

**APLIKASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BMT AHMAD YANI MALANG**

SKRIPSI

Oleh

NUR FARIKA
NIM : 04610015



**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MALANG
2008**

**APLIKASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BMT AHMAD YANI MALANG**

SKRIPSI

Diajukan kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

Oleh:

NUR FARIKA
NIM : 04610015



**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MALANG
2008**

LEMBAR PERSETUJUAN

**APLIKASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BMT AHMAD YANI MALANG**

SKRIPSI

Oleh

NUR FARIKA
NIM : 04610015

Telah Disetujui, 10 Juli 2008
Dosen Pembimbing,

Ahmad Fahrudin A, SE., MM
NIP. 150294653

Mengetahui:
D e k a n,

Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA
NIP. 150231828

LEMBAR PENGESAHAN

APLIKASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BMT AHMAD YANI MALANG

SKRIPSI

Oleh

NUR FARIKA

NIM : 04610015

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
dan Dinyatakan Diterima Sebagai salah satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 5 Agustus 2008

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

- | | | |
|---|---|-----|
| 1. Ketua Penguji
<u>H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA</u>
NIP. 150368783 | : | () |
| 2. Sekretaris/Pembimbing
<u>Ahmad Fahrudin A, SE., MM</u>
NIP. 150294653 | : | () |
| 3. Penguji Utama
<u>Drs. Agus Sucipto, MM</u>
NIP. 150327243 | : | () |

Mengetahui,
D e k a n,

Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA
NIP. 150231828

PERSEMBAHAN

Karyaku ini ku persembahkan untuk

Bapakku (Mas'udin) Dan Ibu (Siti Asiyah), yang selalu memberikan kasih sayangnya, motivasinya, dan doanya demi keberhasilanku serta selalu memberikan yang terbaik buatku, sehingga aku termotivasi untuk meraih kesuksesan dan tujuan hidup.

Mas dan mbakku, adikku serta keponakan-keponakan yang lucu-lucu yang paling ku sayangi yang selalu memberikan semangat dalam menghadapi segala sesuatu dan yang menjadi sumber inspirasiku dalam berfikir.

Teman-temanku fakultas ekonomi angkatan 2004, jenk srie yang nguualem puool, katrok kuadrat (mbah slatem) yang baik hati, vi2n, fatime, zuhi, cil. trima kasih atas bantuan dan dukungannya serta semangat yang kalian berikan sehingga skripsiku ini cepet beres serta semua orang-orang yang telah berjasa padaku.

Teman-temanku di mushola shirotol jannah Malang, mahrus, mas aan2, mas mamad serta adik-adik yang ngaji di mushola dan Arek-arek kos dahlia yang selalu mengiringiku dalam aktivitasku makasih banyak atas doa dan dukungannya.

Tuk mas (A.Z..A) yang slalu memberikan support, dukungan, cinta, dan kasih sayang, perhatiannya padaku serta doa yang tulus untukku sehingga membuat aku selalu bersemangat. Smoga Allah membalaz semua kebaikanmu dengan yang lebih baik lagi n moga qt kelak mencapai kebahagiaan dunia akhirat amien.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Nur Farika
Nim : 04610015
Alamat : Jl. KH.Agus Salim No 86 Tanjunganom Nganjuk

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang, dengan judul :

APLIKASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH PADA BMT AHMAD YANI MALANG

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 22 Juli 2008
Hormat saya,

Nur Farika
Nim : 04610015

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena hanya dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Sholawat ma'a salam semoga tetap tercurahkan pada junjungan umat, Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan orang-orang yang mengikuti jejaknya. Manusia pilihan yang telah membawa manusia dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh hidayah.

Penelitian yang diadakan di BMT Ahmad Yani ini memfokuskan pada " Aplikasi Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang ".

Penulis menyadari keterbatasan kemampuan sebagai seorang peneliti yang masih pemula, yang tidak akan berhasil menyelesaikan tugas ini tanpa bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak yang telah banyak membantu. Karena itu, pada kesempatan ini izinkan penulis menghaturkan segenap ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Bapak Prof.Dr. H. Imam Suprayogo, selaku Rektor UIN Malang.
2. Bapak Drs. HA. Muhtadi Ridwan, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi UIN Malang.
3. Bapak Drs. Ahmad Fahrudin A.,SE., MA selaku dosen pembimbing yang telah berusaha meluangkan waktunya untuk membimbing penulis selama melaksanakan skripsi ini.
4. Bapak H. Surjadi, SE., MM yang telah membantu meluangkan waktunya untuk membantu membimbing penulis selama melaksanakan skripsi ini.

5. Bapak Rudhi Dwi Chrisnaputra, SE selaku Kepala BMT Ahmad Yani Malang yang telah menerima dan mengizinkan penulis untuk melaksanakan penelitian ini.
6. Pak Zaenal selaku *account officer* di BMT Ahmad Yani Malang yang telah memberikan banyak informasi tentang kongsi pemilikan rumah syariah sehingga bisa terselesainya penelitian ini.
7. Mbak Ika, Mbak Iis, dan seluruh karyawan BMT Ahmad Yani yang senantiasa membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
8. Bapak Ibuku, Kakak-kakakku, dan Adikku yang senantiasa mendukung dan mendoakanku selama ini.
9. Teman-temanku yang mendukung dalam penyelesaian penelitian ini.

Semoga semua amal mereka diterima dan dicatat sebagai 'amalan sholehan hingga pada akhirnya mendapatkan balasan yang lebih baik dari Allah SWT.

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini pastilah masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, segala bentuk saran dan kritik yang konstruktif dari semua pihak sangatlah diharapkan demi perbaikan selanjutnya.

Dan akhirnya, penulis berharap semoga penyusunan penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis pada khususnya. Amien.

Malang, 17 Juli 2008

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Teoritis	14
1. Bank Baitul Maal Wat Tamwil (BMT).....	14
a. Pengertian BMT.....	14
b. Fungsi BMT.....	15
c. Status Dan Badan Hukum BMT.....	16
d. Ciri-Ciri BMT.....	17
e. Prinsip utama BMT	18
f. Produk-Produk BMT.....	19
2. Pembiayaan.....	22
a. Pengertian Pembiayaan.....	22
b. Tujuan Dan Fungsi Pembiayaan.....	25

c. Jenis Pembiayaan.....	27
d. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan.....	34
e. Prosedur Pembiayaan	36
3. Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)	37
a. Musyarakah	38
b. Ijarah	49
BAB III : METODE PENELITIAN	59
A. Lokasi Penelitian	59
B. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	59
C. Sumber Data.....	60
D. Teknik Pengumpulan Data.....	61
E. Analisis Data.....	62
F. Kerangka Analisis	65
BAB V : PAPARAN DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN ...	67
A. Paparan Data Hasil Penelitian	67
B. Pembahasan Data Hasil Penelitian	88
BAB V : PENUTUP.....	123
A. Kesimpulan	123
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA	126

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Neraca BMT Ahmad Yani Tahun 2005-2007	7
Tabel 2.1 : Hasil Penelitian Terdahulu	11
Tabel 4.1 : Jumlah Nasabah Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT AhmadYani.....	92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Skema Al Musyarakah	42
Gambar 2.2 : Skema Musyarakah Mutanaqishah	49
Gambar 2.3 : Skema Transaksi Ijarah Dengan Obyek Manfaat Barang	54
Gambar 2.4 : Skema Transaksi Ijarah Dengan Obyek Manfaat Tenaga	55
Gambar 2.5 : Skema Ijarah Muntahia Bit Tamlik.....	58
Gambar 3.1 : Komponen-Komponen Analisis Data Model Interaktif...	63
Gambar 3.2 : Kerangka Analisis.....	65
Gambar 4.1 : Struktur Organisasi BMT Ahamad Yani	71
Gambar 4.2 : Skema Aliansi BMI Dengan LKS	82
Gambar 4.3 : Multiplier Effect Pembiayaan Rumah	90
Gambar 4.4 : Skema Bagi Hasil Musyarakah Mutanaqishah.....	91
Gambar 4.5 : Skema Porsi Kepemilikan.....	92
Gambar 4.6 : Skema Aliansi Pola Chanelling.....	113
Gambar 4.7 : Skema Aliansi Pola Executing.....	115

