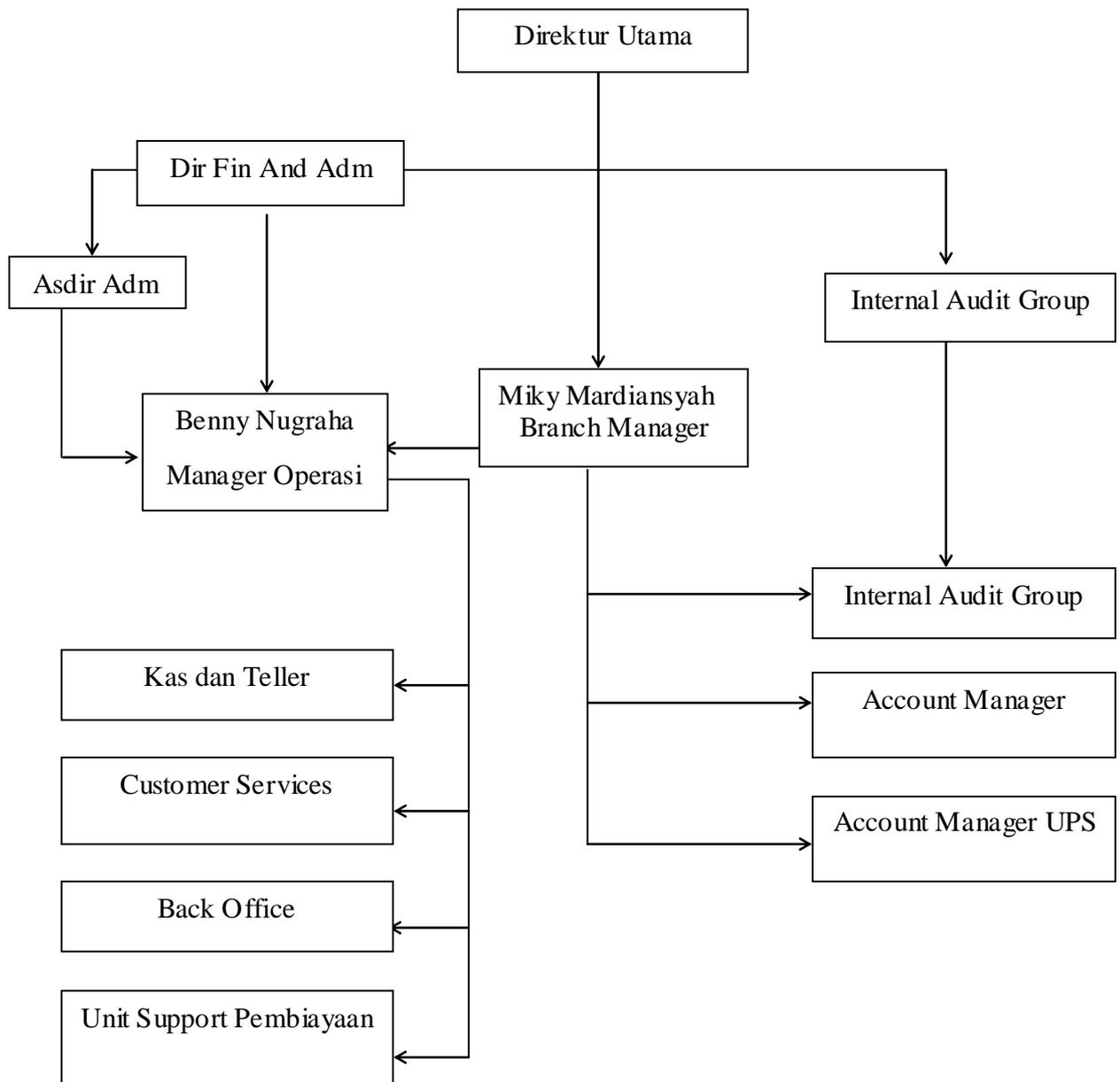
**5. Logo Baru Bank Muamalat**



Visi Bank Muamalat yaitu menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dan dikagumi di pasar rasional. Sesuai dengan visi Bank Muamalat, logo baru ini mempresentasikan upaya pioneer Perbankan Syariah ini untuk menyatukan spirit emosional dan komersial sehingga keduanya menyatu harmonis dalam mendukung strategi bisnis Bank Muamalat dan menciptakan pengalaman baru berbank syariah. Seiring dengan peluncuran logo baru, ada enam hal transformasi yang dilakukan Bank Muamalat:

