

**PENERAPAN AKAD *MURABAHAH* DAN *MUSYARAKAH*  
*MUTANAQISHAH* PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB  
DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PEMBANTU  
PURBALINGGA**



**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya

**IAIN PURWOKERTO**

Oleh:

**DINAR WIJI ASIH**

1123204027

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARI'AH  
JURUSAN SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)  
PURWOKERTO**

**2014**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinar Wiji Asih  
NIM : 1123204027  
Jenjang : Ahli Madya  
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam  
Prodi/Semester : D III Manajemen Perbankan Syari'ah  
Judul : Penerapan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya. Dan apabila pernyataan ini tidak benar saya bersedia Tugas Akhir Saya dicabut dan tidak mendapat gelar dari STAIN Purwokerto.

**IAIN PURWOKERTO**

Purwokerto, 13 Agustus 2014

Dinar Wiji Asih  
NIM. 1123204027



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**JURUSAN SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A PURWOKERTO 53126  
Tlp. 0281-635624, 628250 fax. 0281-636553 [www.stainpurwokerto.ac.id](http://www.stainpurwokerto.ac.id)

---

---

**REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Tugas Akhir dari mahasiswa :

Nama : Dinar Wiji Asih  
NIM : 1123204027  
Jurusan/ Program/Semester : Syari'ah dan Ekonomi Islam/D III MPS/ VII  
Judul Tugas Akhir : Penerapan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga

Menerangkan bahwa laporan Tugas Akhir mahasiswa tersebut telah siap untuk diujikan setelah yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik yang telah ditetapkan.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk menjadikan maklum dan mendapatkan penyelesaian sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 13 Agustus 2014

Mengetahui,  
Ketua Jurusan,

Dosen Pembimbing,

Drs. H. Syufa'at, M.Ag.  
NIP. 19630910 199203 1 005

H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.  
NIP. 19741217 200312 1 006



KEMENTERIAN AGAMA  
**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
Alamat: Jl.Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto, 53126  
Telp. 0281- 635624, 628250 Fax. 0281- 636553 [www.stainpurwokerto.ac.id](http://www.stainpurwokerto.ac.id)

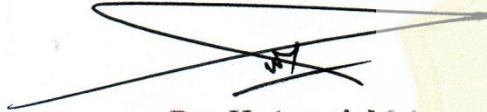
## PENGESAHAN

### Tugas Akhir

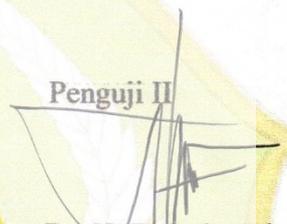
### **PENERAPAN AKAD MURĀBAĤAH DAN MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PEMBANTU PURBALINGGA**

yang disusun oleh saudara/i: **Dinar Wiji Asih**, NIM. 1123204027, Program Studi: **D III Manajemen Perbankan Syari'ah**, Jurusan **Syari'ah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto**, telah diujikan pada tanggal **26 November 2014** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A. Md.)** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

Penguji I

  
Drs. H. Ansori, M.Ag.  
NIP. 19650407 199203 1 004

Penguji II

  
Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.  
NIP. 19680403 199403 1 004

Pembimbing/Penguji III

**IAIN PURWOKERTO**

H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.  
NIP. 19741217 200312 1 006

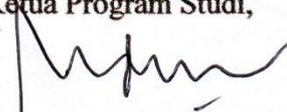
Purwokerto, 28 Januari 2015

**Mengetahui,**



Ketua Jurusan,  
Drs. H. Syaiful, M.Ag.  
NIP. 19630910 199203 1 005

Ketua Program Studi,

  
Ahmad Dahlan, M.S.I.  
NIP. 19731014 200312 1 002

## MOTTO

*“ Tantangan dari kepemimpinan adalah menjadi kuat, bukan menjadi kasar, menjadi baik, bukan lemah, menjadi berani, bukan penggertak, menjadi berpikir, tapi bukan malas, menjadi rendah hati, tapi bukan takut, menjadi bangga, tapi bukan sombong, mempunyai humor, tapi tanpa kebodohan.”*

(Jim Rohn)

*“Yakin Usaha Sampai”*

(Himpunan Mahasiswa Islam)



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan *alhamdulillah* *rabbi'l'alamin*, penulis persembahkan karya yang sederhana ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Sirwendahdan Ibunda tercinta Alimah, atas do'a, dukungan dan kasih sayangnya. Merekalah yang membimbing penulis untuk dapat berproses dari kecil sampai sekarang. Semoga pengorbanan, do'a, dan keikhlasannya dalam menidik anak-anaknya diberikan balasan yang terbaik dari Allah SWT.
2. Mbak Ami Windiarti dan Mas Cahyo Agus Riyadi, maaf kalau selama ini mungkin penulis belum sepenuhnya menjadi ade yang diharapkan, serta ade Erfan Nur Hidayat dan Fahmi Nur Rahman yang selalu penulis sayangi dan penulis harapkan menjadi orang sukses dan selalu patuh pada orang tua, maaf kalau penulis belum bisa menjadi kakak yang baik.
3. Sahabat-sahabat penulis, Mba Maya, Riskie Arika Sandrie dan Iskandar Shofwani Setiawan, terima kasih karena selama ini kalian telah menjadi sahabat yang begitu berarti bagi kehidupan penulis.
4. Teman-teman D III MPS Angkatan 2011. Semoga kebersamaan dan persahabatan yang kita lalui selalu menyatu dalam indahnya persaudaraan. Sukses untuk kita semua.
5. Teman-teman seperjuangan penulis selama menjadi pengurus di BEMP-MPS, Himpunan Mahasiswa Islam dan seni tari "SANGPERI".
6. Serta para pembaca sekalian.....

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

*Alhamdulillah* segala puji syukur senantiasa penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini yang berjudul Penerapan Akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga. Tak lupa pula shalawat dan salam semoga selalu tercurah padajunjunan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Purwokerto untuk program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT, kekurangan merupakan bagian dari kehidupan manusia yang tak terbantahkan, begitu pula dengan karya-karyanya. Namun manusia wajib berusaha menuju kearah mendekati kesempurnaan. Demikian dengan sajian penulis ini tentu masih banyak hal yang perlu disempurnakan. Tetapi untuk melangkah sampai disini, penulis tidaklah berjalan sendiri, melainkan dengan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang sangat berjasa dalam penyelesaian Laporan Tugas Akhir ini.

Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag. selaku Ketua STAIN Purwokerto.
2. Drs. H. Munjin, M.Pd.I., selaku Wakil Ketua I STAIN Purwokerto.
3. Drs. H. Asdlori, M.Pd.I., selaku Wakil Ketua II STAIN Purwokerto.
4. H. Supriyanto, Lc., M.S.I., selaku Pembantu Ketua III STAIN Purwokerto.
5. Dr. H. Syufa'at, M.Ag. selaku Ketua Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto.
6. H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag. selaku Ketua Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah dan Pembimbing laporan Tugas Akhir.
7. H. Sochimim, Lc., M.Si. selaku Pembimbing Akademik Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah angkatan 2011.
8. Durotun Nafisah, M.S.I. selaku DPL (Dosen Pembimbing Lapangan) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga.
9. Pimpinan dan Karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga tempat penulis melaksanakan penelitian. Terimakasih telah memberikan bimbingan dan arahan di dunia lapangan kerja khususnya bidang perbankan.
10. Seluruh dosen STAIN Purwokerto atas ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan.
11. Kepada keluarga tercinta atas semangat dan dukungannya baik spiritual maupun materiil.
12. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Secara khusus terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada semua teman-teman D III MPS yang telah memberikan semangat,dukungan, saran dan masukannya atas terselesaikannya laporan Tugas Akhir ini.Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi penulis sendiri dan bagi pembaca sekalian serta mampu meningkatkan mutu dan efektivitas pembelajaran.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amiin.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Purwokerto,13 Agustus 2014



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	..... ‘.....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

## 2. Vokal

### 1) Vokal Tunggal (Monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah		I
ـُ	Damah	U	U

Contoh:

كَتَبَ - *kataba*                      يَذْهَبُ - *yazhabu*  
 -فَعَلَ - *fa'ala*                      سَأَلَ - *su'ila*

### 2) Vokal Rangkap (Diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
اِي	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
اُو	<i>Fathah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - *kaifa*

هَوَّلَ - *hauḷa*

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ	<i>fathah dan alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
اِي	<i>kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>	i dan garis di atas
اُو	<i>dammah dan wawu</i>	<i>Ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*

قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā*

يَقُولُ - *yaqūlu*

### 4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

*ta marbūṭah* yang hidup atau mendapatkan *ḥarakatfathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

*Ta marbūṭah* yang mati atau mendapat ḥarakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضۃ الأطفال	<i>Raudah al-Aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

5. *Syaddah (Tasydid)*

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

ربّنا - *rabbanā*

نزل - *nazzala*

6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *al*, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - al-rajulu

القلم - al-qalamu

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop.

Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	<i>Akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuzūna</i>
Hamzah di akhir	النوء	<i>an-nau'u</i>

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'ıl, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله هو خير الرازقين : *wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqin*  
فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufū al-kaila wa al-mīzan*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول	Wa mā Muḥammadun illā rasūl.
ولقد راه بالافق المبين	Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN .....	ix
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR .....	xix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xx
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>IAIN PURWOKERTO</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir.....	10
D. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir .....	11
E. Lokasi dan Waktu Penelitian Laporan Tugas Akhir.....	13
<b>BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b>	
A. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia .....	14
B. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia.....	19
C. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia .....	19

D. Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia.....	21
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil.....	50
B. Pembahasan .....	67
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. 1 Data Inventaris Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu  
Purbalingga



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Skema pembiayaan dengan akad *Murābahah*



## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Formulir Permohonan Pembiayaan Individual
2. Formulir Aplikasi Pembiayaan Hunian Syariah Mu'amalah
3. Brosur Muamalat
4. Memorandum pembiayaan KPR
5. Biodata Mahasiswa
6. Blangko Bimbingan TA
7. Laporan Harian PKL
8. Sertifikat-Sertifikat



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi suatu bangsa memerlukan pola pengaturan pengolahan sumber-sumber ekonomi yang tersedia secara terarah dan terpadu serta dimanfaatkan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Lembaga-lembaga perekonomian mengelola dan menggerakkan semua potensi ekonomi agar berdaya dan berhasil guna secara optimal. Lembaga keuangan, khususnya lembaga perbankan mempunyai peranan yang amat strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara.<sup>1</sup>

Lembaga keuangan bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang kegiatannya operasionalnya menggunakan sistem bunga, sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang kegiatannya operasionalnya tidak mengandalkan pada bunga akan tetapi kegiatannya operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Hadits. Dengan kata lain, bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam.<sup>2</sup>

Perbankan syariah di Indonesia mulai berkembang pada tahun 1992, diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI), sebagai pelopor

---

<sup>1</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank* (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), hlm. 1.

<sup>2</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 1.

berdirinya perbankan yang berlandaskan sistem syariah, dan kemudian disusul oleh Bank Perkreditan Syariah. Landasan hukum yang menjadi titik tolak perkembangan bank syariah di Indonesia adalah UU No.7 Tahun 1992, tentang Bank Indonesia. Dalam UU tersebut prinsip syariah telah dinyatakan meskipun masih samar, yang dinyatakan sebagai prinsip bagi hasil. Prinsip perbankan syariah secara tegas dinyatakan dalam UU No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia dan UU No. 3 Tahun 2004. Undang-undang ini memberikan arahan bagi bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau mengkonversikan diri menjadi bank syariah.<sup>3</sup>

Sebagaimana halnya dengan bank konvensional, bank syariah juga mempunyai peran sebagai lembaga perantara (*financial intermediary*), yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang mengalami kelebihan dana (*surplus*) dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*deficit*) yaitu dalam bentuk fasilitas pembiayaan.<sup>4</sup>

Manajemen pembiayaan adalah pengelolaan yang efektif dan efisien terhadap penyaluran dana yang dilakukan bank kepada pihak lain dengan melibatkan sumber daya insani (SDI) yang ada. Manajemen pembiayaan yang kuat sangat mendasar bagi kelangsungan hidup dan profitabilitas bank. Terjadi kerugian dalam pembiayaan yang terlihat dari terus meningkatnya jumlah asset yang tidak menghasilkan (yaitu tunggakan), dimana menunjukan manajemen pembiayaan yang rendah.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Heri Sudarso, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: deskriptif dan ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), hlm. 32.

<sup>4</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, hlm. 43.

<sup>5</sup> Gita Danu Pranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 117.