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Bukti Konsultasi.....	129
Lampiran 2: Surat Keterangan	130
Lampiran 3 : Fatwa DSN No 8 Tentang Musyarakah.....	131
Lampiran 4 : Fatwa DSN No 9 Tentang Ijarah.....	132
Lampiran 5 : Fatwa DSN No 10 Tentang Wakalah	134
Lampiran 6 : Hasil Penelitian Dengan Metode Wawancara.....	135
Lampiran 7 : Hasil Penelitian Dengan Metode Dokumentasi.....	141

ABSTRAK

Farika, Nur, 2008 SKRIPSI. Judul: "Aplikasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang"

Pembimbing : Ahmad Fahrudin A, SE., MM

Kata Kunci : Pembiayaan, Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

Pertumbuhan penduduk manusia yang semakin padat menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan manusia baik itu kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, pengembangan melalui kredit pemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Seiring perkembangan dan persaingan dunia perbankan dalam mencapai target peningkatan keuntungan, maka BMI mengembangkan produknya yaitu produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah. Dalam pengembangan produknya, BMI menggandeng berbagai developer dan juga beberapa BMT untuk memasarkannya.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan tehnik wawancara dan dokumentasi, yang bertujuan untuk mendiskripsikan pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani dan mendiskripsikan proses perhitungan angsuran pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh bahwa pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani menggunakan 2 pola yaitu pola *channeling* dan *executing*, dan yang sudah dijalankan adalah pola *channeling*. Pada pelaksanaan pola *channeling* ini BMT hanya sebagai penyalur saja dan tanggung jawab penuh ada pada BMI sehingga BMT hanya mendapatkan *fee* dari BMI dan pelaksanaan dari beberapa proses pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah BMT hanya sampai menganalisis pembiayaan dengan menggunakan sistem *scoring*.

: " . 2008.
" Ahmad Yani

:

:

Chaneling

Chaneling .

Executing

Chaneling

fee

.Scoring

ABSTRACT

Farika, Nur, 2008. THESIS. Title: "Funding Application of Syariah House Ownership Chain on BMT Ahmad Yani Malang."
Advisor : Ahmad Fahrudin A, SE., MM

Key Words : Funding, Syariah House Ownership Chain

The growth of people causes the increase of human need, one of them is primer need. House is one of main needs for human being for feeding their welfare after vestment and food. But, housing need often finds problem about funding for one who wants to have the own house. Consequently, the development through house ownership credit is concerned as main alternative of funding of housing. Gathering with the development and competition of banking in reaching beneficial target, so BMI develops its product, that is product of Funding of Syariah House Ownership Chain. In the development of its product, BMI cooperates with some developers and also some BMT for its marketing.

This research is qualitative research through descriptive approach and using main and sub data sources, by using interview and documentation technique which has purpose to describe the Funding of Syariah House Ownership Chain on BMT Ahmad Yani and describe instalment counting process of Funding of Syariah House Ownership Chain on BMT Ahmad Yani. The data analysis by using descriptive qualitative data.

Based on the result of research, it is found that the application of Funding Syariah House Ownership Chain on BMT Ahmad Yani uses 2 types, they are channelling and executing type. The application of channelling type BMT is only as distributor and the responsibility is on BMI, so BMT only gets fee from BMI and some applications from some processes of Funding Syariah House Ownership Chain of BMT only analysis funding by using scoring system.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Laporan Econit Advisory Group dalam *economic outlook* Tahun 1998/1999 telah memberikan gambaran kondisi dan prospek ekonomi Indonesia yang cukup menyheramkan. Krisis moneter yang melanda Indonesia sejak Juli 1997 itu telah dengan cepat mengakibatkan terpuruknya ekonomi, dan kini bahkan telah menjadi krisis yang bersifat multidimensi karena merupakan kombinasi dari krisis ekonomi, finansial, politik dan sosial sekaligus. Pertumbuhan ekonomi yang mencapai rata-rata 7% pertahun itu tiba-tiba anjlok menjadi minus 15% di tahun 1998 dan inflasi yang terjadi sebesar 78%, dengan adanya inflasi yang tinggi tersebut menjadikan tingkat suku bunga yang semakin tinggi. Tingginya tingkat suku bunga menjadikan suatu perusahaan tidak mungkin untuk membayar saham-sahamnya. Namun karena pengusaha memerlukan likuiditas maka kredit bank berbunga tinggi itu diambilnya juga. Ketidakmampuan pengusaha membayar kembali kreditnya pada bank menimbulkan terjadi kredit macet dalam jumlah besar dan akibatnya banyak bank yang harus di likuidasi oleh pemerintah (Arifin, 2000:v-vii).

Melalui perjuangan yang begitu panjang akhirnya kondisi ekonomi Indonesia dapat berangsur membaik, hal ini dikuatkan oleh hasil rapat Dewan Gubernur Tanggal 13 Desember 2005 tentang prospek perekonomian Indonesia yang mengasumsikan bahwa nilai tukar rupiah diperkirakan akan bergerak stabil dari tahun 2006. Secara umum kondisi perbankan tahun 2006 masih akan membaik, kondisi likuiditas perbankan kedepan diperkirakan akan tetap likuid, karena *reserve* yang ada masih mencukupi (Pramono, 2007:1).

Bank merupakan penggerak roda perekonomian suatu negara dimana menurut UU RI No 10 Tahun 1998 BAB 1 Ayat 2 tentang perbankan dalam Kasmir (2001:12) menjelaskan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pada dasarnya perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam meningkatkan fungsi utamanya yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat perbankan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan produk-produk yang dimiliki. Salah satu produk jasa yang ditawarkan oleh bank adalah kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat di

persamakan dengan itu berdasarkan persetujuan ataupun kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan/pembagian hasil keuntungan.

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit sebagai produk jasa bank yang paling banyak diminati. Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. sehingga, pengembangan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dan sekarang ini KPR ini merupakan salah satu kredit yang sedang marak. Dalam menyalurkan KPR, bank disini harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian

kredit pihak bank harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur pemberian kredit serta pengendalian intern bank agar tidak terjadi kredit macet.

Seperti yang telah diungkapkan oleh hasil penelitian Laili (2004) ia menjelaskan bahwa pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian kredit khususnya KPR griya multi pada BTN cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik sehingga memungkinkan terjadinya kemacetan kredit hal ini disebabkan karena pelaksanaan pengawasan kredit griya multi mempunyai banyak kelemahan diantaranya: Pada proses pelaksanaan sistem dan prosedur pengajuan kredit pada PT.BTN tugas dan wewenang bagi penyelia *loan service* lebih banyak melakukan proses kegiatan operasional mulai dari pengajuan kredit, analisa kredit sampai dengan akad kredit.

Hal tersebut juga diungkapkan dalam hasil penelitiannya Dyanrosi (2005) ia menjelaskan bahwa pada sistem dan prosedur pemberian KPR khususnya KPR griya utama pada BTN cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik. Hal ini disebabkan karena terdapat beberapa kelemahan diantaranya adalah: pada pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian KPR pada BTN cabang Malang wewenang dan tugas bagian *loan service* lebih dominan yang mana *loan service* lebih banyak mengoperasikan proses pemberian kredit. Dari hasil penelitian

tersebut dapat disimpulkan bahwa kredit macet akan KPR disebabkan karena kurangnya pengawasan dari pihak intern.