1. *Positioning*, artinya dengan logo baru ini perusahaan ingin melakukan *rebranding* dengan warna yang lebih fresh.
2. *Distribution Channel*, dengan membuka banyak outlet yang didukung *e-banking*.
3. *Operation Centralized*, yaitu secara bertahap perusahaan akan memusatkan operasinya di kantor pusat.
4. Transformasi dalam bidang IT.
5. Mengimplementasikan *Core Banking* sebagai bisnis baru.
6. Meningkatkan *Risk Management*, dengan mengantisipasi risiko sedini mungkin dalam industri yang semakin kompleks seperti saat ini.
7. Upaya Bank Muamalat untuk memaukan semangat emosional dan komersial secara harmonis yang mendukung strategi bisnis bercermin dalam perubahan logo.

## 6. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia



Gambar 4.1. Struktur organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan  
Bali Kota

## **1. Direksi**

**Direksi** yang terdiri dari seorang direktur utama dan seorang atau lebih direktur, bertugas dalam memimpin dan mengawasi kegiatan BMI sehari-hari sesuai dengan kebijaksanaan umum yang telah disetujui Dewan Komisaris.

## **2. Asisten Direksi**

Asisten Direksi pada PT. Bank Muamalat Indonesia ada tiga, yaitu:

Ruang lingkup kerja:

1. Melakukan supervise dan monitoring terhadap segenap Kantor Cabang atas pelaksanaan atau jalannya operasional.
2. Melakukan konsolidasi terhadap pembuatan dan monitoring laporan-laporan bulanan keuangan bank dan menyampaikan pada pihak intern atau ekstern yang berkepentingan.
3. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan repegawaitmen dan seleksi calon karyawan, proses administrasi kegiatan penempatan dan penempatan kembali karyawan, proses terminasi atau pengunduran diri karyawan serta memonitor dan memelihara data base kepersonaliaan.
4. Melakukan proses dan administrasi pembiayaan karyawan, pembayaran gaji serta pembayaran JAMSOSTEK dan pajak (pph 21) seluruh karyawan serta pengurus bank.
5. Melakukan koordinasi dalam penyediaan sarana logistic dalam rangka persiapan pembukaan atau pengembangan Kantor Cabang meliputi jaringan komunikasi dan sarana penunjang operasional lainnya.
6. Melakukan koordinasi terhadap pengelola sistem komunikasi data untuk mendukung operasional online pusat pengelolaan data keseluruhan Cabang Bank Muamalat Indonesia serta berkoordinasikan dengan pihak ekstern.

## **3. Branch Manager (Kepala Cabang)**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas jalannya kegiatan operasional dan financial cabang.
- b) Bertanggung jawab atas jalannya kebijaksanaan atau ketentuan perusahaan.

- c) Memberikan bimbingan dan motivasi pada seluruh karyawan.
- d) Menyelesaikan segala permasalahan yang muncul di cabang yang dipimpin.
- e) Membina hubungan yang baik dengan instansi berikut atau pengusaha daerah.

**4. Operation Manager (manajer operasi)**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas jalannya operasional perbankan, dan
- b) Membantu tugas-tugas pimpinan cabang.

**5. Account Manager**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas penyaluran pembiayaan.
- b) Menjaga pembiayaan yang teralirkan tetap lancar.
- c) Menyelesaikan pembiayaan yang kurang lancar atau macet.
- d) Memobilisasi dari masyarakat seoptimal mungkin, dan
- e) Berusaha mencari dan mengumpulkan sebanyak mungkin depositan-depositan yang potensial.

**6. Kas dan Teller**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas semua transaksi dalam kas.
- b) Menerima dan mengarahkan uang dari atau ke nasabah kepala adanya transaksi.
- c) Mengambil atau mengatur uang atau dari ke pihak Bank Indonesia.