Secara umum pembiayaan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Bank Syariah meliputi tiga kerangka (akad) pembiayaan besar, yaitu:<sup>6</sup>

1. Pembiayaan ber-*aqad tijarah* (jual beli) dapat digolongkan sebagai pembiayaan yang bersifat investasi, jenis produk yang dikeluarkan meliputi: *al-Bai'u Bitsaman Ajil* (jual beli dengan cara angsuran) dan *al-murābahah* (jual beli dengan cara jatuh tempo), dan produk *ijārah* (sewa menyewa).
2. Pembiayaan ber-*aqad syarikah* (kerjasama/kongsi), digolongkan sebagai pembiayaan yang bersifat modal kerja, jenis produk pembiayaan kategori syarikah, meliputi: pembiayaan *al-musyārahah* (pembiayaan dengan jumlah modal sebagian-sebagian antara pihak bank dengan pihak peminjam), pembiayaan *al-mudārahah* (pembiayaan dengan dana 100% dari pihak bank)
3. Pembiayaan ber-*aqad hasan* (kebajikan) yaitu pembiayaan yang berorientasi pada kebajikan, yaitu bank akan memberikan pembiayaan kepada pihak-pihak yang tergolong dalam delapan asnaf.

Bank Islam di Indonesia memiliki hukum positif dan landasan syariah yang menjadi pijakan untuk mengembangkan produk-produk dan oprasionalnya yaitu:<sup>7</sup>

1. Hukum positif

Pasal 6 huruf m, UU No 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998, Pasal 34 Ayat (2).

---

<sup>6</sup> Muhamad, *Sistem dan Prosedur Oprasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm 5.

<sup>7</sup> Gita Danu Pranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 117.

## 2. Landasan syariah

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
 وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ .....  
 وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُمْ  
 بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُوتِيَ مِنْ أَمْنَتِهِ ...

Artinya :“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Jika kamu dalam perjalanan dan bermuamalah secara tidak tunai, sedangkan kamu tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang.” (Q.S. Al Baqarah: 282-283)

....فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهِدُوا عَلَيْهِمْ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا

Artinya :“Kemudian, apabila menyerahkan harta kepada mereka maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi (tentang penyerahan itu) bagi mereka. Dan cukuplah Allah sebagai pengawas akan segala yang kamu lakukan.” (Q.S. An Nisa:6)

Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga memiliki beberapa produk-produk pembiayaan: Rekening Koran, KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Modal/Investasi. KPR Muamalat iB merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh para nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga sebab kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Tak heran jika pertumbuhan bisnis *property* di Indonesia terus berkembang pesat. Bahkan diprediksi akan naik hingga beberapa tahun kedepan. Pertumbuhan sektor *property* yang sangat pesat ini menarik minat banyak pihak, tak terkecuali perbankan. Dunia perbankan kini semakin mantap dalam menggarap sektor

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai salah satu komponen penting dalam bergerakinya industri *property*. Kemudian Bank Syariah juga memberi angin segar di pembiayaan KPR.

Kini masyarakat semakin banyak pilihan pembiayaan KPR yang dapat dipilihnya. Dalam beberapa hal, pembiayaan KPR di Bank Syariah memiliki kelebihan yang memudahkan masyarakat dalam pembiayaan KPR, salah satunya berupa angsuran yang ringan bagi konsumen. Kemudian inilah yang ditawarkan Bank Muamalat Indonesia melalui produknya, KPR Muamalat iB.

KPR Muamalat iB merupakan suatu produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk mempunyai rumah (*ready stock* baru/bekas), ruko, kios, apartemen ataupun pengalihan *take over* rumah KPR di bank lain. KPR Muamalat iB ini memiliki fitur-fitur unggulan meliputi *uang muka ringan*, adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan dan pembiayaannya aman karena *discover* oleh asuransi. KPR Muamalat iB ini mempunyai 2 pilihan akad yang dipergunakan yaitu *murābahah* (jual beli) dan *musyārakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).<sup>8</sup>

*Murābahah* merupakan bagian akad dalam jual beli. Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murābahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan dari barang yang dibeli.<sup>9</sup>

*Murābahah* sebagaimana digunakan dalam perbankan islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan

---

<sup>8</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, [http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa\\_kprs](http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs) diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

<sup>9</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 190.

kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan). Bank-bank Islam mengambil *murābahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek pada kliennya untuk membeli barang walaupun klien tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar.

*Murābahah* dapat dibedakan menjadi dua, pertama *murābahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murābahah* ini tidak tergantung atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Yang kedua *murābahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murābahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murābahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.<sup>10</sup>

*Murābahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi *murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus beli, dan *murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Sedangkan jika dilihat cara pembayarannya, maka *murābahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. Yang banyak

---

<sup>10</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 37.

dijalankan oleh bank syariah saat ini adalah *murābahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh.<sup>11</sup>

Penggunaan akad tergantung dari tujuan pembiayaan. *Murābahah* dapat diaplikasikan untuk pembelian *property* jadi, *indent* (pembelian tanah dan bahan bangunan) ataupun untuk kegunaan renovasi. Untuk pembelian *property* baru dan *second (non indent)*, Bank dapat membeli *property* langsung kepada *developer* dengan langsung mentransfer uang pembelian *property* kepada penjual/*developer*. Apabila dalam kondisi tertentu Bank dapat mewakilkan pembelian properti tersebut kepada nasabah dengan uang pembelian *property* ditransferkan kepada rekening nasabah kemudian ditransferkan kepada penjual/*developer*. Dalam hal Bank mewakalahkan kepada nasabah, maka akad *wakalah* dilakukan pada saat penyerahan uang dari Bank kepada nasabah. Setelah *property* diserahkan maka kemudian nasabah membayar angsuran cicilan *murābahah* kepada Bank sesuai dengan jangka waktu dan besar angsuran yang disepakati.<sup>12</sup>

Sedangkan untuk pembelian *property* baru dengan skema pembelian *indent* dari *developer*, Bank hanya membiayai *property* yang dibangun oleh *developer* yang telah terikat kerjasama dengan Bank. Bank memberikan fasilitas pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* digunakan untuk pembelian material bangunan dan tanah.<sup>13</sup>

Kemudian untuk penggunaan renovasi *property*, Bank hanya dapat membiayai pembelian material sesuai dengan spesifikasi rincian material

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

<sup>12</sup> Dokumen Bank Muamalat Indonesia, tahun 2013, *Bagian Standar Operasional Prosedur*, hlm 1.

<sup>13</sup> *Ibid*

untuk renovasi *property* diluar biaya tenaga kerja. Pembelian material yang digunakan untuk renovasi *property* dapat diwakalahkan kepada nasabah sesuai dengan spesifikasi rincian biaya dijual kembali kepada nasabah. Bank mewakilkan pembelian material bangunan tersebut kepada nasabah dengan uang pembelian *property* ditransferkan kepada rekening nasabah kemudian ditransferkan kepada penjual/*developer*. Akad *wakalah* dilakukan pada saat penyerahan uang dari Bank kepada nasabah.<sup>14</sup>

Sedangkan pada akad *musyārahah mutanaqishah* dapat diaplikasikan untuk pembiayaan pembelian *property*. Dalam skema ini pembelian *property* menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dengan bank. Nasabah dan Bank membeli rumah secara bekerjasama/bermitra dengan menggunakan akad *musyārahah*. Atas *property* tersebut, kemudian nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas *property* tersebut dengan menggunakan akad *ijārah*. Dengan menyewa manfaat *property* tersebut, selanjutnya nasabah membayar kewajiban sewa atas *property* tersebut setiap bulannya sesuai dengan nilai sewa yang telah ditentukan.<sup>15</sup>

*Musyārahah* berasal dari kata *syirkah* yang berarti percampuran. Para ahli fiqh mendefinisikan sebagai akad antara orang-orang yang berserikat dalam modal maupun keuntungan. Hasil keuntungan dibagi hasilkan sesuai dengan kesepakatan bersama di awal sebelum melakukan usaha. Sedangkan kerugian ditanggung secara proposional sampai batas modal masing-masing.

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 2.

<sup>15</sup> Dokumen Bank Muamalat Indonesia, tahun 2013, *Bagian Standar Oprasional Prosedur*, hlm 1.

Secara umum dapat diartikan patungan modal usaha dengan bagi hasil menurut kesepakatan.<sup>16</sup>

Sedangkan *musyārahah mutanaqishah* adalah kombinasi antara *musyārahah* dengan *ijārah* (perkongsian dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing katakanlah (A) 20%, (B) 80%, dengan modal 100%, keduanya membeli suatu asset tertentu katakanlah rumah. Rumah tersebut kemudian disewakan ke pemilik modal terkecil dalam hal ini (A) dengan harga sewa yang telah disepakati bersama. Karena (A) bermaksud untuk memiliki rumah tersebut pada akhir kontrak maka ia tidak mengambil bagian sewa miliknya, tetapi seluruhnya diserahkan ke (B) sebagai upaya penambahan prosentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua prosentase modal (A) akan bertambah dan (B) akan berkurang demikian seterusnya hingga (A) memiliki modal 100% dari modal perkongsian. Dalam syariah tidak ada halangan bagi seorang anggota untuk menyewa barang milik perkongsian. Sistem *musyārahah mutanaqishah* ini dapat diterapkan dalam pemberian kredit rumah dan proses *refinancing*.<sup>17</sup>

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai penerapan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga. Maka melalui laporan penulisan Tugas Akhir ini penulis mengambil judul: “Penerapan akad

---

<sup>16</sup> Muhamad, *Teknik Perhitungan dan Bagi Hasil di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2001), hlm.97.

<sup>17</sup> Muhamad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 36.

*murābahah* dan *musyārahah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga.”

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam tugas akhir ini adalah bagaimana penerapan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga?

## C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Maksud penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad *murābahah* dan *musyārahah mutanaqishah* pada produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga. Dalam hal ini, penulis membandingkan antara teori-teori yang diperoleh di bangku kuliah dengan praktek yang terjadi di lembaga keuangan perbankan syariah, yaitu dengan melakukan *observasi* secara langsung di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga. Selain itu, juga dapat menambah pengetahuan khususnya untuk penulis sendiri dan atau untuk pembaca pada umumnya.

Tujuan penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis laporan hasil pelaksanaan praktek kerja yang sekaligus sebagai tempat penelitian untuk membuat laporan Tugas Akhir, sehingga penulis dapat memaparkan secara mendetail bagaimana pelaksanaan praktek kerja dan penelitian yang dilakukan, dan menyajikannya dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di

Program D III MPS Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto.<sup>18</sup>

#### D. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir

##### 1. Metode Penulisan

Metode penulisan yang digunakan dalam penyusunan penulisan laporan Tugas Akhir adalah metode analisis *deskriptif*. Analisis *deskriptif* yaitu suatu metode yang digunakan terhadap data yang dikumpulkan, kemudian disusun, dijelaskan dan selanjutnya dianalisis.<sup>19</sup> Dalam hal ini, penulis menyusun dan menjelaskan data-data yang telah penulis dapat dari *observasi* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, yang kemudian dianalisis.

##### 2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data (primer) untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang amat penting diperoleh dalam metode ilmiah. Pada umumnya data yang dikumpulkan akan digunakan, kecuali untuk keperluan *eksploratif*, untuk menguji *hipotesa* yang telah dirumuskan. Data yang digunakan harus cukup *valid* untuk digunakan.<sup>20</sup>

Terdapat banyak teknik pengumpulan data, tetapi teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

##### a. Teknik Observasi

---

<sup>18</sup> Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto, *Panduan Penyusunan Laporan Tugas Akhir D III MPS 2014*, hlm. 3.

<sup>19</sup> Surakhmadi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Aneka, 1999), hlm. 8.

<sup>20</sup> Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 133.

Observasi diartikan sebagai pengalaman dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.<sup>21</sup> Dalam observasi penelitian dilakukan dengan pengamatan langsung mengenai sistem operasional dan kegiatan-kegiatan yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga. Tujuan dari teknik observasi ini adalah untuk mengumpulkan data melalui pengamatan yaitu mengamati segala kemungkinan yang terjadi di lapangan. Target data yang harus diperoleh dari pengumpulan data berdasarkan teknik observasi adalah data-data yang nyata berdasarkan pengamatan dengan kata lain target data yang harus diperoleh berupa catatan keseharian yang terjadi pada objek yang akan diobservasi.

b. Teknik Komunikasi Langsung (wawancara)

Teknik ini adalah cara mengumpulkan data yang mengharuskan seorang peneliti mengadakan kontak langsung secara lisan atau tatap muka (*face to face*) dengan sumber data, baik dalam situasi yang sebenarnya maupun dalam situasi yang sengaja dibuat untuk keperluan tersebut.<sup>22</sup> Dalam teknik ini bertujuan untuk menggali informasi lebih dalam tentang operasional di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga khususnya mengenai informasi tentang pembiayaan KPR Muamalat iB.

c. Teknik Studi Dokumenter

---

<sup>21</sup> Amirul Hadi, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2005), hlm. 129.

