

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum tentang Bank Syariah

#### 1. Prinsip Syariah

Syariah adalah hukum atau peraturan yang ditentukan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung dalam Al-Quran dan diterangkan oleh Rosul SAW dalam bentuk sunah rosul.<sup>5</sup> Menurut *fuqaha'* (para ahli hukum islam), syariah atau syari'at berarti hukum yang ditetapkan oleh Allah melalui Rosulnya untuk hambanya, agar mereka menaati hukum itu atas dasar iman, baik yang berkaitan dengan *aqidah*, *amaliyah*, (ibadah dan muamalah), dan yang berkaitan dengan akhlak.<sup>6</sup>

Sedangkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan dengan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa

---

<sup>5</sup> Wirnyaningsih, et.al., *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005). hlm. 5.

<sup>6</sup> Nunung Rodliyah, *Pokok-Pokok Hukum Islam di Indonesia dan Kompilasi Hukum Islam*, (Bandar Lampung: Gunung Pesagi, 2009), hlm 3.

murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau adanya pilihan pemindahan kepemilikan atau barang yang disewakan dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtima*).<sup>7</sup>

Pada dasarnya prinsip syariah antara lain menjauhkan diri dari adanya unsur riba, yaitu:

- a. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetapan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional.
- b. Menghindari penggunaan sistem presentasi biaya terhadap utang atau imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu.
- c. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas utang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai secara sukarela, seperti penetapan bunga pada bank konvensional .
- d. Dengan imbalan barang ribawi lainnya (barang yang sama dan sejenis, seperti uang rupiah dengan uang rupiah yang masih berlaku) dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas.

Jadi dapat disimpulkan bahwa prinsip syariah Islam adalah prinsip yang didasari dengan hukum Islam atau berlandaskan kepada Al-Qur'an maupun sunah Rasul ataupun ketentuan lain yang menjadi dasar aturan dalam agama Islam yang dengan tujuan menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi umat.

---

<sup>7</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 3.

## 2. Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah) bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.<sup>8</sup>

Bank syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan syariah. Bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. Jadi bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berlebih dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. Selain itu, bank syariah merupakan suatu sistem perbankan yang pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*ghahar*).<sup>9</sup>

Bank syariah adalah juga suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*) seperti halnya bank konvensional. Bedanya hanyalah bahwa bank syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*) tetapi berdasarkan prinsip syariah islam, yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing*).

---

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 7 UU Perbankan Syariah

<sup>9</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 1.

### 3. Karakteristik Bank Syariah

Prinsip syariah dalam pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk menghasilkan keuntungan oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dengan pengusaha yang memerlukan dana (pengelola dana).<sup>10</sup> Salah satu lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

Bank syariah adalah bank yang berdasarkan pada asas kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan usaha perbankan dengan prinsip syariah, kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya.
2. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang.
3. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.
4. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif.
5. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang.
6. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

---

<sup>10</sup> Muhamad, *Menejemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 4.

<sup>11</sup> Ikatan Akutansi Indonesia, *Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia, 2012), hlm. 1-2.

Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan.

## **B. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia**

### **1. Definisi Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan aktifitas Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan secara mendalam.<sup>12</sup>

Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011). hlm. 105

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 106.

## **2. Perkembangan Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia**

Bank Muamalat Indonesia yang selanjutnya disebut (BMI) resmi meluncurkan produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah sejak bulan Februari 2007. Pada awal peluncuran produk pembiayaan rumah, Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama brand KPRS Baiti Jannati. diketahui, bahwa munculnya KPR iB Muamalat berdasarkan akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi penting bagi industri perbankan nasional khususnya dalam pembiayaan rumah, karena sistem pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* selain lebih mudah, sekaligus dapat menghindarkan bank dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang selama ini menjadi konsekuensi dari penerapan akad murabahah atau jual beli dengan disertai pertambahan margin keuntungan.