**7. Customer Service**

Customer Service bertugas

- a) untuk melayani nasabah secara langsung yang datang ke counter Muamalat, media menyampaikan informasi dan penjualan produk DPK.
- b) Memberikan layanan kepada nasabah untuk pembukaan dan penutupan rekening.
- c) Menginput data nasabah funding.

## **8. Back Office**

Bank Office bertugas sebagai berikut:

1. membuat laporan keuangan.
2. transaksi dengan Bank Indonesia diantara Bank lainnya.
3. Pelaksana dan penanggung jawab transaksi harian cabang non tunai.
4. Pelaksanaan kliring dan transfer ke Bank Indonesia.
5. Proses penyelesaian utang piutang antara bank dalam satu (wilayah yang menjalankan sistem kliring dalam satu wilayah tertentu).

## **9. Unit Support Pembiayaan.**

USP bertugas untuk mengadakan penelitian apakah nasabah atau calon nasabah layak untuk menerima pembiayaan yang dilihat dari segi keabsahannya seperti kebenaran lampiran usaha maupun penggunaan pembiayaan *taksasi* jaminan, keabsahan jaminan dan juga *BI Checking*.

## **B. Hasil Penelitian**

Untuk mengetahui bagaimana penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai kota, maka penulis melakukan penelitian dengan analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang dapat diamati.

Dengan menganalisis bagaimana penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah, dan bagaimana prosedur pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota.

### **1. Persyaratan Pemberian Kepemilikan Rumah**

Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Muamalat adalah suatu produk pembiayaan yang memfasilitasi masyarakat untuk memiliki rumah, baik melalui

akad Murabahah ataupun akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Muamalat biasanya produk ini disebut dengan iB properti Muamalat.<sup>29</sup>

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad perkongsian yang dilanjutkan dengan akad *Ijarah* atau sewa dimana setelah nasabah dan bank sama-sama menyertakan modalnya dalam pemberian rumah lalu nasabah menyewa rumah tersebut untuk diambil manfaatnya dan membayar sewa kepada bank muamalat dalam rangka pengurangan nilai kepemilikan bank diawal akad.<sup>30</sup>

Sebelum melakukan pembiayaan kepemilikan rumah, ada beberapa persyaratan umum yang diperlu untuk diketahui nasabah dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah tersebut, diantara lain:

- 1) Persyaratan umum nasabah<sup>31</sup>
  - a. Warga Negara Indonesia (WNI).
  - b. Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 Tahun.
  - c. Wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 Tahun.
  - d. Professional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun.
  - e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan Maksimal usia pension untuk karyawan atau 65 Tahun untuk wiraswasta dan professional.
  - f. Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
  - g. Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank Muamalat.
- 2) Persyaratan dokumen nasabah:
  - a) Karyawan tetap dengan penghasilan tetap
    1. Aplikasi permohonan.
    2. Fotocopy KTP pemohon & istri + penjamin.
    3. Fotocopy Kartu keluarga.
    4. Fotocopy surat nikah/cerai.

---

<sup>29</sup> Riza Ramdani, Relationship Manager, PT. Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balai Kota, wawancara pribadi, Medan, tanggal 28 Maret 2017

<sup>30</sup> *ibid*

<sup>31</sup> PT. Bank Muamalat Tbk, data persyaratan pembiayaan. Kantor Cabang Medan Balai Kota, tanggal 28 Maret 2017

5. Fotocopy NPWP pribadi.
6. Fotocopy Surat persetujuan suami/istri + penjamin.
7. Fotocopy Slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan.
8. Fotocopy SK pengangkatan pegawai.
9. Fotocopy tabungan 3 bulan terakhir.

b) Wiraswasta

1. Aplikasi pemohon.
2. Fotocopy KTP pemohon & istri + penjamin.
3. Fotocopy Kartu keluarga.
4. Fotocopy Surat nikah/cerai.
5. Fotocopy NPWP pribadi/ perusahaan.
6. Fotocopy Surat persetujuan suami/istri + penjamin.
7. Fotocopy SPT pajak 1 tahun terakhir.
8. Fotocopy tabungan 3 bulan terakhir.
9. Fotocopy Laporan keuangan.
10. Fotocopy Ijin-ijin usaha, yaitu TDP dan SIUP.