<sup>22</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), hlm. 95.

Teknik ini adalah cara mengumpulkan data yang dilakukan dengan katagorisasi dan klasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen maupun buku-buku, koran, majalah dan lain-lain.<sup>23</sup> Teknik ini bertujuan untuk mendapatkan informasi atau data yang dibutuhkan melalui buku, media massa, brosur, web dan lain-lain yang isinya bisa ditelaah yang berkaitan dengan Bank Muamalat Indonesia yang khususnya Pembiayaan KPR Muamalat iB.

#### **E. Lokasi dan Waktu Penelitian Laporan Tugas Akhir**

##### 1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS yaitu bertempat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga jl. Jend Sudirman No. 189 Telp. 0281 895600 Fax. 0281 895414.

##### 2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian juga bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS dimulai pada hari Senin, tanggal 20Februari 2014 sampai dengan hari Selasa, tanggal 25Februari 2014.

---

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 95.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### A. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia

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

Selanjutnya pada tanggal 27 Oktober 1994, yaitu dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini tentunya semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syari'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Akibatnya, sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen

---

<sup>24</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <http://jubaidi-rastafara.blogspot.com/2013/03/sejarah-bank-muamalat-indonesia.html>, diakses tanggal 03 Maret 2014 pukul 19.38

korporasi. Tidak berbeda juga pada Bank Muamalat yang terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.<sup>25</sup>

Langkah yang dilakukan Bank Muamalat untuk menghadapi krisis yang melandanya adalah upaya memperkuat permodalannya. Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Dalam melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat. Selanjutnya Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak kru

---

<sup>25</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <http://jubaidi-rastafara.blogspot.com/2013/03/sejarah-bank-muamalat-indonesia.html>, diakses tanggal 03 Maret 2014 pukul 19.38

Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank kita, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.<sup>26</sup>

Perkembangan Bank Muamalat tahun demi tahun tergolong pesat. Hal tersebut dapat dilihat saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan Bank Muamalat pun didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 *merchant debit*. Selain itu, saat ini juga Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank syari'ah yang telah membuka cabang di luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan *Malaysia Electronic Payment System (MEPS)* sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.

Sebagai Bank Pertama Murni Syari'ah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syari'ah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media

---

<sup>26</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <http://jubaidi-rastafara.blogspot.com/2013/03/sejarah-bank-muamalat-indonesia.html>, diakses tanggal 03 Maret 2014 pukul 19.38

massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun terakhir. Penghargaan demi penghargaan pun diterima oleh Bank Muamalat antara lain sebagai *Best Islamic Bank in Indonesia 2009* oleh *Islamic Finance News* (Kuala Lumpur), sebagai *Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009* oleh *Global Finance* (New York) serta sebagai *The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009* oleh *Alpha South East Asia* (Hong Kong).<sup>27</sup>

Seiring berjalannya waktu, Bank Muamalat Indonesia terus dan semakin berkembang, yang kemudian mendirikan lebih banyak lagi jaringan kantor di seluruh Indonesia. Salah satunya adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, yang didirikan tanggal 14 September 2009 bertempat di Jl. Mayjend Sungkono No. 26 Purbalingga tepat di depan pasar Segamas. Diresmikan oleh Bupati Purbalingga Drs. H. Triyono Budi Sasongko Msi dengan ketua panitia peresmian kantor Bank Muamalat Indonesia kas Purbalingga yaitu Jeffrey Al-Rasyid-Sadri yang diprakarsai oleh MUI, ICMI, Pemerintah serta masyarakat muslim Indonesia. Beroperasi di Purbalingga yang berada di bawah wilayah Kantor Cabang Purwokerto. Walaupun baru beroperasi, tetapi nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga sudah mencapai 5000 orang.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <http://jubaidi-rastafara.blogspot.com/2013/03/sejarah-bank-muamalat-indonesia.html>, diakses tanggal 03 Maret 2014 pukul 19.38

<sup>28</sup> Wawancara dengan Latif Hidayanah, *Supervisi Operasi* di Bank muamalat Kantor Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 18 Februari 2014

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Pembantu Purbalingga sekarang ini beralamat di Jl. Jendral. Soedirman No. 189 Purbalingga Telephone (0281) 895415, Fax (0281) 895414.

Adapun data inventaris yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga :<sup>29</sup>

No.	Jenis Inventaris	Jumlah
1.	Mesin ATM	1
2.	Komputer	9
3.	Telefon	80
4.	Mesin Faximile	1
5.	Mesin Hitung Uang	1
6.	Writing desk	2
7.	Printer	6
8.	CPU	11
9.	AC	7
10.	CCTV	9
11.	Mesin EDC	1
12.	Meja	14
13.	Kursi	19
14.	Sofa tunggu Nasabah	4
15.	Lemari	3
16.	Feeling Cabinet	3
17.	Papan Tulis	1
18.	Proyektor	1
19.	Dispenser	1
20.	Genset	1
21.	Mobil	2

*Tabel. 1 Data Inventaris*

<sup>29</sup> Hasil pengamatan langsung di Bank Muamalat Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 18 Februari 2014

## B. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia mempunyai visi dan misi yang menjadi tolok ukur pelaksanaan operasional dalam rangka pencapaian tujuan bank pertama murni syari'ah ini, yaitu:<sup>30</sup>

### 1. Visi:

Menjadi bank syari'ah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

### 2. Misi:

Menjadi *Role Model* Lembaga Keuangan Syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*.

## C. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia

### 1. Dewan Pengawas Syariah<sup>31</sup>

- |    |         |   |                            |
|----|---------|---|----------------------------|
| a. | Ketua   | : | K. H. Ma'ruf Amin          |
| b. | Anggota | : | Prof. Dr. H. Muardi Chatib |
|    |         |   | Prof. Dr. H. Umar Shihab   |

### 2. Dewan Komisaris<sup>32</sup>

- |    |                    |   |                   |
|----|--------------------|---|-------------------|
| a. | Presiden Komisaris | : | Widigdo Sukarman  |
| b. | Komisaris          | : | Mohamad Al-Midani |

<sup>30</sup> Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <http://jubaidi-rastafara.blogspot.com/2013/03/sejarah-bank-muamalat-indonesia.html>, diakses tanggal 03 Maret 2014 pukul 19.45

<sup>31</sup> Tentang Muamalat Managemen Muamalat Dewan Pengawas Syariah, [http://www.muamalatbank.com/home/about/visi\\_misi](http://www.muamalatbank.com/home/about/visi_misi) diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 19.41

<sup>32</sup> Tentang Muamalat Managemen Muamalat Dewan Komisaris, <http://www.muamalatbank.com/home/about/supervisor>, diakses pada 05 Maret 2014 pukul 19.55

- Saleh Ahmed Al-Ateeqi  
Sultan Mohammed Hasan  
Abdulrauf
- c. Komisaris Independen : Andre Mirza Hartawan  
Emirsyah Satar
3. Dewan Direksi<sup>33</sup>
- a. Direktur Utama : Arviyan Arifin.
- b. Direktur : Adrian Asharyanto Gunadi  
Andi Buchari.  
Hendiarto  
Luluk Mahfudah
4. Pemegang Saham Utama
- a. Islamic Development Bank (IDB)
- b. Boubyan Bank of Kuwait
- c. Atwill Holdings Limited
- d.  National Bank of Kuwait
- e. IDF Foundation
- f. BMF Holdings Limited
- g. H. Abdul Rohim
- h. Ir. M. Rizal Ismael
- i. KOPKAPINDO
- j. Masyarakat Lain

---

<sup>33</sup> Tentang Muamalat Managemen Muamalat Dewan Direksi,  
<http://www.muamalatbank.com/home/about/supervisor>, diakses pada 05 Maret 2014 pukul 20.03

5. Struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Pembantu Purbalingga.

BM (Branch Manager)	:	Syaifullah Asyik
SBM (Sub Branch Manager)	:	Muhamad Nur Hidayat
Relationship Manager Financing	:	Khamid Hafandi Medina Diyah Kusumawati
Relationship Manager Funding	:	Yayah Nadiyah Ummah Phany Ineke Putri
Supervisi Operasi	:	Latif Hidayanah
Customer Service	:	Meliana Heri Suci
Teller	:	N. Okta Mona Wayan Duha <sup>34</sup>

**D. Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia**

1. Produk Penghimpunan Dana
  - a. Tabungan Muamalat Shar-E

Tabungan syari'ah dalam mata uang rupiah yang akan meringankan transaksi keuangan nasabah, memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan Muamalat ini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu Shar-E Regular dan Shar-E Gold. Perbedaan yang sangat mendasar dari dua kartu ini adalah dari fasilitasnya, kartu Shar-E Regular merupakan kartu ATM biasa sedangkan kartu Shar-E Gold merupakan kartu ATM yang dapat

---

<sup>34</sup>Wawancara dengan Latif Hidayanah, *Supervisi Operasi* di BMI Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 18 Februari 2014

merangkap sebagai kartu debit. Tabungan ini diperuntukkan perorangan usia 18 tahun keatas.<sup>35</sup>

Fitur Unggulan Tabungan Muamalat Shar-E:

- 1) Gratis tarik tunai di seluruh ATM Muamalat, ATM BCA/ Prima, dan ATM Bersama untuk saldo minimum Rp 5.000.000 setelah transaksi.
- 2) Fasilitas-fasilitas :
  - Untuk Shar-E Reguler
    - a) Transaksi belanja dengan Debit BCA bagi pemegang Shar-E reguler di seluruh EDC merchant BCA/PrimaDebit bagi pemegang Shar-E reguler di seluruh EDC merchant BCA/Prima
  - Untuk Shar-E Gold
    - a) Akses transaksi yang lebih luas di seluruh jaringan ATM Plus dan EDC berlogo VISA di seluruh dunia
    - b) Bebas biaya transaksi Debit di seluruh merchant VISA di seluruh dunia
    - c) Keamanan transaksi yang lebih terjamin berkat adanya elemen chip-based pada kartu
- 3) Transfer gratis antar rekening Bank Muamalat di semua layanan (kecuali di ATM BCA/ Prima, ATM Bersama).

---

<sup>35</sup> Wawancara dengan Meliana Heri Suci, *Customer Service* Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 04 Februari 2014

Manfaat memiliki Tabungan Muamalat Shar-E:

- 1) Mendapatkan kartu Shar-E
- 2) Fasilitas MobileBanking dan PC Banking
- 3) Mendapatkan bagi hasil bulanan
- 4) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
- 5) Pilihan pembayaran zakat, infaq dan shodaqoh otomatis
- 6) Pembayaran rekening
- 7) Pembelian pulsa selular elektronik
- 8) Aman dan terjamin

b. Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan syari'ah 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. Tabungan ini diperuntukkan Perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

**IAIN PURWOKERTO**  
Fitur Unggulan Tabungan Muamalat Dollar.<sup>36</sup>

- 1) Gratis biaya administrasi untuk Tabungan Muamalat USD/SGD dengan saldo rata-rata  $\geq$ USD/SGD 1.000
- 2) Gratis biaya penutupan rekening
- 3) Transfer gratis antar rekening Bank Muamalat di seluruh jaringan kantor Bank Muamalat
- 4) Dapat bertransaksi di jaringan Cabang Devisa Bank Muamalat di seluruh Indonesia

---

<sup>36</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

- 5) Dapat bertransaksi pada jaringan kantor Bank Muamalat di Malaysia dan Batam.

Manfaat Tabungan Muamalat Dollar:

- 1) Berkesempatan mendapatkan bonus bulanan
  - 2) Berkesempatan mendapatkan keuntungan investasi valuta asing dalam Dollar
  - 3) Dapat menghindari risiko kurs atas kewajiban pembayaran non-rupiah dengan cara mengelola likuiditas secara langsung dalam bentuk Dollar
  - 4) *Online* di seluruh *outlet* Bank Muamalat
  - 5) Aman dan terjamin
- c. Tabungan Haji Arafah

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah Haji. Tabungan Haji Arafah ini sebenarnya hampir sama dengan Tabungan Haji Arafah Plus, hanya saja Tabungan Haji Arafah ini hanya menyediakan fasilitas secara regular.