Seiring perkembangan dan persaingan dunia perbankan, bank-bank lain akhirnya mulai bangkit dan merambah KPR sebagai salah satu peluang untuk mencapai target peningkatan keuntungan. Walaupun segmen penyediaan perumahan rakyat masih didominasi oleh BTN, bank-bank lain tidak mengurungkan niat untuk tetap bersaing dalam penyaluran kreditnya termasuk didalamnya adalah BMI. Tahun 2008, BMI akan *concern* pada produk Pemilikan Rumah, karena rumah merupakan kebutuhan individu yang mendasar (www.pkes.org). Bank Muamalat Indonesia (BMI) menjajaki kerja sama dengan sejumlah pengembang perumahan. Kerja sama dengan pengembang ini, untuk memudahkan menjaring debitor. Hal ini terkait dengan pengembangan produk Pembiayaan Kongsi pemilikan rumah Syariah/produk *Baiti SharE*. Kongsi pemilikan rumah syariah adalah jasa peminjaman dana/pembiayaan oleh BMI untuk pembelian rumah, ruko, ruson, apartemen maupun renovasi rumah. Operasional *Baiti SharE* berlandaskan skim musyarakah dan ijarah. Dengan skim ini akan di akomodasi kebutuhan perumahan dalam konsep non ribawi. Calon nasabah akan melakukan syrkah dengan bank kemudian nasabah melakukan akad ijarah hingga jangka waktu yang ditetapkan berakhir dengan pemindahan kepemilikan. Sistem kerja dalam *Baiti SharE* dimulai dengan BMI

melakukan akad *wakalah* dengan mitra. Mitra ini berfungsi sebagai wakil dari BMI untuk melakukan pemasaran dan membantu proses seleksi nasabah. Baru nasabah dan BMI bekerjasama dengan akad musyarakah (*syrkatul milk*) untuk membeli rumah. Melalui *Baiti SharE* ini nasabah menyewa manfaat rumah untuk tempat tinggalnya pada BMI. Sebagai kewajibannya nasabah membayar ujah dan cicilan musyarakah (pengambilan porsi BMI oleh nasabah secara bertahap). Di akhir sewa kepemilikan rumah seutuhnya menjadi milik nasabah. Sementara mitra mendapatkan *administration fee* sebagai wakil dari BMI. Keuntungan nasabah dalam *Baiti SharE* adalah angsuran nasabah tiap bulannya tidak mengalami kenaikan saat suku bunga Indonesia naik atau turun selama waktu yang telah ditetapkan. Selain itu jangka waktunya bisa lebih dari 5 tahun sampai 15 tahun (www.lampungpost.com).

Salah satu mitra BMI dalam mengembangkan produk Kongsi pemilikan rumah syariah adalah BMT Ahmad Yani. BMT Ahmad Yani adalah sebuah lembaga keuangan mikro aliansi Bank Muamalat Indonesia yang berkedudukan di Jl. Kahuripan No 12 Masjid Jenderal Ahmad Yani Malang dengan BH: KSU NO 69/BH/KDK-13.32/1.2/1/1999 dan NPWP: 1.909594.0-623. Dalam kegiatan baitul tamwil pada BMT Ahmad Yani bertujuan untuk mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonominya sedangkan untuk kegiatan baitul maal bertujuan untuk menerima titipan BAZIS dari dana

zakat, infaq, shodaqoh dan menjalankannya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Pada produk-produk BMT Ahmad Yani setelah melakukan aliansi dengan BMI semakin bertambah seperti pembiayaan pemilikan rumah, talangan haji dan shar'e. Adapun neraca yang dimiliki BMT Ahmad Yani pada Tahun 2005 sampai 2007 adalah sebagai berikut:

Table 1.1
Neraca BMT Ahmad Yani tahun 2005-2007

No	Keterangan	Tahun 2005	Tahun 2006	Tahun 2007
1.	Total aktiva	132.142.076	726.192.991	1.030.681.419
2.	Pembiayaan profesi	90.000.000	590.000.000	-
3.	Pembiayaan usaha	13.373.300	31.797.700	61.009.956
4.	Pembiayaan barang	-	-	892.789.200

Sumber: RAT BMT Ahmad Yani (2006,2007,2008)

Dilihat dari aset yang dimiliki BMT tersebut yang tidak begitu besar, namun BMT Ahmad Yani berani menawarkan produk kepemilikan rumah yang mana harga rumah yang ditawarkan minimal 40 juta rupiah. Hal ini bisa dilakukan BMT Ahmad Yani karena BMT mempunyai mitra aliansi yaitu BMI untuk membiayai pemilikan rumah tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dalam penelitian ini penulis mengambil judul "**Aplikasi Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani?
2. Bagaimana proses perhitungan angsuran pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mendiskripsikan pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani
2. Untuk mendiskripsikan proses perhitungan angsuran pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi BMT sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan ataupun penyempurnaan kebijakan-kebijakan BMT.

2. Bagi akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan wawasan serta diharapkan dapat menambah informasi dan pengetahuan tentang pembiayaan pemilikan rumah secara syariah.

3. Bagi Peneliti

Sebagai wahana untuk mengaplikasikan teori yang telah diperoleh selama belajar di bangku kuliah, serta menambah pengetahuan tentang lembaga keuangan syariah pada umumnya dan aplikasi pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada khususnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Kajian Empiris Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Pada penelitian terdahulu yaitu pada penelitian Laili (2004) menjelaskan bahwa pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian kredit khususnya KPR griya multi pada BTN cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik sehingga memungkinkan terjadinya kemacetan kredit hal ini disebabkan karena pelaksanaan pengawasan kredit griya multi mempunyai banyak kelemahan diantaranya: Pada proses pelaksanaan sistem dan prosedur pengajuan kredit pada PT.BTN tugas dan wewenang bagi penyelia *loan service* lebih banyak melakukan proses kegiatan operasional mulai dari pengajuan kredit, analisa kredit sampai dengan akad kredit, pelaksanaan pengawasan terhadap KPR griya multi pada pemantauan kondisi jaminan atau agunan nasabah yang bersangkutan dilakukan hanya pada sewaktu-waktu selain itu pelaksanaan pengawasan dilakukan apabila diperlukan dan pada bagian *section head ACC* dan control kurang diaktifkan fungsinya.

Hal tersebut juga diungkapkan dalam hasil penelitiannya Dyanrosi (2005) dijelaskan bahwa pada sistem dan prosedur pemberian KPR khususnya KPR griya utama pada BTN cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik. Hal ini disebabkan karena terdapat beberapa kelemahan diantaranya adalah: pada pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian KPR pada BTN cabang Malang wewenang dan tugas bagian *loan service* lebih dominan yang mana *loan service* lebih banyak mengoperasikan proses pemberian kredit, selain itu pada BTN tidak diterbitkan formulir register dan buku registrasi nasabah sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan kredit pada BTN, dan pada BTN cabang Malang tidak diterbitkan formulir pengawasan persetujuan dan formulir laporan hasil survey lapangan yang dilakukan pada bagian *loan administration* dalam sistem dan prosedur pemberian KPR. Karena adanya kelemahan-kelemahan tersebut maka masih memungkinkan terjadinya praktek penyelewangan yang dapat menyebabkan kemacetan kredit.

Tabel 2.1
Hasil penelitian terdahulu

No	Penulis	Judul	Lokasi	Analisis Data	Hasil Analisis
1.	Laili (2004) UNIBRA W	Implementasi Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah	PT BTN cabang Malang	Jenis penelitian deskriptif pendekatan kualitatif, Analisis	1. Pada proses pelaksanaan sistem dan prosedur pengajuan kredit pada PT.BTN tugas dan wewenang bagi penyelia <i>loan service</i> lebih banyak melakukan proses kegiatan operasional mulai dari pengajuan kredit, analisa

		(KPR) Dalam Rangka Peningkatan Pengendalian Intern		deskriptif pendekatan kualitatif	<p> kredit sampai dengan akad kredit.</p> <p>2. Tidak diterbitkan formulir register dan buku registrasi nasabah sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan kredit pada PT BTN cabang Malang</p> <p>3. Tidak diterbitkannya formulir pengawasan persetujuan yang mendukung keputusan bagian penyelia <i>loan administration</i>.</p> <p>4. pelaksanaan pengawasan terhadap KPR griya multi pada pemantauan kondisi jaminan atau agunan nasabah yang bersangkutan dilakukan hanya pada sewaktu-waktu atau bersifat insidental.</p> <p>5. pelaksanaan pengawasan terhadap KPR griya multi pada pembina terhadap debitur atau nasabah dilakukan bila diperlukan.</p> <p>6. <i>section head ACC dan control</i> sebagai salah satu bagian yang ada pada PT BTN cabang malang kurang diaktifkan fungsinya.</p>
2.	Dyanrosi (2005) UNIBRA W	Analisa Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Griya Utama Dalam Usaha Mencegah Kemacetan Kredit	PT BTN cabang Malang	Jenis penelitian deskriptif pendekatan studi kasus analisis deskriptif kualitatif	<p>Bahwa Pada Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR, Khususnya KPR Griya Utama Pada BTN Cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik dengan demikian masih memungkinkan terjadinya praktek penyelewengan yang dapat mengakibatkan kemacetan kredit, hal ini disebabkan karena:</p> <p>1. Dalam proses pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian KPR pada BTN cabang Malang wewenang <i>loan service</i> lebih dominan yaitu <i>loan service</i> lebih banyak mengoperasionalkan proses pemberian kredit mulai pemeriksaan kelengkapan data calon debitur sampai realisasi kredit. Hal tersebut tidak sesuai dengan unsur pengendalian intern, dimana suatu fungsi tidak boleh diberi tanggung jawab penuh untuk melaksanakan semua tahap transaksi.</p>