3) Data jaminan

- a. Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM).
- b. Ijin mendirikan bangunan (IMB).
- c. PBB terakhir.
- d. Surat penawaran rumah (SPR) + fotocopy KTP penjual.

## **2. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

### **a. Proses analisis pembiayaan**

Saat memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah Bank Muamalat sebagai pemberi fasilitas pembiayaan melakukan hal dalam mencegah kemungkinan resiko yang terjadi kedepannya dalam proses fasilitas pembiayaan. Untuk hal itu dalam hal ini Bank Muamalat menggunakan prinsip 5C & 7P untuk

menganalisis calon nasabah dengan keyakinan bahwasannya pembiayaan yang diberikan kepada nasabah akan terbayar.<sup>32</sup> Prinsip dari 5C & 7P sebagai berikut:<sup>33</sup>

#### 1. *Character*

*Character* Merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan kredit benar-benar harus dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi Seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar.

#### 2. *Capacity*

*Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

#### 3. *Capital*

*Capital* yaitu untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini., termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

#### 4. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

---

<sup>32</sup> Riza Ramdani, Relationship Financing, PT. Bank Muamalat Tbk, KC Medan Balai Kota, wawancara pribadi, Medan 28 Maret 2017

<sup>33</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015) h. 136

## 5. *Collateral*

*Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secara mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan analisis 7P dengan unsur penilaian sebagai berikut:<sup>34</sup>

### 1. *Personality*

*Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

### 2. *Party*

*Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

### 3. *Purpose*

*Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.

### 4. *Prospect*

*Prospect* yaitu untuk menilai nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau

---

<sup>34</sup> *ibid*

sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi akan tetapi nasabah.

#### 5. *Payment*

*Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

#### 6. *Profitability*

*Profitability* yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari period ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

#### 7. *Protection*

*Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

### **b. Pemberian pembiayaan**

Dalam proses pembiayaan, terdapat berbagai tahap-tahap yaitu:<sup>35</sup>

#### 1) Tahap *Solitisasi*

Hal-hal yang diperhatikan dalam tahap solitisasi adalah:

- a. Apakah calon nasabah masuk ke dalam target market.
- b. Daerah nasabah terjangkau oleh unit kerja.
- c. Tidak termasuk dalam DHN BI.

#### 2) Collect Data

Tahapan/proses pengumpulan dokumen-dokumen terkait:

---

<sup>35</sup> Riza Ramdani, Relationship Financing, PT. Bank Muamalat Tbk, KC Medan Balai kota, wawancara pribadi, Medan, 28 Maret 2017

- a. Identitas pribadi & pasangan (KTP, NPWP, KK suami & istri).
- b. Badan usaha (akte pendirian, akte perusahaan, izin usaha (SIUP, TDP, HO) kalau berbentuk badan usaha.
- c. Data/legalitas usaha/ pekerjaan.
- d. Data keuangan ( rekening Koran/tabungan, laporan keuangan).
- e. Data jaminan (SHM, IMB, PBB).

### 3) Taksasi dan trade checking

Taksasi, hal ini bisa dilakukan internal muamalat atau KJPP (kantor jasa penilaian publik). Fungsinya untuk memperkirakan nilai ekonomis agunan yang menjadi jaminan fasilitas pembiayaan. Asset/property yang dibeli wajib dijadikan sebagai jaminan.

Trade checking ini berupa verifikasi terkait data pekerjaan/usaha oleh bagian USP (unit support pembiayaan).