Fitur Tabungan Haji Arafah :<sup>37</sup>

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah (titipan)
- 2) Biaya Administrasi : Rp 0,-
- 3) Biaya Penggantian Buku Tabungan : Rp 20.000,-
- 4) Biaya Penutupan : Rp 50.000,- apabila rekening ditutup sebelum mencapai target setoran lunas BPIH

---

<sup>37</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

- 5) Penarikan regular tidak dapat dilakukan. Penarikan hanya dapat dilakukan apabila rekening ditutup atau untuk kepentingan proses pendaftaran dan pelunasan BPIH.
- 6) Penambahan saldo tabungan dapat dilakukan melalui Setoran Tunai, Pindah Buku, Transfer dari Rekening Non Muamalat, atau pun layanan Standing Instruction yang dimiliki Bank Muamalat.

d. Tabungan Haji Arafah Plus

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah Haji secara regular maupun plus. Tabungan Haji Arafah Plus ini merupakan salah satu tabungan yang lumayan diminati apalagi setelah dihapusnya produk Talangan Haji. Diperuntukkan Perorangan usia 18 tahun ke atas (secara individu atau kelompok).

Fitur Unggulan Tabungan Haji Arafah Plus :<sup>38</sup>

- 1) Gratis asuransi jiwa dengan manfaat pertanggungan sebesar selisih BPIH dengan saldo tabungan.
- 2) Gratis biaya administrasi untuk saldo > Rp 2,5 juta
- 3) Gratis biaya penutupan rekening (jika setelah penyetoran porsi Haji)
- 4) Gratis biaya penyetoran otomatis (autodebet) dari rekening Bank Muamalat lainnya.

---

<sup>38</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Manfaat Tabungan Haji Arafah Plus :

- 1) Mendapatkan fasilitas tabel peren Tabungan Haji Arafah Plus  
:canaan setoran
- 2) Layanan CallCenter 24 Jam
- 3) Mendapatkan bagi hasil bulanan
- 4) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
- 5) Tersedia fasilitas Dana Talangan Haji hingga senilai Rp 24,5  
juta
- 6) Aman dan terjamin

e. Tabungan Muamalat Umroh

Tabungan berencana dalam mata uang rupiah yang akan membantu nasabah mewujudkan impian untuk berangkat beribadah Umroh. Tabungan ini diperuntukkan perorangan usia 18 tahun keatas.

Fitur Unggulan Tabungan Muamalat Umroh :<sup>39</sup>

- 1) Gratis asuransi jiwa
- 2) Bagi hasil yang optimal
- 3) Gratis biaya administrasi
- 4) Gratis biaya penutupan rekening (apabila sesuai dengan jangka waktu penempatan dana yang telah disepakati)
- 5) Gratis biaya autodebet setoran bulanan

Manfaat Tabungan Muamalat Umroh :

- 1) Mendapatkan fasilitas tabel perencanaan setoran

---

<sup>39</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

- 2) Layanan CallCenter 24 Jam
  - 3) Mendapatkan bagi hasil bulanan
  - 4) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
  - 5) Tersedia fasilitas Pembiayaan Umroh hingga plafond: Rp 35 juta
  - 6) Jaringan rekanan travel Umroh di seluruh Indonesia
  - 7) Aman dan terjamin
- f. TabunganKu

Tabungan syari'ah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi semua kalangan masyarakat serta bebas biaya administrasi. Tabungan ini diperuntukkan perorangan usia 18 tahun keatas.

Fitur Unggulan TabunganKu :<sup>40</sup>

- 1) Gratis biaya administrasi untuk semua saldo
- 2) Syarat pembukaan yang sangat ringan
- 3) Dapat disetor di semua outlet Bank Muamalat

Fitur Umum TabunganKu :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah (titipan)
- 2) Saldo minimum : Rp 20.000
- 3) Minimum setoran berikutnya : Rp 20.000
- 4) Minimum penarikan : Rp 100.000
- 5) Biaya rekening tidak aktif : Rp 2.000/bulan
- 6) Biaya penutupan : Rp 20.000

---

<sup>40</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

- 7) Transaksi melalui teller dapat dilakukan di seluruh kantor cabang Bank Muamalat

Manfaat TabunganKu :

- 1) Layanan CallCenter 24 Jam
- 2) Mendapatkan bonus
- 3) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
- 4) Pilihan pembayaran zakat, infaq dan shodaqoh otomatis
- 5) Aman dan terjamin

g. Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi yang tepat untuk keputusan keuangan yang harus dilakukan saat ini untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan cara yang sesuai prinsip syariah.

Keunggulan Tabungan iB Muamalat Rencana :<sup>41</sup>

1) Fleksibel

a) Didesain khusus untuk menjawab kebutuhan perencanaan masa depan dengan berbagai tujuan.

b) Berapapun pendapatan nasabah dapat disesuaikan dengan kemampuan setoran bulanan.

c) Nasabah dapat menambahkan dana diluar setoran bulanan dengan melakukan penyetoran melalui teller.

2) Terjangkau

a) Setoran bulanan rekening ringan.

---

<sup>41</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

b) Gratis biaya pembukaan rekening, administrasi bulanan, pemindahbukuan otomatis dari rekening induk, dan penutupan rekening apabila dilakukan setelah mencapai target waktu.

3) Terukur

Memberikan gambaran dan proyeksi dana sejak awal pembukaan rekening, sehingga Nasabah dapat mengetahui indikasi total dana yang akan didapat sampai dengan akhir target waktu.

4) Nyaman

a) Adanya fasilitas asuransi jiwa gratis langsung saat pembukaan rekening.

b) Pengelolaan dana secara syariah memberikan rasa nyaman bagi Nasabah untuk terus meningkatkan saldo rekening serta memanfaatkannya kelak jika target dana tercapai.

5) Menguntungkan

**IAIN PURWOKERTO**

a) Bagi hasil yang kompetitif

b) Nasabah dapat meningkatkan saldo dana secara optimal, diluar setoran rutin.

h. Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan ini adalah salah satu bentuk dari komitmen Bank Muamalat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan produk-produk yang inovatif. Tabungan Prioritas yang didesain

baginasabah yang ingin mendapatkan Bagi Hasil yang tinggi bahkan setara dengan deposito.

Selain berupa bagi hasil yang tinggi, Tabungan Muamalat Prima iB juga memberikan benefit berupa :<sup>42</sup>

- 1) Menguntungkan. Tabungan Muamalat Prima memberikan keuntungan yang tinggi.
- 2) Fleksibel. Dapat ditarik dan dimanfaatkan saldonya untuk bertransaksi setiap saat dibutuhkan.
- 3) Aman. Tabungan Muamalat Prima telah di desain secara sistem dan prosedur sehingga keamanan dana Nasabah memiliki tingkat jaminan keamanan yang lebih tinggi.
- 4) Nyaman. Fasilitas electronic banking yang dapat diakses kapan saja dan dimana saja (24/7) yaitu layanan ATM, internet banking, mobile banking, phone banking dan kartu debit.
- 5) Kemudahan. Syarat saldo pembukaan rekening yang relatif rendah dan biaya administrasi terjangkau.

#### *i. Deposito Muḍārabah*

Merupakan pilihan investasi dalam mata uang rupiah maupun USD dengan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan yang ditujukan bagi nasabah yang ingin berinvestasi secara halal, murni sesuai syari'ah. Dana nasabahkan diinvestasikan secara optimal untuk membiayai berbagai macam usaha produktif yang berguna bagi kepentingan

---

<sup>42</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Tabungan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Ummat. Produk ini diperuntukkan bagi perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

Fitur Deposito *Muḍārabah*:<sup>43</sup>

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil)
- 2) Bagi hasil yang optimal
- 3) Pilihan jangka waktu fleksibel 1, 3, 6 dan 12 bulan
- 4) Tersedia dalam pilihan mata uang Rupiah dan US Dollar
- 5) Gratis biaya administrasi
- 6) Bagi hasil dapat dikapitalisir (menambah saldo Deposito)
- 7) Jangka waktu dapat diperpanjang otomatis (automatic roll over)
- 8) Biaya administrasi pencairan sebelum jatuh tempo : Rp 30.000

Manfaat Deposito *Muḍārabah* :

- 1) Fasilitas transaksi PhoneBanking 24 Jam
- 2) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
- 3) Pilihan pembayaran zakat, infak, dan shodaqoh otomatis dari bagi hasil
- 4) Aman dan terjamin

j. Deposito Fulinves

Merupakan pilihan investasi dalam mata uang rupiah maupun USD dengan jangka waktu 6 dan 12 bulan yang ditujukan bagi nasabah yang ingin berinvestasi secara halal, murni sesuai syari'ah.

Produk ini diperuntukkan bagi perorangan usia 18 tahun ke atas.

---

<sup>43</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Deposito, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Fitur Deposito Fulinves :<sup>44</sup>

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil)
- 2) Asuransi jiwa gratis senilai saldo Deposito atau maksimal Rp 50.000.000
- 3) Bagi hasil yang optimal
- 4) Pilihan jangka waktu fleksibel 6 dan 12 bulan
- 5) Tersedia dalam pilihan mata uang Rupiah dan US Dollar
- 6) Gratis biaya administrasi
- 7) Bagi hasil dapat dikapitalisir (menambah saldo Deposito)
- 8) Jangka waktu dapat diperpanjang otomatis (automatic roll over)
- 9) Biaya administrasi pencairan sebelum jatuh tempo : Rp 30.000

Manfaat Deposito Fulinves :

- 1) Fasilitas transaksi PhoneBanking 24 Jam
- 2) Online di seluruh outlet Bank Muamalat
- 3) Pilihan pembayaran zakat, infak, dan shodaqoh otomatis dari bagi hasil
- 4) Aman dan terjamin

k. Giro Muamalat Attijary iB

Giro *wādi'ah* tersedia dalam mata uang rupiah atau lainnya yang di rancang untuk individu atau perusahaan tujuannya adalah untuk mendukung kegiatan bisnis yang didukung oleh fasilitas Cash

---

<sup>44</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Deposito, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Management. Dengan sistem *wādi'ah* Bank tidak berkewajiban, namun diperbolehkan, untuk memberikan bonus kepada nasabah.

Benefit Produk Giro Muamalat Attijary iB :<sup>45</sup>

- 1) Kemudahan bertransaksi. Produk ini menyediakan fleksibilitas bagi nasabah
- 2) Bebas biaya administrasi bulanan
- 3) Tersedia dalam 3 jenis mata uang: IDR, USD, SGD
- 4) Fasilitas kartu ATM reguler untuk nasabah perorangan

Fitur Produk Giro Muamalat Attijary iB :

- 1) Setoran Awal : IDR 1.000.000 / USD 100 / SGD 100
- 2) Saldo Minimum : IDR 1.000.000 / USD 100 / SGD 100
- 3) Biaya Administrasi :
  - a) IDR s/d <1.000.000 = Rp 10.000 ; >=1.000.000 = Bebas
  - b) USD s/d 100 = 1 ; >=100 = Bebas
  - c) SGD s/d 100 = 1 ; >=100 = Bebas
- d) Biaya penutupan : IDR 50.000 / USD 5 / SGD 5
- e) Biaya Kartu ATM : Bebas
- f) Biaya Cek/BG : Rp 100.000 (hanya IDR)

#### 1. 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.

---

<sup>45</sup> Produk dan Layanan Pendanaan Giro, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Benefit Produk Giro Muamalat Ultima iB :<sup>46</sup>

- 1) Memberikan bagi hasil/profit yang optimal
- 2) Kemudahan pengaturan likuiditas nasabah
- 3) Tersedia dalam 2 jenis mata uang: IDR, USD
- 4) Fasilitas kartu ATM Visa Debit Gold untuk nasabah perorangan

Fitur Produk Giro Muamalat Ultima iB :

- 1) Setoran Awal : IDR 25.000.000 / USD 2.500
- 2) Saldo Minimum : IDR 25.000.000 / USD 10.000
- 3) Biaya Administrasi :
  - a) IDR s/d <25.000.000 = Rp 50.000 ;  $\geq$ 25.000.000 = Rp 25.000
  - b) USD s/d <10.000 = USD 5 ;  $\geq$ 10.000 = USD 2,5
  - c) Biaya Penutupan : IDR Rp 100.000 / USD 10
- 4) Tersedia Cek/Bilyet Giro (untuk IDR)
- 5) Tersedia fasilitas kartu ATM Visa Debit Gold (untuk perorangan)
- 6) Adanya bagi hasil

## 2. Produk Pembiayaan

### a. Konsumtif

#### 1) Automuamalat

Automuamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki kendaraan bermotor. Produk ini adalah kerjasama Bank Muamalat dengan *Al-Ijārah* Indonesia

---

<sup>46</sup> Produk dan Layanan Pendanaan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Finance (ALIF). Produk ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan bagi badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia, baik nasional maupun multinasional