					<p>2. Tidak diterbitkan formulir register dan buku registrasi nasabah sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan kredit pada PT BTN cabang Malang</p> <p>3. Bagian <i>loan service</i> tidak melakukan proses pengarsipan terhadap hasil wawancara</p> <p>4. Tidak diterbitkannya formulir laporan hasil survey lapangan yang dilakukan pada bagian <i>Lake</i> pada pihak-pihak yang terkait dalam sistem dan prosedur pemberian KPR.</p> <p>5. Tidak dikirimkannya SP3K kepada calon debitur untuk ditandatangani hal ini selain tidak sesuai dengan sistem dan prosedur yang ditetapkan juga tidak mencerminkan pengendalian intern yang baik</p> <p>6. Bagian <i>loan service</i> pada saat realisasi kredit tidak membacakan persetujuan kredit secara keseluruhan.</p>
3.	Farika (2008) UIN Malang	Aplikasi Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani	BMT Ahmad Yani Malang	Jenis penelitian kualitatif pendekatan deskriptif analisis kualitatif	<p>1. Pada analisis pembiayaan yang diterapkan pada BMT Ahmad Yani menggunakan <i>system scoring</i> sehingga setiap kriteria ada nilainya.</p> <p>2. Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah pada BMT Ahmad Yani menggunakan 2 pola yaitu pola <i>chaneling</i> dan pola <i>excecuting</i>. Pada pola <i>chaneling</i> ini pihak BMT hanya sebagai penyalur saja dan tanggung jawab ditanggung penuh oleh pihak BMI, sedangkan pola <i>excecuting</i> pihak BMT tidak hanya sebagai penyalur saja tetapi juga bertanggung jawab penuh atas pembiayaan pemilikan rumah. Dalam pelaksanaannya hanya pola <i>chaneling</i> yang sudah dipraktikkan untuk pembiayaan pemilikan rumah pada BMT Ahmad Yani.</p>

Sumber: Diolah peneliti

Dilihat dari tabel di atas maka perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang adalah, peneliti terdahulu menggunakan Jenis penelitian deskriptif pendekatan kualitatif dan pendekatan studi kasus, Analisis deskriptif kualitatif dan peneliti yang sekarang menggunakan Jenis penelitian kualitatif pendekatan deskriptif analisis kualitatif. Namun dalam hal ini peneliti kurang setuju dengan jenis penelitiannya Laili karena dalam teori tidak ada jenis penelitian deskriptif pendekatan kualitatif, yang ada pada teori adalah jenis penelitian kualitatif pendekatan deskriptif Obyek penelitian pada peneliti terdahulu pada BTN Malang peneliti sekarang obyeknya pada BMT Ahmad Yani Malang. Persamaannya sama-sama meneliti tentang pemilikan rumah.

B. KAJIAN TEORITIS

1. BAITUL MAAL WA TAMWIL

a. Pengertian Baitul Maal Wa Tamwil

Manurut Harun Nasution (1992) dalam Lubis (2004:114) Istilah Baitul maal wa tamwil (BMT) sebenarnya berasal dari dua suku kata yaitu baitul maal dan baitul tamwil. Secara harfiah baitul maal berarti rumah dana dan baitul tamwil berarti rumah usaha. Dari fikih baitul maal adalah suatu lembaga atau badan yang bertugas untuk megurusi kekayaan negara terutama keuangan, baik soal pemasukan dan pengelolaan maupun yang berhubungan dengan masalah pengeluaran, sedangkan

baitul tamwil adalah rumah penyimpanan harta milik pribadi yang dikelola oleh suatu lembaga.

Baitul maal wa tamwil (BMT) secara konsepsi adalah suatu lembaga yang didalamnya mencakup dua jenis kegiatan sekaligus (Muhammad, 2000:106), yaitu:

- 1) Kegiatan mengumpulkan dana dari berbagai sumber seperti zakat, infak dan sedekah dan lain-lain yang dapat dibagikan atau disalurkan kepada yang berhak dalam mengatasi kemiskinan.
- 2) Kegiatan produktif dalam rangka menciptakan nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang bersumber daya manusia.

b. Fungsi BMT

Dalam rangka mencapai tujuannya, BMT berfungsi:

- 1) Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi serta kemampuan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat dan daerah kerjanya.
- 2) Meningkatkan kualitas SDM anggota dan pokusma menjadi lebih profesional dan Islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.
- 3) Menggalang dan memobilisasi potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota.
- 4) Menjadi perantara keuangan antara aghniya sebagai shohibul maal

dengan du'afa sebagai mudhorib, terutama untuk dana-dana sosial seperti zakat, infaq, sedekah, wakaf, hibah, dll.

- 5) Menjadi perantara keuangan antara pemilik dana (shohibul maal), baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana (mudhorib) untuk pengembangan usaha produktif (Ridwan, 2004:131).

c. Status dan Badan Hukum BMT

Sebagai organisasi informal dalam bentuk kelompok simpan pinjam (KSP) atau kelompok swadaya masyarakat (KSM), BMT secara prinsip memiliki sistem operasi yang tidak jauh dengan sistem operasi BPR Syariah. Berkenaan dengan itu badan hukum yang dapat disandang oleh BMT adalah (Muhammad, 2000:114):

- 1) Koperasi serba usaha atau koperasi simpan pinjam
- 2) KSM (Kelompok swadaya masyarakat) atau prakoperasi dalam program PHBK-BI (proyek hubungan bank dengan KSM Bank Indonesia)
- 3) Lembaga Pengembangan Swadaya Masyarakat (LPSM) tertentu untuk membina KSM
- 4) LPSM itu memberikan sertifikat pada KSM (dalam hal ini baitut tamwail) untuk beroperasi KSM disebut juga sebagai prakoperasi.
- 5) MUI, ICMI, BMI, telah menyiapkan LPSM bernama PINBUK yang dalam kepengurusannya mengikutsertakan unsur-unsur DMI, IPHI,

pejabat tinggi negara yang terkait, BUMN, dan lain-lain.

d. Ciri-Ciri BMT

Sebagai lembaga keuangan informal, BMT memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Muhammad, 2000:114):

- 1) Modal awal lebih kurang 5 juta- 10 juta rupiah
- 2) Memberikan pembiayaan kepada anggota relatif lebih kecil tergantung perkembangan besarnya modal
- 3) Menerima titipan zakat, infak, shodaqah dari BAZIS
- 4) Calon pengelola dan manajer dipilih yang beraqidah, komitmen tinggi pengembangan ekonomi umat, amanah dan jujur, jika mungkin minimal lulusan D3,S1.
- 5) Berorientasi bisnis, mencari laba bersama, meningkatkan pemanfaatan ekonomi paling banyak untuk anggota dan masyarakat.
- 6) Ditumbuhkan dari bawah berlandaskan peran serta masyarakat di sekitarnya.
- 7) Dalam operasi staf dan karyawan bertindak proaktif, tidak menunggu tetapi menjemput bola, baik untuk menghimpun dana maupun untuk pembiayaan.
- 8) Manajemennya profesional dan Islami:
 - a) Administrasi pembukuan dan prosedur pembiayaan
 - b) Aktif, menjemput bola

c) Berperilaku ahsami 'amala: service excellence.