- 4) Analisis kelayakan, Account Manager (AM) menganalisa kelayakan calon nasabah kualitatif & kuantitatif.
- 5) MUP (memorandum internal pembiayaan)

Analisa tersebut tercantum dalam MUP, selanjutnya MUP dilanjutkan kepada komite pembiayaan dan FRS (financing risk staff/officer). Sesuai limit komite apakah:

- a) Cabang (SBM / BM).
- b) Area → + ARM
- c) divisi → + Kadiv
- d) Direksi → + Direksi

- 6) Hasil komite menentukan apakah pembiayaan atau tidak, jika disetujui maka akan keluar SPPP namun jika tidak disetujui akan dikirim surat keterangan penolakan pembiayaan.
- 7) Jika disetujui, tahap selanjutnya penerbitan SPPP (surat persetujuan prinsip pembiayaan). Di dalam SP3 tersebut terdapat hal yang menyatakan bahwasannya bank menyetujui permohonan pembiayaan nasabah dengan struktur dan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang ada di Bank

Muamalat. Jika nasabah menyetujui maka nasabah harus melakukan tandatangan di SP3

- 8) Penyerahan dokumen agunan asli untuk di cek bersih melalui BPN. Untuk memastikan asset tersebut tidak sedang dijaminkan di tempat lain.
- 9) Persiapan akad.  
AM , mempersiapkan dokumen pengikat (MUP dan keputusan komite) lalu diserahkan pada bagian legal.
- 10) Kemudian bagian legal akan melakukan pemeriksaan dokumen dan *check list* kelengkapan yang harus dilengkapi, membuat *check list* pra pengikatan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah, persiapan dan pelaksanaan akad, meminta kelengkapan dokumen sesuai dengan *check list*.
- 11) Penandatanganan akad, tahap dimana bank dan nasabah saling mengikatkan diri terhadap perjanjian/akad fasilitas pembiayaan dihadapan notaries yang ditunjuk BMI. Pada tahap ini ditandatangani dokumen akad sebagai berikut:
  - a. Akad MMQ.
  - b. Akad Ijarah.
  - c. APHT/SKMHT ( akta pembebanan hak tanggungan/surat kuasa pembebasan hak tanggungan).
- 12) Proses pra-*dropping*
  - a. Pengecekan dokumen dropping oleh admin.
  - b. Penginputan data-data nasabah ke sistem.
  - c. Sesuai dengan memo *dropping* yang dibuat oleh AM disetujui oleh SPV.
- 13) *Dropping*
  - a. Tahap pendebetn biaya-biaya (adm, notaries, asuransi).
  - b. Tahap pencairan (realisasi pencairan akan dikreditkan ke rekening nasabah di BMI sesuai plafon, setelah itu langsung di transfer ke rekening penjual).

Selain dari proses diatas penulis mendapatkan adanya ketentuan tambahan mengenai pihak bank boleh mereview akad ijarah setiap 2 Tahun sekali di dalam

SP3 . informasi ini didapatkan setelah peneliti melakukan wawancara kepada nasabah, namun hal ini dilakukan untuk menaikkan harga sewa rumah dengan alasan agar pembiayaan rumah tersebut waktunya bisa lebih cepat. Semisal 15 Tahun menjadi 13 Tahun karena kenaikan harga dapat mempercepat pengurangan porsi bank. Peneliti mengambil kesimpulan bahwa nasabah sudah paham akan akad Musyarakah Mutanaqisah yang mereka jalani dalam pembiayaan rumah. Dikarenakan pihak Bank Muamalat menjelaskan secara jelas diawal akad dan juga di dalam SP3, serta nasabah menyetujui dengan penandatanganan SP3.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor cabang Medan Balai kota**

Berdasarkan uraian diatas, pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah. Awal proses dalam pembiayaan adalah pengisian formulir mengenai data-data dan dokumen yang dibutuhkan. Setelah data dan dokumen sudah diserahkan ke bank, maka pihak bank akan melakukan survey dengan tujuan untuk menilai kesesuaian data yang telah diterima oleh bank, lalu petugas pada bagian pembiayaan melakukan analisis kelayakan terhadap hasil wawancara dan survey lapangan yang dilakukan. Analisis ini dilakukan dengan tujuan untuk mencegah kemungkinan terjadinya default oleh nasabah pembiayaan. Analisis pembiayaan ini dilakukan menggunakan prinsip 5C dan 7P, diantaranya adalah analisis *character* yaitu tentang watak dari seorang nasabah yang akan diberikan pembiayaan benar-benar harus dipercaya sehingga mampu diprediksi seberapa besar kemauan pembiayaan yang diajukan. Analisis *Capacity*, yang menggambarkan tentang kemampuan nasabah dalam melunasi tagihan pembiayaan. Analisis *Capital*, untuk melihat tentang kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah sekaligus untuk mengetahui layak atau tidak pembiayaan ini diberikan. Analisis *Collateral*, yaitu jaminan yang diberikan calon nasabah. Analisis *Condition of economy*, tentang menggambarkan kondisi ekonomi calon