Fitur Unggulan Automuamalat :<sup>47</sup>

- a) Pembiayaan hingga jangka waktu 5 tahun
- b) Kemudahan dalam persyaratan dan uang muka
- c) Proses persetujuan pembiayaan yang cepat “One Day Approval”
- d) Margin pembiayaan yang bersaing berdasarkan jangka waktu
- e) Angsuran tetap hingga lunas
- f) Kemudahan dalam pembayaran angsuran
- g) Plafond dapat meningkat sesuai kecukupan rasio angsuran terhadap pendapatan
- h) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- i) Dapat digunakan untuk membeli kendaraan baru maupun bekas (second)
- j) Nilai pembiayaan sebesar harga kendaraan hingga siap pakai (on the road/OTR)

Fitur Umum Automuamalat :

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *murābahah* (jual-beli)

---

<sup>47</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

- b) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (joint income)
  - c) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila anda meninggal dunia
  - d) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat
- 2) Dana Talangan Porsi Haji (sudah tidak ada)

Dana Talangan Haji adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk dapat menunaikan ibadah Haji ke Tanah Suci. Tapi mulai tahun 2013, dana talangan porsi haji di Bank Muamalat Indonesia telah dihapuskan karena sebab-sebab tertentu yang telah diputuskan dewan pusat Bank Muamalat Indonesia.<sup>48</sup>

3) KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi. KPR Muamalat iB ini memiliki fitur-fitur unggulan meliputi uang muka ringan, adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan dan pembiayaannya aman karena dicover oleh asuransi. KPR Muamalat iB ini mempunyai 2 pilihan akad yang dipergunakan

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Yayah Nadiyah Ummah *Relationship Manager Funding* Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 10 Februari 2014

yaitu *murābahah* (jual beli) dan *musyārakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).<sup>49</sup> Dengan menggunakan 2 pilihan akad yaitu akad KPR Muamalat ini merupakan produk pembiayaan yang paling diminati sekarang.<sup>50</sup> Pembiayaan ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Fitur Unggulan KPR Muamalat iB :<sup>51</sup>

- a) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun
- b) Uang muka ringan minimal 10%
- c) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan
- d) Plafond hingga Rp 25 miliar
- e) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda

Produk pembiayaan KPR Muamalat iB ini dapat digunakan

untuk: **IAIN PURWOKERTO**

- a) Pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas,
- b) *Take over* kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain

<sup>49</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

<sup>50</sup> Wawancara dengan Medina Diyah Kusumawati, *Relationship Manager Financing*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 10 Februari 2014

<sup>51</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Fitur Umum KPR Muamalat iB :

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu *murābahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa)
- b) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*)
- c) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau professional
- d) Untuk akad *murābahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank
- e) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
- f) Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat

#### 4) Pembiayaan Muamalat Umroh

Pembiayaan Muamalat Umroh adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian nasabah untuk beribadah Umroh dalam waktu yang segera. Pembiayaan muamalat umrah ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Fitur Unggulan Pembiayaan Muamalat Umroh :<sup>52</sup>

- a) Pembiayaan hingga jangka waktu 36 bulan
- b) Tanpa disyaratkan jaminan/agunan
- c) Uang muka ringan minimal 30% dari biaya paket Umroh
- d) Angsuran tetap hingga lunas
- e) Plafond hingga Rp 35 juta per Nasabah
- f) Dapat diajukan untuk membiayai diri sendiri dan/atau orang lain
- g) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda

Fitur Umum Pembiayaan Muamalat Umroh :

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad ijarah (sewa jasa)
- b) Bagi pasangan suami istri, pengakuan kemampuan angsuran dilakukan secara terpisah
- c) Pendaftaran Umroh dilakukan melalui travel rekanan Bank Muamalat
- d) Memberikan ketenteraman bagi Anda dan keluarga karena anda dilindungi oleh asuransi jiwa selama masa pembiayaan.
- e) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat

b. Investasi

1) Investasi<sup>53</sup>

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha nasabah sehingga

---

<sup>52</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

<sup>53</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Investasi, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

mendukung rencana ekspansi yang telah nasabah susun. Produk ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Fitur Investasi :

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi
  - b) Dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan
  - c) Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun
  - d) Plafond mulai Rp 100 juta
  - e) Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
  - f) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- c. **IAIN PURWOKERTO**
- 1) **Pembiayaan Modal Kerja**

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha nasabah sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha nasabah akan terjamin. Pembiayaan modal kerja ini diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Modal Kerja, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

Fitur Pembiayaan Modal Kerja:

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *musyārahah*, *muḍārahah*, atau *murābahah* sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja.
- b) Dapat digunakan untuk meningkatkan atau memenuhi tambahan omset penjualan dan membiayai kebutuhan bahan baku atau biaya-biaya overhead
- c) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja
- d) Plafond mulai Rp 100 juta
- e) Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
- f) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- g) Dapat menggunakan skema *revolving* maupun *non-revolving* (bergantung karakteristik Nasabah)
- h) Dapat memanfaatkan pembiayaan rekening koran syariah sehingga lebih memudahkan Anda dalam mencairkan pembiayaan

## 2) Pembiayaan Modal Kerja LKM Syari'ah

Pembiayaan Modal Kerja Lembaga Keuangan Mikro (LKM) Syari'ah adalah produk pembiayaan yang ditujukan terutama untuk LKM Syari'ah (BPRS/ BMT/ Koperasi) yang hendak meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portfolio

pembiayaannya kepada nasabah atau anggotanya (*end-user*). Produk ini diperuntukkan bagi badan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT), dan Koperasi yang dapat menjalankan skema syariah atas pembiayaan kepada anggotanya.

Fitur Pembiayaan Modal Kerja LKM Syari'ah :

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *muḍārabah* atau *musyārahah*
- b) Digunakan untuk memperbesar modal dalam menyalurkan pembiayaan kepada Nasabah atau Anggota dengan pola *executing* (bank terlepas dari perikatan kepada end-user)
- c) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun
- d) Plafond mulai Rp 100 juta
- e) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda
- f) Dapat menggunakan skema *revolving* maupun *nonrevolving* (bergantung karakteristik BPRS/BMT/Koperasi)

### 3) Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah Muamalat

Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah Muamalat adalah produk pembiayaan khusus modal kerja yang akan meringankan usaha nasabah dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan. Diperuntukkan bagi badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Fitur Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah Muamalat :<sup>55</sup>

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *musyārahah* dan skema *revolving*
- b) Dapat digunakan untuk meningkatkan atau memenuhi tambahan omset penjualan dan membiayai kebutuhan bahan baku atau biaya-biaya *overhead*
- c) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja
- d) Plafond mulai Rp 100 juta hingga Rp 20 miliar
- e) Pencairan dan pelunasan dapat dilakukan sewaktu-waktu melalui rekening giro

Selain produk-produk yang sudah disebutkan diatas, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga juga melakukan pelayanan jasa lain. Diantara pelayanan jasa yang diberikan Bank Muamalat Indonesia kepada para nasabah yaitu:<sup>56</sup>

- 1) **IAIN PURWOKERTO** Transfer Sesama dan Antar Bank
  - a) Transfer ke rekening Shar-E.
  - b) Transfer ke rekening 72 bank yang tergabung di ATM BERSAMA dan 37 Bank yang tergabung di ATM BCA / PRIMA.

<sup>55</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Modal Kerja, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

<sup>56</sup> Produk dan Layanan, <http://www.muamalatbank.com/> (online), diakses tanggal 05 Maret 2014 pukul 20.22

## 2) Kas Kilat

Layanan pengiriman uang yang cepat, mudah, murah dan aman dari Malaysia ke keluarga di tanah air melalui rekening tabungan Shar-E, bekerja sama dengan Bank Muamalat Malaysia Berhad. Muamalat kas kilat-i (mk2) - pengiriman uang secepat kilat dari Malaysia ke Indonesia.

Pertama, yang harus dilakukan keluarga di tanah air adalah membeli Shar-E/Muamalat di cabang-cabang Bank Muamalat Indonesia terdekat atau 2.000 Kantor Pos Online / SOPP seluruh Indonesia.

Kedua, beritahu sanak saudara yang bekerja di Malaysia untuk menggunakan layanan pengiriman uang muamalat kas kilat-i (mk2) di cabang-cabang Bank Muamalat Malaysia Berhad (BMMB) dan outlet layanan lain yang disediakan Bank Muamalat Malaysia Berhad.

## 3) **ATM IAIN PURWOKERTO**

Layanan ATM 24 yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan, transfer antar bank, cek saldo, pembayaran Zakat-Infaq-Sadaqah (ZIS), dan tagihan telepon. Untuk penarikan tunai, kartu ATM Muamalat dapat digunakan di seluruh ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama secara bebas biaya di seluruh merchant Debit BCA.

#### 4) Bank Garansi (BG)

Adalah Jaminan Pembayaran yang diberikan oleh Bank atas permintaan Nasabahnya, kepada pihak penerima jaminan dalam hal Nasabah yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak penerima jaminan. BG merupakan fasilitas non dana (*Non Funded Facility*) yang diberikan Bank berdasarkan akad *Kafalah bil Ujrah*. Bank akan menerbitkan BG sejumlah nilai tertentu yang dipersyaratkan oleh pihak penerima jaminan yang merupakan klien/mitra bisnis/ *counter part* dari Nasabah Bank untuk kepentingan transaksi / proyek tertentu yang akan dijalankan oleh Nasabah Bank.

Penggunaan dan macam Bank Garansi :

- a) Diberikan kepada pemborong atau kontraktor untuk mengerjakan proyek.
- b) Diberikan untuk menjamin pembayaran (dapat berupa Standby

**IAIN PURWOKERTO**

Sedangkan Bank Garansi yang umum digunakan dalam rangka proyek, untuk mendukung usaha konstruksi, adalah:

- a) *Bid Bond / Tender Bond* atau jaminan saat mengikuti tender.
- b) *Advance Payment Bond* atau jaminan uang muka.
- c) *Performance Bond* atau jaminan pelaksanaan selama masa konstruksi.

Produk Bank Garansi yang bisa kami sediakan adalah :

- a) *Bid Bond / Tender Bond*, diterbitkan untuk kebutuhan peserta tender guna mengikuti tender di dalam negeri.
- b) *Advance Payment Bond* atau jaminan uang muka, diterbitkan untuk kebutuhan penerima pekerjaan guna menjamin pelaksanaan pekerjaan setelah diterimanya pembayaran uang muka dari pemilik proyek.
- c) *Performance Bond*, diterbitkan untuk kebutuhan penerima pekerjaan guna menjamin selesainya proyek yang diterima atau untuk kepentingan pembeli guna menjamin pembayaran atas barang yang telah diterima.
- d) *Retention Bond*, diterbitkan untuk kebutuhan pemohon guna menjamin pemeliharaan proyek yang telah diselesaikan.
- 5) *Letter of Credit (L/C)*

*Letter of Credit* secara sederhana merupakan Pengambilalihan tanggung jawab pembayaran oleh pihak lain (dalam hal ini diambil alih oleh Bank) atas dasar permintaan pihak yang dijamin (Applicant/ Pembeli/ Nasabah Bank) untuk melakukan pembayaran kepada pihak penerima jaminan (Beneficiary/ Penjual) berdasarkan syarat dan kondisi yang ditentukan dan disepakati.

Sebagaimana BG, LC juga merupakan fasilitas non dana, dimana Bank dalam hal ini bertindak sebagai wakil dari Pembeli - menggunakan akad *Wakalah bil Ujrah* - untuk pengurusan dokumen,

sementara untuk pembayaran penyelesaian transaksinya dapat menggunakan dana Nasabah sendiri maupun menggunakan fasilitas pembiayaan dari Bank dengan akad seperti yang telah di uraikan sebelumnya (*Piutang Murābahah*, *Piutang Istishna*, *Muḍārabah* atau *Musyārahah*).

6) SKBDN (Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri)

Bank Muamalat menyediakan layanan untuk transaksi SKBDN atau lazim dikenal dengan nama L/C dalam negeri untuk mendukung kelancaran bisnis anda. Pada dasarnya produk dan layanan yang disediakan untuk Eksporter dan Importer, dapat juga digunakan untuk mendukung perdagangan dalam negeri. Yang membedakana hanya penggunaan yurisdiksi hukum, dimana dalam transaksi ekspor/impor menggunakan standar internasional yang diatur dalam UCP DC (*Uniform Custom Practice on Documentary Collection*), sementara untuk transaksi dalam negeri, mengikuti ketentuan dari Bank Indonesia.

Produk dan layanan SKBDN mempunyai karakteristik yang sama dengan produk dan layanan pada transaksi ekspor impor. Persyaratan dan ketentuan untuk SKBDN merujuk pada syarat dan ketentuan transaksi ekspor impor.

7) SalaMuamalat

Merupakan layanan phone banking 24 jam dan call center yang dapat diakses melalui nomor telepon (021) 251 1616 dan 0807 1 MUAMALAT. SalaMuamalat memberikan kemudahan kepada

nasabah, setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi transaksi, pemindahbukuan antar rekening, pembayaran, serta mengubah PIN.