d) Berorientasi pada pasar bukan pada produk

e. Prinsip utama BMT

Dalam melaksanakan usahanya BMT, berpegang teguh pada prinsip utama (Ridwan, 2004:130) sebagai berikut:

- 1) Keimanan dan ketaqwaan kepada Allah SWT dengan mengimplementasikannya pada prinsip-prinsip syari'ah dan muamalah Islam ke dalam kehidupan nyata.
- 2) Keterpaduan, yakni nilai-nilai spiritual dan moral menggerakkan dan mengarahkan etika bisnis yang dinamis, proaktif, progresif adil dan berakhlak mulia.
- 3) Kekeluargaan, yakni mengutamakan kepentingan bersama diatas kepentingan pribadi.
- 4) Kebersamaan, yakni kesatuan pola pikir, sikap dan cita-cita antar semua elemen BMT.
- 5) Kemandirian, yakni mandiri diatas semua golongan politik. Mandiri berarti juga tidak tergantung dengan dana-dana pinjaman dan bantuan tetapi senantiasa proaktif untuk menggalang dana masyarakat sebanyak-banyaknya.
- 6) Profesionalisme, yakni semangat kerja yang tinggi yang dilandasi dengan dasar keimanan.
- 7) Istiqomah, konsisten, konsekuen, kontinuitas/berkelanjutan tanpa

henti dan tanpa pernah putus asa.

f. Produk-Produk BMT

Dilihat dari fungsi pokok operasional BMT ada dua fungsi pokok dalam kaitan dengan kegiatan perekonomian masyarakat (Muhammad, 2000:120). Kedua fungsi tersebut adalah:

1) Fungsi pengumpulan dana (*funding*)

Produk pengumpulan dana BMT

Pelayanan jasa simpanan yang diselenggarakan BMT adalah bentuk simpanan yang terikat dan tidak terikat atas jangka waktu dan syarat-syarat tertentu dalam penyertaan dan penarikannya. Berkaitan dengan itu jenis simpanan yang dapat dikumpulkan oleh BMT adalah sangat beragam sesuai dengan kebutuhan dan kemudahan yang dimiliki simpanan tersebut. Jenis-jenis simpanan tersebut adalah:

- a) Simpanan *wadiah*, adalah titipan dan tiap waktu dapat di tarik pemilik atau anggota dengan cara mengeluarkan semacam surat berharga pemindah bukuan/transfer dan perintah membayar lainnya.
- b) Simpanan *mudharabah*, adalah simpanan pemilik dana yang penyetorannya dan penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Simpanan *mudharabah* ini berupa:

- (1). Simpanan idul fitri

- (2). Simpanan idul qurban
- (3). Simpanan haji
- (4). Simpanan pendidikan
- (5). Simpanan kesehatan, dll

Selain kedua jenis simpanan tersebut, BMT juga mengelola dana ibadah seperti zakat, infak, shodaqoh (ZIS), yang dalam hal ini BMT dapat berfungsi sebagai amil.

2) Fungsi penyaluran dana (*financing*)

Produk penyaluran dana BMT

BMT bukan sekedar lembaga keuangan non bank yang bersifat sosial. Namun juga sebagai lembaga bisnis dalam rangka memperbaiki perekonomian umat. Sesuai dengan itu maka dana yang dikumpulkan dari anggota harus disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada anggotanya. Pinjaman dana kepada anggota disebut juga pembiayaan. Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan BMT kepada anggotanya.

Orientasi pembiayaan yang diberikan BMT adalah untuk mengembangkan dan atau meningkatkan pendapatan anggota dan BMT. Ada berbagai jenis pembiayaan yang dikembangkan oleh BMT yang semuanya itu mengacu pada dua jenis akad, yaitu:

- a) Akad *syirkah*
- b) Akad jual beli

Dari akad ini dikembangkan sesuai dengan kebutuhan yang di kehendaki oleh BMT dan anggota. Diantara pembiayaan yang sudah umum dikembangkan oleh BMT maupun lembaga keuangan syariah lainnya adalah:

(1). Pembiayaan *Bai'u Bitsaman Ajil* (BBA)

BBA merupakan pembiayaan berakad jual beli, yaitu suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati antara BMT dengan anggotanya, dimana BMT menyediakan dananya untuk sebuah investasi dan atau pembelian barang modal dan usaha anggotanya yang kemudian proses pembayarannya dilakukan secara angsuran. Jumlah kewajiban yang harus di bayarkan oleh peminjam adalah jumlah atas harga barang modal dan *mark-up* yang di sepakati.

(2). Pembiayaan Murabahah (MBA)

MBA merupakan pembiayaan berakad jual beli, yaitu kesepakatan antara BMT sebagai pemberi modal dan anggota sebagai peminjam. Prinsip yang digunakan adalah sama seperti pembiayaan BBA

(3). Pembiayaan Mudharabah (MDA)

MDA merupakan pembiayaan berakad syirkah, yaitu suatu perjanjian pembiayaan antara BMT dan anggota dimana BMT menyediakan dana untuk penyediaan modal kerja

sedangkan peminjam berupaya mengelola dana tersebut untuk pengembangan usahanya.

(4). Pembiayaan Musyarakah (MSA)

MSA adalah pembiayaan berakad syirkah, yaitu penyertaan BMT sebagai pemilik modal dalam suatu usaha yang mana antara resiko dan keuntungan ditanggung bersama berimbang dengan porsi penyertaan.

(5). Pembiayaan Al-Qordhul Hasan

Pembiayaan dengan akad ibadah, yaitu perjanjian pembiayaan antara BMT dengan anggotanya. Hanya anggota yang dianggap layak yang dapat diberi pinjaman ini. Kegiatan yang dimungkinkan untuk di berikan pembiayaan ini adalah anggota yang terdesak dalam melakukan kewajiban-kewajiban non usaha atau pengusaha yang menginginkan usahanya bangkit kembali yang oleh karena ketidakmampuannya untuk melunasi kewajiban usahanya.

2. PEMBIAYAAN

a. Pengertian Pembiayaan

Istilah pemberian kredit dewasa ini merupakan pinjaman yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional sedangkan

dalam syariah disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan.

Pembiayaan berdasarkan undang-undang no 7 tahun 1992 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah bunga, imbalan atau bagi hasil (Ridwan, 2004:163).

Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah berdasarkan ketentuan bank Indonesia pada Pasal 1 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2001:73).

Menurut Muhammad (2000:67) pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh bank Islam kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank Islam dari masyarakat yang surplus dana.

Menurut Karim (1995) dalam Antonio (2001:160), pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas

penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.

Menurut Muhammad (2002:17), pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga.

Dari pengertian diatas pembiayaan adalah penyediaan/penyaluran dana oleh pihak yang kelebihan dana kepada pihak-pihak yang kekurangan dana (peminjam) dan wajib bagi peminjam untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Sebagai upaya memperoleh pendapatan yang semaksimal mungkin, aktivitas pembiayaan BMT juga menganut azas syariah yakni dapat berupa bagi hasil, keuntungan, maupun jasa manajemen. Upaya ini harus dikendalikan sehingga kebutuhan likuiditas dapat terjamin dan tidak banyak dana yang menganggur.

Supaya dapat memaksimalkan pengelolaan dana, maka manajemen BMT harus memperhatikan tiga aspek penting dalam pembiayaan, yakni:

- 1) Aman, yaitu keyakinan bahwa dana yang telah dilempar dapat ditarik kembali sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Untuk menciptakan kondisi tersebut sebelum dilakukan pencairan pembiayaan, BMT terlebih dahulu harus melakukan survey usaha

untuk memastikan bahwa usaha yang dibiayai layak.

- 2) Lancar, yaitu keyakinan bahwa dana BMT dapat berputar dengan lancar dan cepat. Semakin cepat dan lancar perputaran dananya maka pengembangan BMT akan semakin baik.
- 3) Menguntungkan, yaitu perhitungan dan proyeksi yang tepat untuk memastikan bahwa dana yang dilempar akan menghasilkan pendapatan semakin tepat dalam memproyeksi usaha kemungkinan besar gagal dapat diminimalisasi (Ridwan, 2004:164).

b. Tujuan Dan Fungsi Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Adapun tujuan pembiayaan secara makro adalah sebagai berikut:

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi, sehingga dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan, dan dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan

memberikan peluang bagi masyarakat usaha untuk mampu meningkatkan daya produksi.