Dengan adanya *musyarakah mutanaqisah*, bank tidak lagi dikejar-kejar oleh PPN. Pada saat dahulu perbankan syariah menggunakan akad murabahah sebagai metode pembiayaan, bank bertindak sebagai penjual terhadap barang yang dimohonkan pembiayaannya oleh nasabah. Berbeda dengan kredit konvensional dimana nasabah akan diberikan uang secara mentah oleh bank untuk keperluan konsumsinya, akad *murabahah* justru membantu nasabah untuk sekaligus membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat, bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

Dari penjualan kembali tersebut, bank akan menerima sejumlah margin keuntungan dari penjualan objek pembiayaan kepada nasabah. Dari keuntungan

ini, bank akan dibebankan pajak sebesar 10% sebagai PPN, karena bank dianggap telah menjual barang.<sup>14</sup> Inilah yang tidak ada di dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Sejak Agustus 2010, Bank Muamalat Indonesia berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk pembiayaan rumahnya dengan melakukan peluncuran kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), dan pada tahun 2012 berubah menjadi pembiayaan KPR iB Muamalat. Produk pembiayaan KPR iB Muamalat memberikan dua alternatif transaksi bagi nasabah, yaitu secara kongsi (*musyarakah mutanaqisah*) ataupun secara jual-beli (*murabahah*).

Sistem kongsi dapat diterapkan untuk pemilikan properti baru (*non indent*), *second*, maupun *take over*. Adapun sistem jual beli, sistem ini juga dapat diterapkan untuk pembelian properti *indent*, renovasi serta pembelian renovasi.

Pembiayaan yang khusus diperuntukan bagi kalangan individu ini memiliki jangka waktu pengembalian hingga 15 tahun, terkecuali untuk kepentingan renovasi dengan plafond di bawah Rp 25 juta yang hanya 5 tahun. Produk pembiayaan ini tidak hanya dengan syariah, namun juga kompetitif dengan jangka waktu pengembalian yang panjang, nilai angsuran yang tidak fluktuatif seperti menggunakan sistem bunga, serta tidak adanya penalti bagi yang melunasi lebih awal.

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Muryaningsih bagian USP BMI Cabang Lampung, 8 Oktober 2015.

Sedangkan pembiayaan hunian syariah menggunakan salah satu akad dari dua alternatif akad di bawah ini:<sup>15</sup>

1. Akad *murabahah* (jual-beli) yaitu pembiayaan dengan akad *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana pihak bank syariah membeli rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.
2. Akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Pemindehan hak kepemilikan ini melalui pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

### **C. Tinjauan Umum tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

#### **1. Pengertian Akad**

Para ahli Hukum Islam (*jumhur* ulama) memberikan definisi akad sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad berasal dari kata *al-aqd*, jamaknya *al-*

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Muryaningsih (USP BMI Lampung), 8 Oktober 2015



*uqud*, yang menurut bahasa mengandung arti *al-rabtb*. *Al-rabtb* yang berarti ikatan, mengikat.<sup>16</sup>

Menurut Mustafa al-Zarqa, yang dikutip oleh Masadi, yang dimaksud *al-rabtb* adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>17</sup>

Ibnu Abidin menjelaskan definisi akad yaitu pertalian *ijab* (pernyataan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.<sup>18</sup>Dari beberapa pendapat tersebut memiliki kesamaan yaitu akad merupakan suatu ikatan.

Dalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>19</sup>

Dari definisi akad sebagaimana tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa akad adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri satu sama lainnya, yang diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang objeknya sesuai dengan syariah, dengan pengertian lain bahwa perjanjian tersebut berlandaskan keridhoan atau kerelaan secara timbal balik dari kedua belah pihak terhadap objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan

---

<sup>16</sup>Abd Bin Nuh, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, Cetakan Ke 3, (Jakarta: Mutiara), hlm. 112.

<sup>17</sup>A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. I, (Jakarta:Pt Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 75.

<sup>18</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet iii, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm 97.

<sup>19</sup>Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Pasal 1 ayat 13.

prinsip syariah. Dengan demikian akad atau perjanjian akan menimbulkan hak akan prestasi pada satu pihak dan kewajiban memenuhi prestasi pada pihak lain secara timbal-balik.