nasabah. *Personality* yaitu menilai nasabah dari kepribadiannya, tingkah lakunya dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya. *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal. *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan (kredit) termasuk jenis pembiayaan (kredit) yang diinginkan nasabah. *Prospect* yaitu untuk menilai nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi akan tetapi nasabah. *Payment* yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. *Profitability* yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya. *Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Jika dari proses analisis yang telah dilakukan bahwa pembiayaan ini layak untuk dibiayai, maka bank akan menghubungi kembali calon nasabah pembiayaannya untuk bersama-sama melakukan akad dan menjelaskan jangka waktu pembayaran serta jumlah angsuran yang harus dilunasi kepada bank. Setelah akad disepakati antara kedua belah pihak, maka pihak bank akan mencairkan dananya guna membiayai pembiayaan rumah yang diajukan oleh nasabah.

Jika nasabah telat membayar angsuran maka pihak Bank Muamalat akan memberikan surat peringatan kepada nasabah. Tidak ada denda atau sanksi yang dikenakan pada nasabah, namun pihak Bank Muamalat akan menindak lanjuti atau mengevaluasi penyebab nasabah telat membayar. Jika nasabah mempunyai niat baik untuk membayar kewajibannya, akan tetapi usahanya mengalami penurunan atau di PHK, maka pihak bank Muamalat akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu dalam pembayaran. Namun apabila nasabah

tidak memiliki niat baik untuk membayar, maka pihak Bank Muamalat akan memberikan sanksi kepada nasabah untuk membayar infaq ke Baitul Mal Muamalat. Uang tersebut bukan sebagai penambahan angsurannya, akan tetapi sebagai sebuah peringatan bagi nasabah tersebut. Jika nasabah terus menerus tidak dapat membayar angsurannya/angsuran macet, maka pihak bank Muamalat akan memberikan waktu kepada nasabah selama kurang lebih 3 Bulan untuk menjual agunan/rumah yang dijamin kepada pihak Bank Muamalat.

## **2. Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Muamalat adalah pembiayaan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dimana dalam akad tersebut terdapat dua kali proses akad yang dilakukan nasabah, yang pertama nasabah membeli kongsi objek rumah bersama bank dengan akad *Musyarakah*, setelah itu rumah tersebut disewakan kepada nasabah dengan akad *Ijarah* dimana margin yang didapatkan nasabah digunakan sebagai pembayaran untuk mengurangi porsi kepemilikan bank, dan pada akhir akad rumah yang di sewa nasabah akan sepenuhnya milik nasabah.

Akad Musyarakah Mutanaqisah digunakan untuk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan rumah yang sudah ada, maka nasabah dan Bank Muamalat sama-sama membeli sebuah rumah dengan cara kongsi, yakni nasabah dengan Bank Muamalat sama-sama memberikan modalnya dengan persentase nasabah 20% dan Bank 80%, yang artinya dengan minimal uang muka 20% dari harga rumah tersebut, kemudian Bank 80% lainnya akan dipenuhi oleh bank.

Berdasarkan uraian diatas dapat dianalisis bahwa, Bank Muamalat Indonesia dalam memberikan pembiayaan berupa kepemilikan rumah menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah maka dari itu setiap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan untuk kepemilikan rumahnya.

Rukun dan syarat yang harus dipenuhi diantara sebagai berikut:

- a. Adanya pihak yang melakukan akad. Dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia dan nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- b. Adanya objek. Objek pada pembiayaan yang diajukan adalah rumah.
- c. Adanya ijab qabul. Adanya pernyataan dari kedua belah pihak perihal persetujuan akad pembiayaan.