- 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- 5) Terjadi distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- 1) Upaya memaksimalkan laba, yaitu setiap usaha yang di buka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha
- 2) Upaya meminimalkan resiko, yaitu usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal maka, pengusaha harus meminimalkan resiko yang mungkin timbul
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, yaitu sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal
- 4) Penyaluran kelebihan dana, yaitu dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitan dengan masalah dana , maka pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak

yang kekurangan (Muhammad, 2002:17-18).

Sesuai dengan tujuan pembiayaan tersebut diatas, menurut Sinungan (1983) dalam Muhammad (2002:19) pembiayaan secara umum memiliki fungsi untuk:

- 1) Meningkatkan daya guna uang
- 2) Meningkatkan daya guna barang
- 3) Meningkatkan peredaran uang
- 4) Menimbulkan semangat berusaha
- 5) Stabilitas ekonomi
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

c. Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan BMT (Ridwan, 2004:166), dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan produktif

Adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti yang sangat luas, seperti pemenuhan kebutuhan modal untuk meningkatkan volume penjualan dan produksi, pertanian, perkebunan maupun jasa.

Menurut keperluannya (Antonio, 2001:160), pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan; (1) peningkatan produksi baik secara kuantitatif

yaitu jumlah produksi, maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan (2) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

b) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitas, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan investasi menurut Antonio (2001:167) adalah:

- (1). Untuk pengadaan barang-barang modal
- (2). Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah
- (3). Berjangka waktu menengah dan panjang

2) Pembiayaan konsumtif

Adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang.

Menurut Sami Hasan (1982) dalam Antonio (2001:168) Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- a) *Al-bai'bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.
- b) *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli
- c) *Al-musyarakah mutanaqhisah* atau *decreasing participation* yang mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- d) *Al-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumsi diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder, sedangkan kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Karena seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al- hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja tanpa imbalan apapun.

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka jenis pembiayaan dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek (Muhammad, 2002:22) diantaranya:

- 1) Pembiayaan menurut tujuan, dibedakan menjadi:
 - a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
 - b) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu, dibedakan menjadi:
 - a) Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
 - b) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
 - c) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif (Ridwan, 2004:167-173), yaitu:

- 1) Jenis aktiva produktif, dapat dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:

- a) Pembiayaan dengan prinsip kerja sama (*partnership*)

Yakni bentuk pembiayaan kepada anggota atau nasabah BMT akan menyertakan sejumlah modal baik uang tunai maupun barang untuk meningkatkan produktivitas usaha. Atas dasar transaksi ini BMT akan bersepakat dalam nisbah bagi hasil. Sistem bagi hasil dapat diterapkan dalam bentuk pembiayaan:

- (1). Pembiayaan *mudharabah*, yaitu perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

(2). Pembiayaan *musyarakah*, yaitu perjanjian di antara para pemilik dana/ modal untuk mencampurkan dana mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang)

Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli merupakan penyediaan barang modal maupun investasi untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja maupun investasi. Atas transaksi ini BMT akan memperoleh sejumlah keuntungan. Karena sifatnya jual beli maka transaksi ini harus memenuhi syarat dan rukun jual beli.

Dilihat dari cara pengembaliannya sistem pembiayaan jual beli dapat dibagi menjadi dua yaitu:

(1). Jual beli bayar cicil (*bai' muajjal/bai' bitsaman ajil*), dengan sistem ini nasabah BMT akan mengembalikan pembiayaan tersebut yakni harga pokok dan keuntungannya dengan mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

(2). Jual bayar tangguh (*bai' al murabahah*), dengan sistem ini nasabah BMT akan mengembalikan pembiayaan setelah jatuh tempo. Namun keuntungan dapat diminta setiap bulan atau sekaligus dengan pokoknya.

Dilihat dari pemanfaatannya sistem pembiayaan jual beli dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- (1). Pembiayaan *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah.
- (2). Pembiayaan *salam*, yaitu perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.
- (3). Pembiayaan *istishna*, yaitu perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.
- (4). Pembiayaan *ijarah muntahia bit tamlik*, yaitu akad perpaduan antara sewa dengan jual beli, yakni sewa menyewa yang diakhiri dengan pembelian karena terjadi pemindahan hak.

c) Pembiayaan dengan prinsip jasa

Pembiayaan ini disebut jasa karena pada prinsipnya dasar akadnya adalah *ta'awuni* atau *tabarru'i*, yaitu akad yang tujuannya

tolong menolong dalam hal kebajikan. Adapun yang termasuk dalam pembiayaan ini adalah:

- (1). Pembiayaan *ijarah*, yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.
 - (2). *Al wakalah* atau *wikalah*, yaitu penyerahan, pendelegasian maupun pemberian mandat atau amanah. Dalam hal ini berarti BMT menerima amanah dari investor yang akan menanamkan modalnya kepada nasabah, berdasarkan jasa ini BMT mendapatkan fee manajemen.
 - (3). *Kafalah/garansi*, yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak lain untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak yang ditanggung. Kafalah berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin kepada orang lain yang menjamin.
 - (4). *Al hawalah/hiwalah/pengalihan piutang*, berarti pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada si penanggung.
 - (5). *Ar rahn/gadai*, adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya.
 - (6). *Al qard*, adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali.
- 2) Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas

pembiayaan adalah berbentuk pinjaman qardh atau talangan yaitu penyediaan dana atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

d. Prinsip-Prinsip Pemberian pembiayaan

Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan dipergunakan dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan. Seorang petugas pembiayaan pada BMT harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon debitur. Di dalam lembaga perbankan terdapat beberapa prinsip pembiayaan yaitu dengan analisis 5C. Menurut PINBUK (1998:99) dalam Farida (2003:11), Adapun prinsip analisis 5C tersebut yaitu:

- 1) *Character*, yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur, dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa nasabah pengguna dana atau anggota BMT yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya. *Character* bisa dilihat dari latar belakang si nasabah baik latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.
- 2) *Capacity (Capability)*, yaitu penilaian secara subyektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan prestasi debitur dimasa yang lalu yang didukung

dengan pengamatan dilapangan atas usaha nasabah, cara berusaha ataupun tempat berusaha.

- 3) *Capital*, yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon debitur, yang diukur dengan posisi usahanya secara keseluruhan melalui rasio finansialnya dan penekanan pada komposisi modalnya. Penilaian ini dilakukan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.
- 4) *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.
- 5) *Condition*, dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing. Hal ini dilakukan karena keadaan eksternal yang dibiayai mempunyai peranan yang sangat besar dalam memperlancar usaha yang di biayai.

Prinsip 5 C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1 C yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah dasar analisis 5 C belumlah cukup sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat amanah, kejujuran, kepercayaan dari masing-masing nasabah (Muhammad, 2002:60).

e. Prosedur pembiayaan

Menurut PINBUK (1998:107) dalam Farida (2003:11) Langkah-langkah yang harus dilakukan oleh seorang calon debitur untuk mendapatkan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengikuti penyuluhan tentang produk dan sistem pembiayaan yang dilakukan BMT. Hal ini penting dilakukan agar calon debitur mengerti maksud dan tujuan BMT serta perbedaannya dengan sistem bunga.
- 2) Calon debitur mengisi formulir permohonan pembiayaan yang sudah disediakan. Bagi debitur yang tidak bisa baca/tulis maka formulir diisi di bantu oleh petugas
- 3) Calon debitur mengikuti wawancara yang dilakukan oleh petugas bagian pembiayaan. Dengan wawancara ini akan diuji kesesuaian apa yang ditulis dengan apa yang diucapkan.
- 4) Petugas pembiayaan melakukan verifikasi dan analisa pembiayaan dari data-data yang di dapat calon debitur.
- 5) Bila kesimpulannya proyek usaha tersebut layak dan berprospek maka diadakan peninjauan ke lapangan (tempat usaha calon debitur).
- 6) Bila terbukti semuanya lancar maka pembiayaan siap di cairkan.

3. KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH

Kongsi pemilikan rumah syariah adalah jasa peminjaman dana/pembiayaan oleh bank Muamalat Indonesia untuk pembelian rumah, ruko, rusun, rukun, apartemen maupun renovasi rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah. Kongsi pemilikan rumah syariah ini adalah salah satu bentuk pembiayaan konsumtif yang ada di bank syariah Sedangkan bank konvensional menamakannya dengan kredit pemilikan rumah.

Menurut Suhardjono (2003:338) dalam Dayung (2006:12) kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran perbulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur. Dalam praktik perbankan untuk penyediaan kredit pemilikan rumah, bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula

dipihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya untuk membeli rumah.

Adapun akad yang digunakan dalam kongsi pemilikan rumah syariah adalah sebagai berikut:

a. *Musyarakah (Al-Syrkah)*

1) **Pengertian *Musyarakah***

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Antonio, 2001:90).

Adapun landasan Al-Qur'an dan Al-Hadist yang digunakan adalah sebagai berikut:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَأَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ وَحَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: "Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat" (Shaad: 24).

Dari ayat diatas maka dapat ditafsirkan sebagai berikut: bahwasannya Daud berkata setelah orang yang tertuduh itu mengaku tentang apa yang dikatakan oleh penuduhnya: sesungguhnya ia telah menganiaya kami karena dia meminta agar kambingmu ditambahkan pada kambing-kambingnya. Sesudah itu Daud melanjutkan keterangannya bahwa kedzaliman termasuk tabiat manusia. Dan sesungguhnya banyak diantara orang yang mengadakan mu'amalat (kerja sama), sebagian mereka berlaku tidak adil terhadap lainnya ketika bermu'amalat. Sesudah itu Allah menyebutkan bahwa Daud asalnya menyangka bahwa orang itu datang untuk menculiknya. Namun kemudian ternyata seperti yang dia sangka semula, bahwasannya Daud menyangka bahwa tak masuknya kedua orang itu menemui dia pada saat itu dengan cara seperti tersebut, adalah merupakan cobaan dari Allah ta'ala dengan tujuan mereka ingin menculiknya. Akan tetapi apa yang dia sangka itu tidak terjadi, maka diapun meminta ampunan kepada Tuhannya dari prasangka seperti itu. Karena apa yang dia sangka semula tidak terjadi, maka diapun menyungkur sujud dan memohon ampun kepada-Nya atas keterlanjurannya (Musthafa, 1974:187-188).

Ayat diatas menunjukkan perkenan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Adapun hadistnya adalah sebagai berikut:

()

Artinya: *Dari Abi Hurairah Rasulullah bersabda bahwa "sesungguhnya Allah azza wa jalla berfirman, Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati yang lainnya"* (HR Abu Dawud no 2936, dalam kitab al-buyu, dan hakim dalam Antonio, 2001:91).

2) **Jenis-Jenis Al-Musyarakah**

Pada garis besarnya syrkah di bedakan menjadi dua jenis:

- a) *Syrkah Amlak*, yaitu persekutuan dua orang atau lebih dalam

pemilikan suatu barang. Jenis syrkah ini dibedakan menjadi dua macam;

(1). *Ijbariyah*: syrkah ini terjadi tanpa adanya kehendak masing-masing pihak. Seperti persekutuan di antara ahli waris terhadap harta warisan tertentu, sebelum dilakukan pembagian.

(2). *Ikhtiriyah*: syrkah ini terjadi atas perbuatan dan kehendak pihak-pihak yang berserikat. Seperti ketika dua orang yang sepakat berserikat untuk membeli sebuah rumah secara patungan.

b) *Syrkah uqud*, yaitu perserikatan antara dua pihak atau lebih dalam hal usaha, modal, dan keuntungan. Jenis syrkah ini dibedakan menjadi enam macam:

(1). *Syrkah al-amwaal* adalah persekutuan antara dua pihak pemodal atau lebih dalam usaha tertentu dengan mengumpulkan modal bersama dan membagi keuntungan dan resiko kerugian berdasarkan kesepakatan.

(2). *Syrkah al-a'mal* atau *syrkah abdan* adalah persekutuan dua pihak pekerja atau lebih untuk mengerjakan suatu pekerjaan. Hasil atau upah pekerjaan tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan mereka.

- (3). *Syrkah al-wujuh* adalah persekutuan-persekutuan antara dua pihak pengusaha untuk melakukan kerjasama dimana masing-masing pihak sama sekali tidak menyertakan modal. Mereka menjalankan usahanya berdasarkan kepercayaan pihak ketiga. Keuntungan yang dihasilkan di bagi berdasarkan kesepakatan bersama.
- (4). *Syrkah al-'inan* adalah sebuah persekutuan dimana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat didalamnya adalah sama, baik dalam hal modal, pekerjaan, maupun dalam hal keuntungan dan resiko kerugian.
- (5). *Syrkah al-mufawadhah* adalah sebuah persekutuan dimana posisi dan komposisi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya adalah tidak sama, baik dalam hal modal, pekerjaan maupun dalam hal keuntungan dan resiko kerugian.
- (6). *Syrkah al-mudharabah* adalah perserikatan antara modal pada satu pihak, dan pekerjaan pada pihak lain. Keuntungan di bagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian di tanggung oleh pihak pemodal (Mas'adi, 2002:193-195).

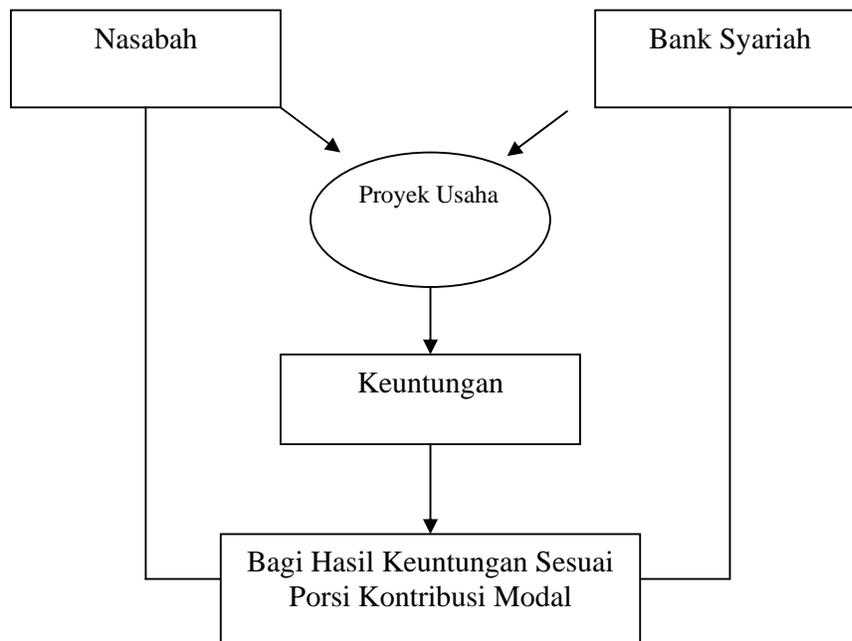
3) **Rukun Musyarakah**

Adapun rukun-rukun *musyarakah* (Zulkifli, 2003:54) diantaranya adalah:

- a) Para pihak yang bersyrikah
- b) Porsi kerjasama
- c) Proyek/usaha
- d) Ijab qabul
- e) Nisbah bagi hasil

4) **Skema Musyarakah**

Gambar 2.1
skema *al-musyarakah*



Sumber: Antonio (2001:94)

Keterangan gambar 2.1: Nasabah dan bank syariah melakukan perjanjian kerjasama untuk membiayai suatu usaha dan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

5) **Beberapa Ketentuan *Musyarakah*:**

- a) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - (1). Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - (2). Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - (3). Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- b) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - (1). Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - (2). Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

- (3). Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - (4). Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - (5). Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- c) Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- (1). Modal
 - (a). Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - (b). Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

(c). Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

(2). Kerja

(a). Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

(b). Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

(3). Keuntungan

(a). Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau ketika penghentian *musyarakah*.