## **2. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

*Musyarakah* adalah akad kerjasama antar dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>20</sup>

Pembiayaan *musyarakah* yaitu salah satu produk bank syariah yang mana terdapat dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk meningkatkan asset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dalam hal ini seluruh pihak yang bekerja sama memberikan kontribusi yang dimiliki baik itu dana, skill, ataupun asset-aset lainnya.<sup>21</sup>

Selanjutnya untuk melengkapi pengertian *musyarakah mutanaqisah*, Nadrattuzaman Hosen, dalam makalahnya yang berjudul *Musyarakah Mutanaqisah*, mengungkapkan pengertian *musyarakah mutanaqisah* yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Pemindahan hak kepemilikan ini melalui pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir

---

<sup>20</sup>Abdul Manan. *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Persepektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012) hlm. 218.

<sup>21</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm 30.

dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam *musyarakah mutanaqisah* 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 mutanaqisah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

### **3. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah***

Sebagai produk perbankan yang berlandaskan hukum syariah, *musyarakah mutanaqisah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

Ulama' Hanafiyah mengemukakan bahwa rukun *shirkah*, baik dengan segala bentuknya adalah *ijab* (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan *kabul* (ungkapan penerimaan perserikatan) Menurut *jumhur* ulama', rukun perserikatan itu ada tiga yaitu:

- a. Ijab dan kabul.
- b. Kedua orang yang berakad.
- c. Objek akad.

Bagi ulama' Hanafiyah, orang yang berakad dan objeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat. Syarat-syarat umum *shirkah* yaitu:

- a. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil dari seluruh pihak yang berserikat.
- b. Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
- c. Keuntungan itu diambilkan dari hasil harta perserikatan, bukan dari harta lain.

Adapun akad *Musyarakah Mutanaqisah* apabila diterapkan sebagai akad pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah memiliki beberapa keuntungan, antara lain yaitu:

1. Bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi objek 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.
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 fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

#### 4. *Ijarah dalam Musyarakah mutanaqisah*

*Ijarah* secara bahasa berarti sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.<sup>22</sup> Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalam hukum Islam terdapat dua jenis *ijarah*.<sup>23</sup>

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*leasee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir* atau *muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

*Ijarah* bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara *ijarah* bentuk kedua dipakai sebagai bentuk investasi atau

---

<sup>22</sup>Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hlm. 246.

<sup>23</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), hlm. 99.

pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga dapat dikatakan ijarah yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tidak bergerak, seperti rumah, kantor, gedung, pelabuhan dan lain sebagainya.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 09/DSN-MUI/IV2000 tanggal 13 April tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* ditetapkan rukun dan syarat serta ketentuan teknis mengenai ijarah, yaitu:

a. Rukun dan Syarat *Ijarah*:

- 1) *Sighat Ijarah*, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- 3) Objek akad *Ijarah* adalah:

b. Ketentuan Objek *Ijarah*:

- 1) Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
  - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang diizinkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

#### **D. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia yang 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.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, dalam kurun waktu dua tahun setelah pendirian, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.