### 3. Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah menurut Fatwa DSN-MUI

Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah sudah sesuai menurut Fatwa DSN-MUI. Sebagaimana diatur dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang akad pembiayaan Bank Syariah bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah sebagaimana dimaksud dalam UU perbankan syariah.

Berikut hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap penerapan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah yaitu:

Table 4.2.

Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008

| No             | Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008  | Penerapan di Bank Muamalat | keterangan |
|----------------|---|----------------------------|------------|
| <b>Pertama</b> | <b>Ketentuan Umum</b>   |                            |            |
| 1              | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> adalah Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) | Sudah sesuai               |            |

|               |  |              |  |
|---------------|--|--------------|--|
|               | berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya  |              |  |
| 2             | <i>Syarik</i> adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah)   | Sudah sesuai |  |
| 3             | Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat <i>musya'</i>   | Sudah sesuai |  |
| 4             | <i>Musya'</i> adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.                 | Sudah sesuai |  |
|               |  |              |  |
| <b>Kedua</b>  | <b>Ketentuan Hukum</b>   |              |  |
|               | Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh  | Sudah sesuai |  |
|               |  |              |  |
| <b>Ketiga</b> | <b>Ketentuan Akad</b>  |              |  |
| 1             | Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/syirkah dan ba'i (jual beli)  | Sudah sesuai |  |
| 2             | Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan | Sudah sesuai |  |

|                |   |              |  |
|----------------|---|--------------|--|
|                | <p>kewajiban, diantaranya:</p> <p>a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.</p> <p>b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.</p> <p>c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.</p> |              |  |
| 3              | Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.  | Sudah sesuai |  |
| 4              | Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.   | Sudah sesuai |  |
| 5              | Setelah selesai perlunasan penjualan, seluruh hishsah LKS—sebagai syarik—beralih kepada syarik lainnya (nasabah).   | Sudah sesuai |  |
|                |   |              |  |
| <b>Keempat</b> | <b>Ketentuan khusus</b>   |              |  |
| 1              | Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di- <i>ijarah</i> -kan kepada syarik atau pihak lain.   | Sudah sesuai |  |
| 2              | Apabila aset Musyarakah menjadi   | Sudah sesuai |  |

|               |  |              |  |
|---------------|--|--------------|--|
|               | obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah ang disepakati.  |              |  |
| 3             | Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik. | Sudah sesuai |  |
| 4             | Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.   | Sudah sesuai |  |
| 5             | Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.   | Sudah sesuai |  |
|               |  |              |  |
| <b>Kelima</b> | <b>Penutup</b>   |              |  |
| 1             | Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.  | Sudah sesuai |  |

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, penulis memperoleh hasil dari penelitian dengan kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pemberian pembiayaan yang dilaksanakan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota sudah memenuhi ketentuan musyarakah mutanaqisah kepada nasabah berupa identitas diri, dokumen-dokumen pribadi nasabah, dan data jaminan pembiayaan yang ingin diajukan nasabah kepada Bank.
2. Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah yang diterapkan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balaikota sudah memenuhi rukun dan syarat dari akad musyarakah mutanaqisah yang sesuai dengan teori.
3. Penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah menurut Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 sudah sesuai dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balaikota.

#### **B. Saran**

1. Bagi instansi/lembaga  
Perlunya diadakan peninjauan ulang oleh pihak terkait lembaga yang berwenang untuk perbankan syariah untuk memaksimalkan produk dengan akad musyarakah mutanaqisah ini.
2. Bagi Bank
  - a. Diberlakukannya sosialisasi yang tinggi dan gencar untuk melakukan akad kepemilikan rumah dengan akad MMQ agar masyarakat lebih tertarik dengan produk ini.

b. Diperlukannya kemudahan dalam pembiayaan kepemilikan rumah agar masyarakat islam lebih banyak melakukan pembiayaan kepemilikan rumah ini di Bank Syariah terutama di Bank Muamalat.