#### 8) Muamalat Mobile

*Muamalat Mobile* 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.

Keunggulan Layanan *Muamalat Mobile*

- a) Kenyamanan bertransaksi kapan dan dimana saja.
- b) Kemudahan melakukan transaksi Non-Tunai seperti di ATM.
- c) Dengan menggunakan teknologi GPRS, sehingga biaya pulsa sangat murah (Rp. 1 / kilobyte).
- d) Menggunakan sistem sekuriti dengan enkripsi yang andal, menjadikan layanan ini sangat aman.

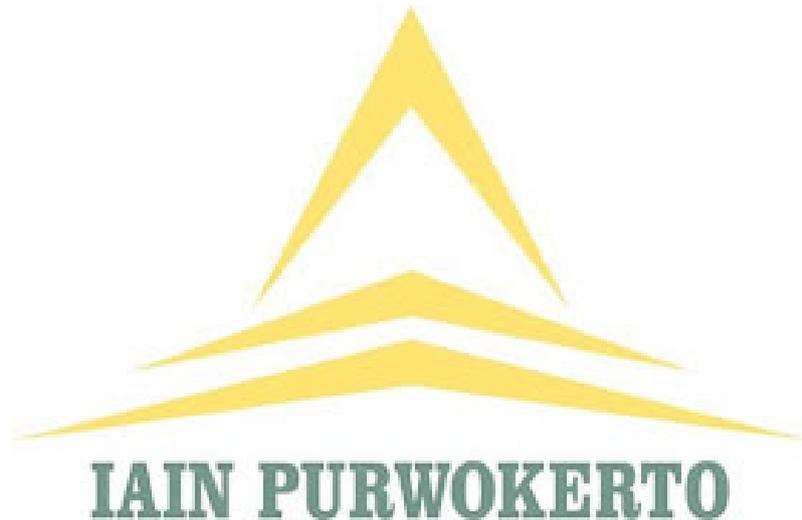
Ragam layanan transaksi

- a) Cek saldo.
- b) Aktivasi Shar-E.
- c) Ganti PIN Shar-E dan Tabungan Ummat.
- d) Informasi 5 transaksi perbankan terakhir.
- e) Informasi produk-produk Bank Muamalat serta informasi Kurs mata uang.
- f) Pemindahbukuan antar rekening Bank Muamalat.

- g) Pembayaran
- h) Pembelian
- i) Pembayaran zakat dan infaq

Syarat mendapatkan layanan *Muamalat Mobile*

- a) Memiliki rekening di Bank Muamalat (Shar-E atau Tabungan Ummat).
- b) Menggunakan ponsel memiliki fasilitas GPRS.
- c) Menggunakan Ponsel yang telah support javavplatform versi MIDP 2.0.



## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil

Pada bagian hasil ini penulis akan membahas tentang penerapan pembiayaan KPR Muamalat iB dan akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut. Pembahasan tersebut antara lain tinjauan tentang *murābahah*, kemudian tinjauan tentang *musyārahah mutanaqishah*. Berikut pembahasan dari masing-masing tinjauan tersebut.

##### 1. *Murābahah*

Pada tinjauan tentang *murābahah* ini, penulis akan membahas mengenai pengertian *murābahah*, landasan syariah pembiayaan *murābahah*, jenis-jenis *murābahah*, rukun dari akad *murābahah*, syarat-syarat dari akad *murābahah*, tujuan pembiayaan *murābahah*, aspek teknis perbankan syariah pada pembiayaan *murābahah*, aspek administrasi perbankan syariah pada pembiayaan *murābahah*, serta skema pembiayaan *murābahah*.

##### a. Pengertian *Murābahah*

Al-Qur'an, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murābahah*, meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadits yang memiliki rujukan langsung kepada *murābahah*. Para ulama generasi awal, semisal Malik dan Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murābahah* adalah halal, tidak pernah memperkuat pendapat mereka dengan satu hadits pun. Al-Kaff (tt),

seorang kritikus *murābahah* kotemporer, menyimpulkan bahwa *murābahah* adalah “salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman Nabi atau para sahabatnya.” Menurutnya, para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang *murābahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah, atau bahkan lebih akhir lagi. Mengingat tidak adanya rujukan baik di dalam al-Qur’an maupun hadits shahih yang diterima umum, para fuqaha harus membenarkan *murābahah* dengan dasar yang lain. Malik membenarkan keabsahannya dengan merujuk kepada praktik penduduk Madinah: *Ada kesepakatan pendapat di sini [Madinah] tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi dengan suatu keuntungan yang disepakati.*

Syafi’i tanpa menyandarkan pendapatnya pada suatu teks syariah, berkata: *Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata, “belikan barang [seperti] ini untukku dan aku akan menerima keuntungan sekian,” lalu orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah.*

Faqih Mazhab Hanafi, Marghinani (w. 593/1197), membenarkan keabsahan *murābahah* berdasarkan bahwa “syarat-syarat yang penting bagi keabsahan suatu jual beli ada dalam *murābahah*, dan juga karena orang memerlukannya.” Faqih dari Mazhab Syafi’i,

Nabawi (w.676/1277) cukup menyatakan “*Murābahah*” adalah boleh tanpa ada penolakan sedikit pun.”<sup>57</sup>

Berdasarkan Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>58</sup>

Dalam beberapa kitab fikih, *murābahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawammah* (tawar menawar). *Murābahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawammah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.<sup>59</sup>

**IAIN PURWOKERTO**  
*Murābahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 119-120.

<sup>58</sup> DSN MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI: Edisi Revisi Tahun 2006*, (Jakarta: DSN MUI dan BI, 2006), hlm. 20.

<sup>59</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, hlm. 14.

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

b. Landasan Syariah Pembiayaan *Murābahah*

QS. Al-Baqarah [1] ayat 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya :“... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”<sup>61</sup>

QS. An-Nisaa’ [4] ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu ...”<sup>62</sup>

Al-Hadits

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ:  
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشُّعِيرِ الْبَيْضِ لَا يَبِيعُ  
(رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudarabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)<sup>63</sup>

c. Jenis-jenis *murābahah* :

*Murābahah* dapat dibedakan menjadi dua:

<sup>61</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahan*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012), hlm. 47.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 83.

<sup>63</sup> Hadis Imam Ibnu Majah. kitab *at-tijarah*. No. 2280,

- 1) Pertama *murābahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murābahah* ini tidak tergantung atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.
- 2) Yang kedua *murābahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murābahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murābahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.<sup>64</sup>

*Murābahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi *murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus beli, dan *murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Sedangkan jika dilihat cara pembayarannya, maka *murābahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. Yang banyak dijalankan oleh bank syariah saat ini adalah *murābahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 37.

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

- d. Rukun dari akad *murābahah*, antara lain:<sup>66</sup>
- 1) Ada penjual (*Ba'i*)
  - 2) Ada pembeli (*Musytari*)
  - 3) Ada objek jual beli (*Mabi'*)
  - 4) Ada harga (*Tsaman*) jual yang disepakati kedua belah pihak
  - 5) Ijab qabul
- e. Syarat dari akad *murābahah* yaitu:<sup>67</sup>
- 1) Pembeli dan penjual dalam keadaan paham/cakap hukum.
  - 2) Barang yang dijual tidak termasuk kategori barang yang diharamkan.
  - 3) Barang yang dijual sesuai dengan spesifikasi pembeli.
  - 4) Barang yang dijual secara hukum sah dimiliki oleh penjual.
- f. Tujuan Pembiayaan *Murābahah*
- Tujuan pembiayaan bagi bank syariah pada dasarnya terdapat dua tujuan yang saling berkaitan, yaitu:<sup>68</sup>
- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
  - 2) *Safety*, yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

---

<sup>66</sup> Gita Danu Pranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 110.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 111.

<sup>68</sup> Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 711.

g. Aspek teknis perbankan syariah<sup>69</sup>

1) Implementasi akad *murābahah* terdiri dari objek jual beli *murābahah*, ketentuan akad *murābahah* bagi bank syariah, akad *murābahah*.

a) Objek jual beli *murābahah*

Barang yang dapat diukur, seperti rumah, gedung, kendaraan, mesin-mesin, dan lain-lain.

b) Ketentuan akad *murābahah* bagi Bank syariah

(1) Berhak menentukan pemasok, selain yang diusulkan oleh nasabah.

(2) Bank memesan atau membeli barang dari pemasok.

(3) Pemasok mengirimkan barang kepada nasabah.

(4) Nasabah memeriksa bahwa barang telah sesuai dengan pesanan.

(5) Nasabah memberitahukan kepada bank jika telah menerima barang.

(6) Bank membayar kepada pemasok.

c) Akad *murābahah*

(1) Spesifikasi barang.

(2) Jumlah barang yang akan dibeli.

(3) Harga beli barang (bank kepada pemasok).

(4) Harga jual barang (bank kepada nasabah).

(5) Jangka waktu pelunasan barang.

---

<sup>69</sup> Gita Danu Pranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 111.

- (6) Cara pelunasan (sekaligus lunas atau dicicil/diangsur).
- (7) Besarnya uang muka yang disediakan oleh nasabah.
- 2) Dokumentasi yang dibutuhkan dalam akad *murābahah* antara lain:<sup>70</sup>
- a) Surat persetujuan prinsip
  - b) Akad jual beli
  - c) Perjanjian pengikatan jaminan
  - d) Surat permohonan realisasi *murābahah*
  - e) Tanda terima uang untuk akad *wakalah*
  - f) Tanda terima barang yang ditanda-tangani nasabah
- h. Aspek administrasi perbankan syariah terdiri dari realisasi penyaluran dana, kewajiban nasabah, dan pendapatan atas pembiayaan *murābahah*.<sup>71</sup>
- 1) Realisasi penyaluran dana
- Transaksi jual beli *murābahah* akan dicairkan setelah akad perjanjian jual beli *murābahah* di tanda tangani dan bank telah menerima dokumen bukti transaksi dan penyerahan (barang yang dimaksud dalam akad) dari *supplier* kepada nasabah selaku wakil bank. Harga pembelian barang kepada *supplier* tersebut dibayarkan langsung oleh bank kepada *supplier*, sedangkan nasabah (pembeli) menandatangani tanda terima barang yang dibeli dari bank dengan pembayaran secara tangguh.

<sup>70</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 71.

<sup>71</sup>*Ibid.*, hlm. 71-72.

2) Kewajiban nasabah dalam akad *murābahah* antara lain:

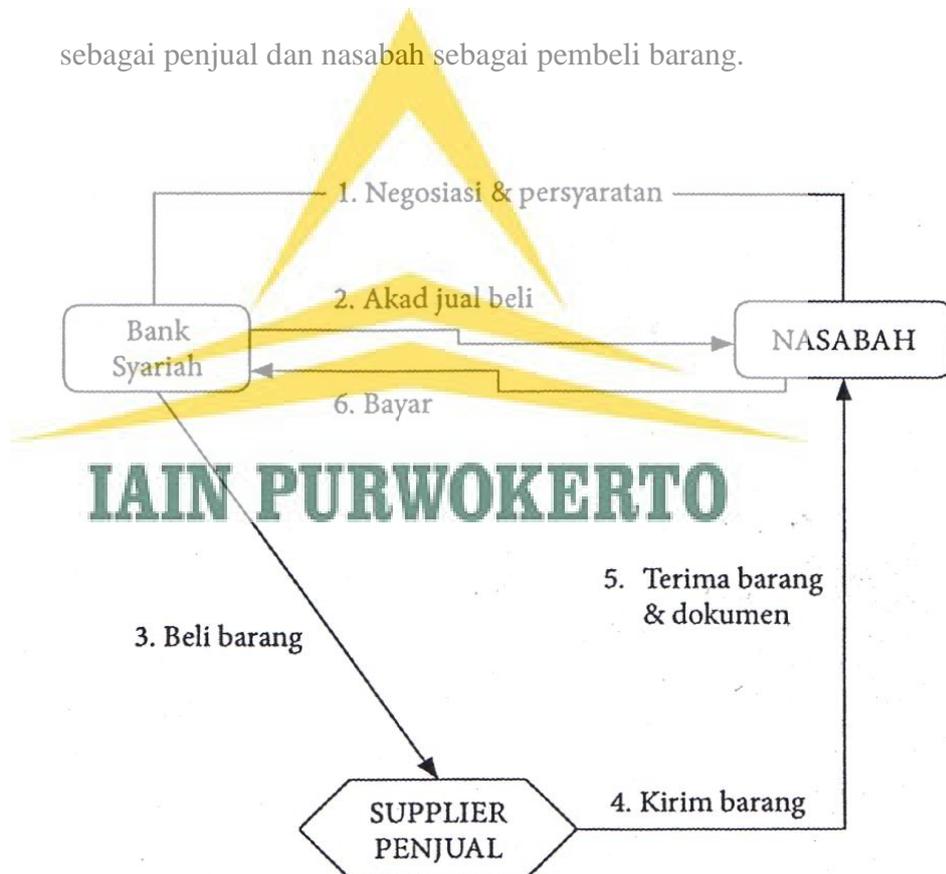
- a) Bank berhak meminta dan memperoleh surat kuasa dari nasabah untuk mendebet rekening nasabah pada bank guna pembayaran kewajiban (angsuran) pada setiap saat kewajiban jatuh tempo.
- b) Jika nasabah melakukan pembayaran uang muka, maka kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual dikurangi dengan uang muka (uang muka sebagai pengurang piutang kepada nasabah, dan tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran pertama).
- c) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut, yaitu sebesar harga jual barang. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutang kepada bank.