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

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

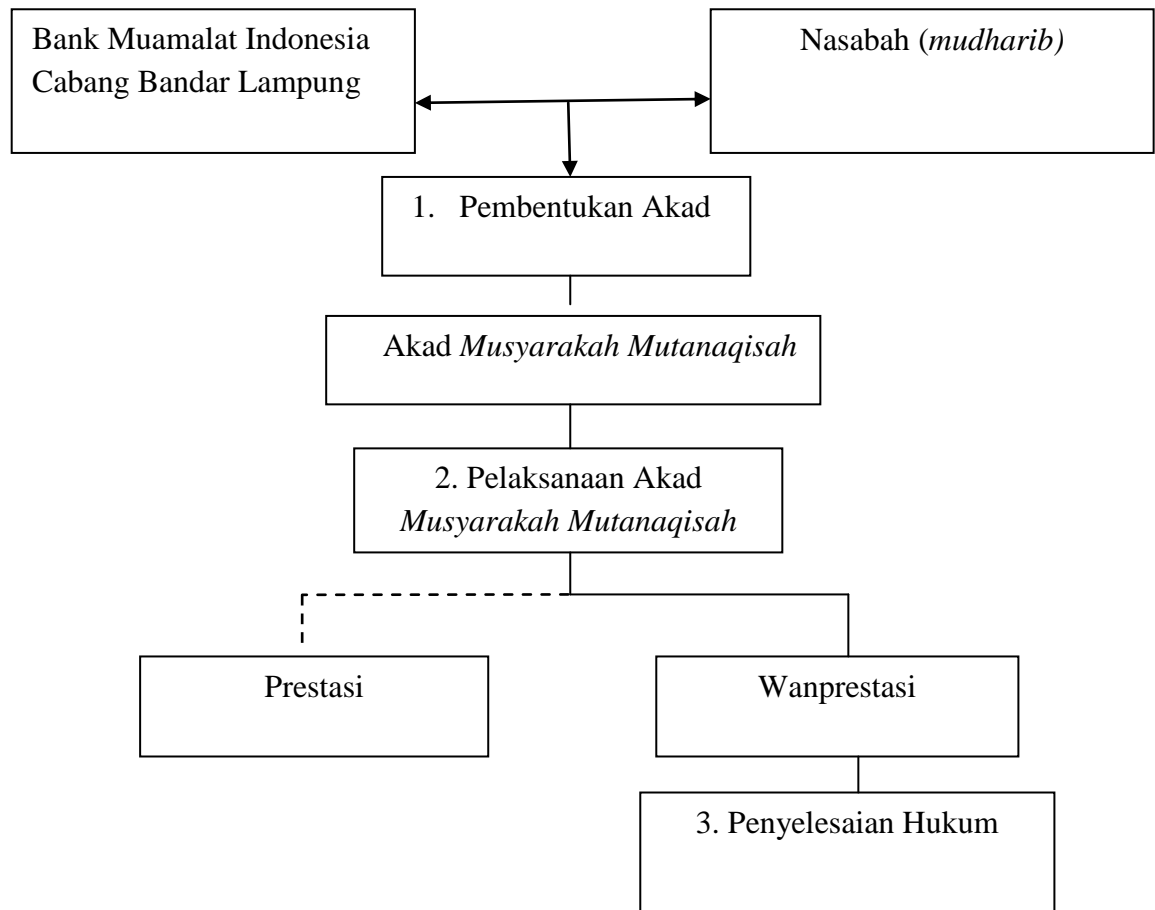
1. tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham,
2. tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak pengurus Muamalat sedikitpun,
3. pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri pengurus Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru,
4. peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan
5. pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun

ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank kita, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 4,3 juta nasabah melalui 457 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 1996 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan *Malaysia Electronic Payment System* (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai *Best Islamic Bank in Indonesia 2009* oleh *Islamic Finance News* (Kuala Lumpur), sebagai *Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009* oleh *Global Finance* (New York) serta sebagai *The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009* oleh *Alpha South East Asia* (Hong Kong).

## E. Kerangka Pikir

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka dibuat alur pikir sebagai berikut :



Keterangan:

Kebutuhan rumah di Indonesia khususnya di Lampung semakin meningkat karena tingginya pertumbuhan penduduk, dengan adanya perbankan syariah penyedia layanan pembiayaan rumah dengan sistem syariah merupakan alternatif bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan rumah.

Salah satu alternatif pembiayaan yang dipilih masyarakat Lampung yaitu pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan produk yang disediakan Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Lampung. dalam pembentukannya sesuai dengan ketentuan dan syarat yang ditetapkan oleh BMI. Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan hunian syariah di BMI Cabang Lampung yaitu pihak bank syariah dan nasabah melakukan kerjasama dalam pembiayaan hunian syariah yaitu dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam pelaksanaan akad tersebut menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam transaksi tersebut. Hubungan hukum yang terjadi akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya yang telah disepakati sebelumnya (wanprestasi) maka perlu penyelesaian sengketa dari masalah tersebut.