3. Bagi peneliti

Untuk peneliti selanjutnya, penulis menyarankan agar melakukan penelitian dengan sebenar-benarnya pada lembaga keuangan lainnya, untuk mengetahui perkembangan tentang penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI serta mengikuti segala peraturan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh tempat penelitian sebelum melakukan penelitian pada lembaga keuangan yang bersangkutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Affgani, *Ekonomi Islam Pembiayaan Bank Syariah*  
<https://affgani.wordpress.com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan-Bank-Syariah-Kpr-Syariah/> [ home page on-line ] : internet (diakses tanggal 13 februari 2017)
- Antonio, M. Syafii. *Bank Syariah: Teori dan Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001
- Arviyan Arifin dan Veithzal Rivai. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- As-Sunnah : HR. Abu Daud dan Al-Hakim dari Abu Hurairah
- Departemen Agama RI , *Mushaf Al-Quran dan Terjemahan*. Semarang: CV Toha Putra Semarang, 2009
- Emzir. *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. Jakarta: Rajawali Press, 2012
- Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 73/DSN-MUI/XI/2008
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013
- Hakim, Lukman. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*. Surakarta: PT. Erlangga, 2012
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Kencana, 2014
- Juliandi, Azuar, et al. *Metodologi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*, cet 2. Medan: UMSU Press, 2014
- Juwita, Maya. Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Medan. Skripsi S1. UMSU. 2015
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Revisi 9. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Cet 9. Jakarta: PT. Rajawali Press, 2013
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Revisi 12. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenandamedia, 2013

- Matlexaw, *Kpr Syariah* [http://www.kompasiana.com/matlexaw/kpr-syariah-adalah\\_54f7643ea33311d2338b47cf](http://www.kompasiana.com/matlexaw/kpr-syariah-adalah_54f7643ea33311d2338b47cf)
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja rosdakarya, 2012
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Muamalatbank. <http://muamalatbank.co.id>
- PSAK No. 106
- Riza Ramdani. Relationship Financing PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan Balai Kota
- Rivai Veitzal dan pertama Veitzal Andria, *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013
- Sugiwati. Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan. Skripsi S1. UINSU. 2009
- Sutarsih, Faridah. Desain Akad Pembiayaan *Take Over* KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Skripsi S1. UINSU. 2008
- Tantri Francis dan Abdullah thamrin. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Cet 3. Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Wasilah dan Sri Nurhayati. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2014

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Wiwid Ayu Lestari  
Tempat/tanggal lahir : Medan, 01 Januari 1995  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Alamat : Jl. Bajak II-H Gg. Ikhlas No. 22  
Nama Ayah : Muhammad Abduh  
Nama Ibu : Suryanti

### **Latar Belakang Pendidikan**

1. SD Taman Pendidikan Islam Medan (2000-2006)
2. MTs Negeri 1 Model Medan (2007-2009)
3. SMK PGRI 8 Medan (2010-2012)
4. Terdaftar sebagai Mahasiswa Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (2013-2017)

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

KPR iB Muamalat Angsuran Super Ringan

## Miliki rumah idaman dengan angsuran super ringan setara 5% p.a selama 6 tahun pertama

- Besaran-besaran angsuran lebih ringan, tanpa wid-woed • Reputasi ringan yang lebih besar • Pesun doka / sebagai insentif & bonus tetap
- Waktu waktu penitanaan hingga 10 tahun • Beraku untuk pembelian, take-over & take over plus, renovasi dan top up

Agensi Hubungi: Kantor Cabang Bank Muamalat terdekat atau developer/agen properti sekalian  
 Tel: 021-2500116 | www.bankmuamalat.co.id  
 @bankmuamalat | bankmuamalat | bankmuamalat

**Bank Muamalat**  
 Berakunya dengan Syariah

## KPR Muamalat iB

Semua orang bisa tenang punya rumah dengan DP 10% & cicilan tetap hingga 15 tahun bersama KPR Muamalat iB

Sebagian orang mikirin cicilan

Yang lain ingin beli rumah boneka

Ada yang ingin kamar sendiri

Sebagian ingin punya halaman luas