3) Pendapatan atas pembiayaan *murābahah*

- a) Pendapatan *murābahah* diakui pada saat pembayaran angsuran.
- b) Semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ini ditanggung oleh nasabah dan diakui sebagai pendapatan bank.
- c) Apabila terdapat uang muka dalam transaksi *murābahah* berdasarkan pesanan, maka keuntungan *murābahah* didasarkan pada porsi harga barang yang dibiayai oleh bank harga perolehan barang dikurangi uang muka).

- d) Apabila transaksi *murābahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan secara proporsional.
- e) Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran lebih kecil dari kewajibannya, maka pengakuan pendapatan dilakukan secara proporsional antara pokok dan margin.
- i. Skema pembiayaan *murābahah*

Dalam pembiayaan *murābahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.



Skema 3.1  
Pembiayaan *Murābahah*

Keterangan dari skema pembiayaan *murābahah* di atas adalah:<sup>72</sup>

- 1) Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
- 2) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
- 3) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
- 4) *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
- 5) Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- 6) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

---

<sup>72</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 139.

## 2. *Musyārahah Mutanaqishah*

### a. Pengertian *musyārahah mutanaqishah*

Menurut Zainul Arifin dalam bukunya, *musyārahah mutanaqishah* merupakan akad yang salah satu pihak dapat mengambil alih modal pihak lain sedangkan pihak lain tersebut menerima kembali modal mereka secara bertahap.<sup>73</sup>

*Musyārahah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyārahah* yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyārahah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyārahah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yutanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.

*Musyārahah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme

---

<sup>73</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta:Tazkia Institute,2002), hlm. 72.

pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>74</sup>

Berdasarkan Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*, pada bagian pertama ketentuan umum, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>75</sup>

b. Ketentuan pokok *musyarakah mutanaqishah*

Di dalam *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.<sup>76</sup>

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah*:

<sup>74</sup> M. Nadrattuzaman Hosen, Musyarakah Mutanaqishah dalam <http://www.beritakuliah.com/Musyarakah-Mutanaqishah-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc-> diakses 06 Juni 2014.

<sup>75</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, ( Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 183.

<sup>76</sup> M. Nadrattuzaman Hosen, Musyarakah Mutanaqishah, dalam <http://www.beritakuliah.com/Musyarakah-Mutanaqishah-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc-> diakses 06 Juni 2014.

- 1) Masing-masing harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.
- 2) Antar pihak harus saling memeberikan rasa percaya dengan yang lain.
- 3) Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi: penyewa (*musta'jir*) dan menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (fee), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.<sup>77</sup>

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

c. Landasan syari'ah pembiayaan *musyārahah mutanaqishah*<sup>78</sup>

- 1) Al-Qur'an

Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24:

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

<sup>78</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, ( Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 181.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ<sup>ط</sup> وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ  
 الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا  
 الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ<sup>ظ</sup> وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ  
 وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٦٤﴾

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."<sup>79</sup>

Al-Qur'an Surat al-Mai'idah [5], ayat 1:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ<sup>ج</sup> أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ  
 إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ<sup>ظ</sup> إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا  
 يُرِيدُ ﴿٦٥﴾

Artinya: "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."<sup>80</sup>

## 2) Hadits

عن أبي هريرة رضي الله تعالى عنه قال: قال رسول الله صلى  
 الله عليه وسلم: «أنا ثالث الشريكين ما لم يحن  
 أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما»<sup>81</sup>

Artinya : Dari Abi Hurairah berkata Rasulullah SAW. Bersabda Allah SWT berfirman : "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat aku keluar dari mereka.

- d. Tahapan dalam pembiayaan *musyārahah mutanaqishah* untuk pengadaan suatu barang, adalah:

<sup>79</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012), hlm. 454.

<sup>80</sup> *Ibid.*, hlm. 106.

<sup>81</sup> Sunan Abu Daud. Hadits No. 3383

- 1) Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrative pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
- 2) Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- 3) Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
  - a) Spesifikasi barang yang disepakati.
  - b) Harga barang.
  - c) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan.
  - d) Jangka waktu pelunasan pembiayaan.
  - e) Cara pelunasan (model angsuran)
  - f) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
- 4) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

- 5) Dilakukan akad *musyarakah mutanaqishah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.<sup>82</sup>

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

- e. Keunggulan dan kelemahan *musyarakah mutanaqishah*<sup>83</sup>

Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

- 1) Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan asset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas asset tersebut.
- 2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas asset tersebut.

---

<sup>82</sup>M. Nadratuzzaman Hosen, Musyarakah Mutanaqishah, dalam <http://www.beritakuliah.com/Musyarakah-Mutanaqishah-Dr.-Ir.-M.-Nadratuzzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc-> diakses 06 Juni 2014.

<sup>83</sup>*Ibid.*, hlm. 11.

- 3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- 4) Dapat meminimalisir risiko financial *cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- 5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyārahah mutanaqishah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

- 1) Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas asset tersebut.
- 2) Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada asset yang menjadi obyek akad.

Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

## B. Pembahasan

1. Penerapan akad *murābahah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga.

- a. Mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murābahah*.
- 1) Persiapan pembiayaan dari calon nasabah, seperti mengisi formulir aplikasi pengajuan untuk pembiayaan dan menyerahkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan kepada Account Manager (AM).
  - 2) Analisis pembiayaan, setelah melakukan proses persiapan pembiayaan di atas, AM melakukan verifikasi terhadap calon nasabah, antara lain :
    - a) Melakukan verifikasi identitas
    - b) Melakukan verifikasi penghasilan
    - c) Pemeriksaan aspek legalitas nasabah
    - d) Pemeriksaan kondisi pembiayaan calon nasabah
    - e) Melakukan verifikasi dan taksasi terhadap agunan
    - f) Melakukan kunjungan setempat.
  - 3) Sebelum bank memberikan keputusan atas pembiayaan calon nasabah, AM mempersiapkan beberapa dokumen yang sudah diverifikasi untuk mengajukan proposal pembiayaan KPR Muamalat iB pembelian / KPR Muamalat iB dengan akad *murābahah* kepada pemegang limit.
  - 4) Setelah keputusan diterimanya pengajuan pembiayaan tahap selanjutnya adalah realisasi pembiayaan dan dropping.
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Nomor  
04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 82-83.

Pertama ketentuan umum *murābahah* yang terdapat dalam bank syariah yaitu:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad *wakalah*), akad jual beli

*murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua ketentuan *murābahah* kepada nasabah, antara lain:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternative dari uang muka, maka:

- a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga jaminan dalam *Murābahah*, antara lain:

- 1) Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat hutang dalam *murābahah*, antara lain:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima penundaan pembayaran dalam *murābahah*, antara lain:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak boleh dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam bangkrut dalam *murābahah*, antara lain:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

- c. Penerapan akad *murābahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga

Pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murābahah* ini digunakan untuk pembelian *property* baru dan *second (non indent)*, pembelian *property* baru *indent*, dan untuk renovasi *property*, pembangunan tanah kavling dan pembelian material untuk *property indent* dengan konsep sebagai berikut.<sup>85</sup>

- 1) Konsep untuk pembelian *property* baru dan *second (non indent)*

Bank dapat membeli *property* langsung kepada developer dengan langsung mentransfer uang pembelian *property* kepada penjual/*developer*. Apabila dalam kondisi tertentu Bank dapat mewakilkan pembelian *property* tersebut kepada nasabah dengan

---

<sup>85</sup> Bank Muamalat Indonesia, *SOP Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian*, BAB II, 2013, hlm. 1-2.

uang pembelian *property* ditransferkan kepada rekening nasabah kemudian ditransferkan kepada penjual/*developer*. Dalam hal Bank mewakalahkan kepada nasabah, maka akad *wakalah* dilakukan pada saat penyerahan uang dari Bank kepada nasabah.

Setelah *property* diserahkan terimakan maka kemudian nasabah membayar angsuran cicilan *murābahah* kepada Bank sesuai dengan jangka waktu dan besar angsuran yang disepakati.

## 2) Konsep untuk pembelian *property* baru *indent*

Untuk pembelian *property* baru dengan skema pembelian *indent* dari *developer*, Bank hanya membiayai *property* yang dibangun oleh *developer* yang telah terikat kerjasama dengan Bank. Bank memberikan fasilitas pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* digunakan untuk pembelian material bangunan dan tanah.

Untuk pembelian material bangunan, nasabah sebelumnya berjanji untuk membeli (*Promise to Purchase*) kepada Bank terhadap rincian material barang yang akan dibeli. Bank segera melakukan konfirmasi kepada *supplier* terhadap rincian material yang dibeli. *Developer* mengirimkan konfirmasi ketersediaan terhadap rincian material. Setelah menerima konfirmasi, Bank membuat *Purchase Order* dengan *Cash Option (Khiyar Naqd)* kepada *developer*. Setelah itu, Bank melakukan akad *murābahah* dengan nasabah. Setelah pengikatan dilakukan, kemudian Bank melakukan *dropping* pembiayaan kepada nasabah dan kemudian

memindahkan kepada rekening *developer*. *Supplier* menerima Pembayaran atas *Cash Option*.

### 3) Konsep untuk renovasi *property*

Untuk penggunaan renovasi *property*, Bank hanya dapat membiayai pembelian material sesuai dengan spesifikasi rincian material untuk renovasi *property* diluar biaya tenaga kerja. Pembelian material yang digunakan untuk renovasi *property* dapat diwakalahkan kepada nasabah sesuai dengan spesifikasi rincian biaya dijual kembali kepada nasabah.

Bank mewakilkan pembelian material bangunan tersebut kepada nasabah dengan uang pembelian *property* ditransferkan kepada rekening nasabah kemudian ditransferkan kepada penjual/*developer*. Akad *wakalah* dilakukan pada saat penyerahan uang dari Bank kepada nasabah.

Setelah material untuk renovasi *property* diserahkan, maka kemudian nasabah membayar angsuran cicilan *murābahah* kepada Bank sesuai dengan jangka waktu dan besar angsuran yang disepakati.

Adapun ketentuan *plafond* dari pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murabahah* yaitu :

- 1) Untuk *Property* baru (*non indent*), *plafond* yang diajukan maksimal 90% atau bisa 100% dengan tambahan agunan coverage minimal 130%.

- 2) Untuk *Indent, plafond* yang bisa di ajukan 100% material namun 80% nilai perolehan.
- 3) Sedangkan untuk renovasi, *plafond* yang bisa di ajukan senilai biaya renovasi.
- 4) Untuk pembelian dan renovasi maksimal 90% atau 100% dengan nilai tambah agunan coverage min 130%

Dalam akad *murābahah*, pihak bank lebih menyenangi waktu pencicilan (pelunasan) di bawah 10 tahun dari pada lebih dari 10 tahun sebab yang menentukan tingkat keuntungan bank adalah dari harga cicilan barang. Dan pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murābahah* ini angsurannya *fixed* (tetap) sampai akhir masa angsuran.<sup>86</sup>

Adapun mekanisme pembelian dari akad *murābahah* yaitu:

- 1) Nasabah membeli rumah dari bank (status rumah bisa dalam kondisi siap bangun)
- 2) Bank membeli rumah dari developer
- 3) Bank menjual rumah ke nasabah

Demikian penerapan akad *murābahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, selanjutnya penulis akan menganalisis penerapan akad tersebut dengan meninjau kepada Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*. Berdasarkan fatwa DSN MUI

---

<sup>86</sup>Wawancara dengan Medina Diyah Kusumawati, selaku *Relationship Manager Financing* di Bank muamalat Kantor Cabang Pembantu Purbalingga, hari Senin, 10 Februari, pukul 15.46.

tersebut, secara keseluruhan penerapan akad *murābahah* tersebut telah sesuai dengan fatwa DSN MUI. Namun, ada poin yang kurang sesuai, yaitu pada ketentuan pertama poin keempat, yang menyebutkan bahwa dalam ketentuan umum *murābahah* bagi bank, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.<sup>87</sup> Tetapi pada prakteknya di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, nasabah sendiri yang bertransaksi atau membeli barang tersebut dan pihak bank hanya menghadiri atau menyaksikan transaksi antara penjual/*supplier* dengan pembeli/nasabahnya. Bukti pembayaran barang tersebut atas nama nasabah kemudian nasabah menyerahkan bukti pembayarannya kepada bank untuk disimpan hingga pembiayaan tersebut selesai.

Dan pada poin kesembilan yang menyebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank, tetapi pada prakteknya akad wakalah ini dilakukan pada saat bank memberikan uang kepada nasabah.

2. Penerapan akad *musyārahah mutanaqishah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga
  - a. Mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyārahah mutanaqishah*

---

<sup>87</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 82-83.

- 1) Persiapan pembiayaan dari calon nasabah, seperti mengisi formulir aplikasi pengajuan untuk pembiayaan dan menyerahkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan kepada Account Manager (AM).
- 2) Analisis pembiayaan, setelah melakukan proses persiapan pembiayaan di atas, AM melakukan verifikasi terhadap calon nasabah, antara lain :
  - a) Melakukan verifikasi identitas
  - b) Melakukan verifikasi penghasilan
  - c) Pemeriksaan aspek legalitas nasabah
  - d) Pemeriksaan kondisi pembiayaan calon nasabah
  - e) Melakukan verifikasi dan taksasi terhadap agunan
  - f) Melakukan kunjungan setempat.
- 3) Sebelum bank memberikan keputusan atas pembiayaan calon nasabah, AM mempersiapkan beberapa dokumen yang sudah diverifikasi untuk mengajukan proposal pembiayaan KPR Muamalat iB-kongsi / KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* kepada pemegang limit.
- 4) Setelah keputusan diterimanya pengajuan pembiayaan tahap selanjutnya adalah realisasi pembiayaan dan dropping.

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Nomor  
73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, ( Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 183-184.

Pertama Ketentuan umum:

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- 1) *Musyārahah mutanaqishāh* adalah *musyārahah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syirkah*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyārahah*).
- 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyārahah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua ketentuan hukum:

Hukum *musyārahah mutanaqishāh* adalah boleh

Ketiga ketentuan akad:

- 1) Akad *musyārahah mutanaqishāh* terdiri dari akad *musyārahah/syirkah* dan *bai'* (jual beli).
- 2) Dalam *musyārahah mutanaqishāh* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/V/2000 tentang pembiayaan *musyārahah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

- c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 3) Dalam akad *musyārahah mutanaqishah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Keempat ketentuan khusus:

- 1) Asset *musyārahah mutanaqishah* dapat di-*ijārah* -kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila asset *musyārahah* menjadi objek *ijārah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* 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*.
- 4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan asset *musyārahah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- 5) Biaya perolehan asset *musyārahah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima penutup:

- 1) Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaian dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai prinsip syariah.
  - 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.
- c. Penerapan akad *musyārahah mutanaqishah*<sup>89</sup> dalam pembiayaan KPR Muamalat iB yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga.

Pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyārahah mutanaqishah* digunakan untuk:<sup>89</sup>

- 1) *Property* baru (*non indent*) berupa:
  - a) Rumah Tinggal
  - b) Rumah Susun
  - c) Apartement
  - d) Rumah Kantor
  - e) Rumah Toko
  - f) Kios
- 2) *Property* lama (*second*), berupa:
  - a) Rumah tinggal
  - b) Rumah Susun

---

<sup>89</sup> Bank Muamalat Indonesia, *SOP Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi*, BAB II, 2013, hlm. 4.

- c) Apartemen
- d) Rumah kantor

Dalam skema ini pembelian *property* menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank. Pada awalnya, nasabah dan bank membeli rumah secara bekerjasama/bermitra dengan menggunakan akad *musyārahah*. Atas *property* tersebut, kemudian nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas *property* tersebut dengan menggunakan akad *ijārah*.

Dengan menyewa manfaat *property* tersebut, selanjutnya nasabah membayar kewajiban sewa atas *property* tersebut setiap bulannya sesuai dengan nilai sewa yang telah ditentukan. Dari pembayaran sewa tersebut akan dibagi hasilnya antara nasabah dan Bank sebagai pihak yang melakukan kongsi kerjasama (*syirkah*) sesuai dengan nisbah bagi hasil masing-masing pihak.

Bagi hasil untuk Bank diakui sebagai pendapatan Bank sedangkan bagi hasil yang diterima oleh nasabah digunakan oleh nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan Bank secara bertahap setiap bulannya, sehingga dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama pada akhirnya saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya (100%) menjadi milik nasabah.<sup>90</sup>

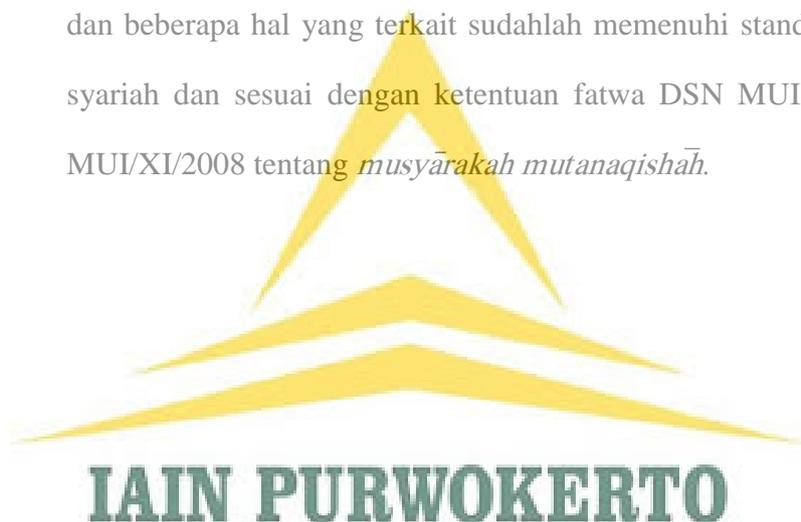
Pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyārahah mutanaqishah* ini cocok untuk waktu panjang melebihi 10 tahun pelunasan sebab keuntungan yang didapat oleh bank bukan dari

---

<sup>90</sup> Bank Muamalat Indonesia, *SOP Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi*, BAB II, 2013, hlm. 1.

cicilan seperti pada akad *murābahah* melainkan dari nilai sewa. Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu. Angsuran dapat di evaluasi setiap 2 tahun sekali.<sup>91</sup> *Plafond* yang dapat diajukan maksimal 90% dari harga rumah. Status rumah pada akad *musyārahah mutanaqishah* harus yang sudah siap huni.

Secara garis besar, penerapan akad *musyārahah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga ditinjau dari segi kegunaan, manfaat dan beberapa hal yang terkait sudahlah memenuhi standar oprasional syariah dan sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanaqishah*.



---

<sup>91</sup> Wawancara dengan Medina Diyah Kusumawati, Selaku *Relationship Manager Financing* di Bank muamalat Kantor Cabang Pembantu Purbalingga, hari Senin, 10 Februari, pukul 15.54.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Setelah mengadakan penelitian serta pembahasan dengan membandingkan antara teori dan praktek sebagaimana telah dipaparkan di bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

KPR Muamalat iB merupakan suatu produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk mempunyai rumah (*ready stock* baru/bekas), ruko, kios, apartemen ataupun pengalihan *take over* rumah KPR di bank lain. KPR Muamalat iB ini memiliki fitur-fitur unggulan meliputi *uang muka* ringan, adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan dan pembiayaannya aman karena dicover oleh asuransi. KPR Muamalat iB ini mempunyai 2 pilihan akad yang dipergunakan yaitu *murābahah* (jual beli) dan *musyārakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).

Dalam akad *murābahah*, digunakan untuk pembelian *property* baru dan *second (non indent)*, pembelian *property* baru *indent*, dan untuk renovasi *property*, pembangunan tanah kavling, pembelian material, status rumahnya pun bisa dalam kondisi siap bangun. Pada akad *murābahah*, pihak bank lebih menyenangi waktu pencicilan (pelunasan) di bawah 10 tahun dari pada lebih dari 10 tahun sebab yang menentukan tingkat keuntungan bank adalah dari harga cicilan barang. Dan pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murābahah* ini angsurannya tetap sampai akhir masa angsuran. Secara keseluruhan penerapan akad *murābahah* tersebut telah sesuai dengan fatwa

DSN MUI. Namun, ada poin yang kurang sesuai, yaitu pada ketentuan pertama poin keempat, yang menyebutkan bahwa dalam ketentuan umum *murābahah* bagi bank, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.<sup>92</sup> Tetapi pada prakteknya di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, nasabah sendiri yang bertransaksi atau membeli barang tersebut dan pihak bank hanya menghadiri atau menyaksikan transaksi antara penjual/*supplier* dengan pembeli/nasabahnya. Bukti pembayaran barang tersebut atas nama nasabah kemudian nasabah menyerahkan bukti pembayarannya kepada bank untuk disimpan hingga pembiayaan tersebut selesai.

Dan pada poin kesembilan yang menyebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank, tetapi pada prakteknya akad wakalah ini dilakukan pada saat bank memberikan uang kepada nasabah.

Sedangkan pada pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyārahah mutanaqishah* ini bertujuan untuk *property* baru (*non indent*) dan *property second*, status rumah harus yang benar-benar siap huni. Pembiayaan dengan akad ini cocok untuk waktu panjang melebihi 10 tahun pelunasan sebab keuntungan yang didapat oleh bank bukan dari cicilan seperti pada akad *murābahah* melainkan dari nilai sewa. Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu. Angsuran akan di evaluasi setiap 2 tahun sekali. Secara garis besar,

---

<sup>92</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 82-83.

penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga ditinjau dari segi kegunaan, manfaat dan beberapa hal yang terkait sudahlah memenuhi standar oprasional syariah dan sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*.

## B. Saran

Setelah membahas penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga, maka penulis akan memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah* di BMI Cabang Pembantu Purbalingga masih ada beberapa kerancuan dan ketidakjelasan dalam rincian akadnya, sehingga diperlukan penjelasan akad agar dapat lebih dipahami dan mudah dimengerti.
2. BMI Cabang Pembantu Purbalingga perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara lebih intensif tentang produk KPR Muamalat iB dengan segala keunggulan dan kemudahannya karena pemahaman dari masyarakat tentunya masih kurang tentang KPR Muamalat iB tersebut.
3. BMI Cabang Pembantu Purbalingga harus lebih inovatif dalam rangka riset dan pengembangan produk KPR Muamalat iB, agar produk tersebut dapat menjadi produk unggulan dari BMI Cabang Pembantu Purbalingga yang kompetitif dan sangat diminati oleh masyarakat.

4. Tingkatkan mutu produk-produk BMI Cabang Pembantu Purbalingga agar dapat bersaing dengan produk-produk sesama bank syari'ah dan juga bank konvensional.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, 2007. *Payung Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press
- Ahmad Dahlan, 2012. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Teras
- Ahmad Ifham Sholihin, 2010. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama,
- Amirul Hadi, 2005. *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Pustaka Setia,
- Bank Muamalat Indonesia, 2013 *SOP Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi*, BAB II,
- Departemen Agama Republik Indonesia, 2012. *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara
- Dokumen Bank Muamalat Indonesia, tahun 2013, *Bagian Standar Operasional Prosedur*
- DSN MUI, 2006. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI: Edisi Revisi Tahun 2006*, (Jakarta: DSN MUI dan BI
- Gita Danu Pranata, 2013. *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat,
- Hadari Nawawi, 1998. *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hadis Imam Ibnu Majah. kitab *at-tijarah*. No. 2280,
- Hasil pengamatan langsung di Bank Muamalat Cabang Pembantu Purbalingga, tanggal 18 Februari 2014
- Heri Sudarso, 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: deskriptif dan ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia
- Ismail, 2011. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana.
- Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto, 2014 *Panduan Penyusunan Laporan Tugas Akhir D III MPS*
- Moehar Daniel, 2005. *Metode Penelitian Sosoial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*, Jakarta: Bumi Aksara,

Muchdarsyah Sinungan, 1997. *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Bumi Aksara

Muhamad, 2001. *Teknik Perhitungan dan Bagi Hasil di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press,

\_\_\_\_\_, 2005. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press,

\_\_\_\_\_, 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia

\_\_\_\_\_, 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN

\_\_\_\_\_, 2009. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press

Sunan Abu Daud. Hadits No. 3383

Surakhmadi, 1999. *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: Aneka,

Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, 2010. *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara

Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press,

Zainul Arifin, 2002. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Tazkia Institute



**IAIN PURWOKERTO**