(b). Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak

ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

(c). Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.

(d). Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

(4). Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

d) Biaya operasional dipersengkatakan.

(1). Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.

(2). Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan *Arbitrase Syari'ah* setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia no: 08/DSN-MUI/IV/2000).

6) *Musyarakah Mutanaqishah*

a) **Pengertian *Musyarakah Mutanaqishah***

Musyarakah mutanaqishah adalah suatu skim *musyarakah*, dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi

nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak yang lainnya. Dalam skim ini bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai suatu proyek dan kemudian secara bertahap bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat (Zulkifli, 2003:72).

b) Contoh Perhitungan Dan Skema *Musyarakah Mutanaqishah*

(1). Contoh 1

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus perhitungannya adalah sebagai berikut; harga rumah misalnya Rp 100.000.000, bank berkontribusi Rp 70.000.000 dan nasabah Rp 30.000.000. karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi bank memiliki 70% saham rumah sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam

syariah Islam barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

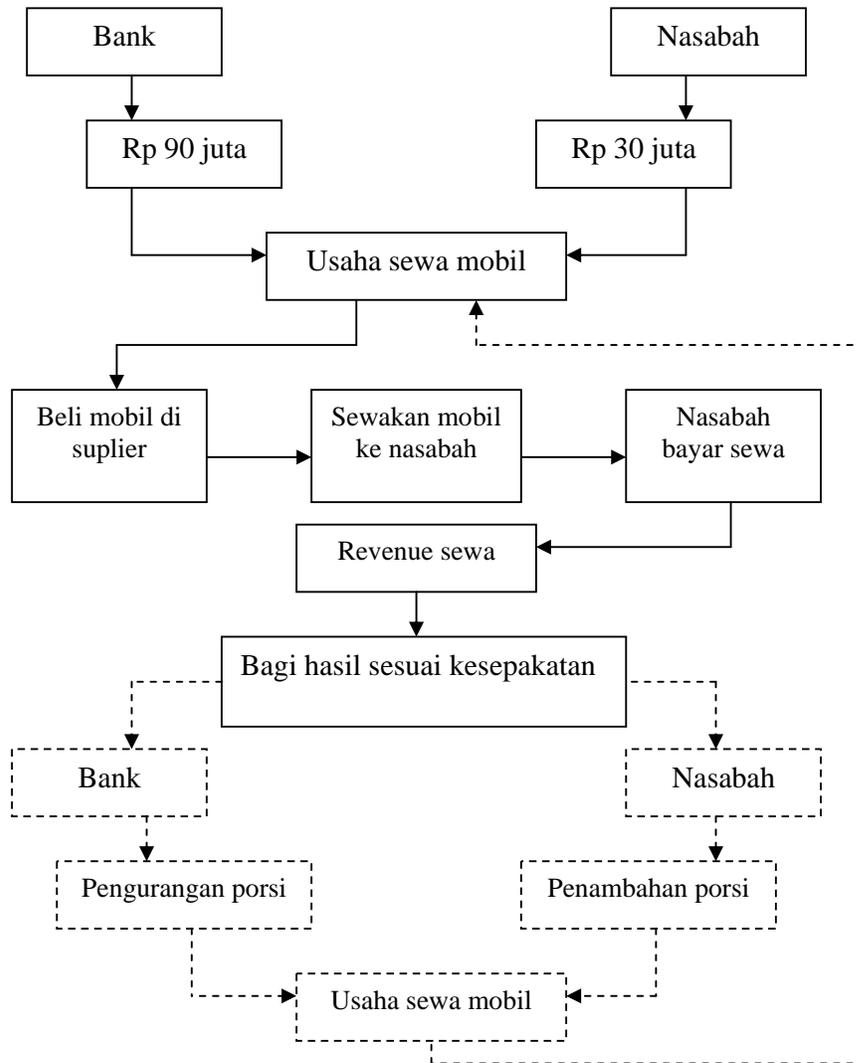
Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000. perbulan pada realisasinya Rp 700.000 akan menjadi milik bank dan Rp300.000 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *musyarakah mutanaqishah* atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank (Antonio, 2001:173).

(2). Contoh 2

Dalam Zulkifli (2003:72) Bapak Urfan berniat memiliki mobil untuk kepentingan pribadi seharga Rp120.000.000 padahal saat itu ia hanya memiliki dana Rp30.000.000. untuk mengatasi permasalahannya bapak Urfan pergi ke bank syariah untuk itu pada skim pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bank akan melengkapi kekurangan dana milik nasabah sebagai implementasi percampuran dana. Kemudian barang tersebut disewakan kepada nasabah dengan akad ijarah. Pembayaran sewa dari nasabah kemudian akan dibagi secara proporsional antara bank dan

nasabah. Porsi bagi hasil untuk nasabah digunakan untuk mengurangi porsi modal bank. Berikut skema dari contoh 2:

Gambar 2.2
Skema Musyarakah Mutanaqishah



Sumber: zulkifli (2003:72)

b. IJARAH

1) Pengertian Ijarah

Menurut Zulkifli (2003:42) *ijarah* adalah transaksi pertukaran antara *'ayn* berbentuk jasa atau manfaat dengan *dayn*. Dalam istilah lain *ijarah* dapat juga didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.

Ijarah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional no 9 dalam Karim (2004:128) adalah akad pemindahan hak guna /manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut. Adapun dasar hukum yang digunakan adalah Al-Quran dan Al-Hadist adalah sebagai berikut:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُتَضَيَّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم
فَسَتْرَضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦٥﴾

Artinya: "Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu

(segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya” (QS. At-Thalaaq:6).

Dari ayat diatas maka dapat ditafsirkan sebagai berikut: Allah SWT berfirman seraya memerintahkan hamba-hamba-Nya, jika salah seorang dari mereka menceraikan isterinya maka hendaklah dia menempatkannya di dalam rumah (di sisi kalian sesuai dengan kemampuanmu, walaupun engkau tidak mendapatkan tempat kecuali disamping rumahmu, maka tempatkanlah disana) sampai dia selesai menjalani masa 'iddahnya, dan jangan menakutinya agar dia mau memberikan tebusan dengan apa yang dimilikinya atau agar keluar dari rumahnya, dan janganlah menceraikannya, jika tersisa dua hari lagi dia akan merujuknya kembali. Jika wanita di talak dalam keadaan hamil maka dia harus di beri nafkah sampai dia melahirkan. Jika isteri-isteri itu melahirkan kandungannya sedang mereka dalam keadaan sudah diceraikan suaminya maka sempurna talak *ba'in* dengan berakhirnya masa 'iddah mereka. Pada saat itu dia berhak menyusui anaknya atau menolak untuk menyusui. Tetapi hak ini berlaku setelah dia memberikan air susu ibu yang pertama kepada anaknya, yakni air susu ibu yang paling pertama keluar, dimana seorang anak biasanya tidak akan tumbuh kecuali setelah merasakannya. Jika isterinya itu menyusui anaknya maka dia berhak mendapatkan balasan yang setimpal dan dia juga berhak mengikat perjanjian melalui ayahnya atau walinya mengenai upah yang diberikan. Jika pasangan suami isteri berbeda pendapat, dimana sang isteri menuntut upah yang banyak namun sang suami tidak memenuhi tuntutan tersebut, atau memberi upah tetapi hanya sedikit sedang isterinya tidak menyepakatinya, maka hendaklah suami itu menyusukan anaknya kepada wanita lain. Seandainya sang ibu menyetujui pembayaran upah untuk wanita lain maka dia lebih berhak menyusui anaknya (Syafiyurrahman, 2007:218-220).

Adapun hadistnya adalah sebagai berikut:

()

Artinya: *Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda "berikanlah upah pekerja sebelum keringnya kering" (HR.Ibnu Majah dalam Antonio, 2001:118).*

2) **Rukun dan Syarat *Ijarah***

- a) Sighat *Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.
- c) Obyek akad *Ijarah*, yaitu:
 - (1). Manfaat barang dan sewa; atau
 - (2). Manfaat jasa dan upah (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional no: 09/DSN-MUI/IV/2000).

3) **Obyek *Ijarah***

Dari segi manfaat dan menjadi obyek transaksi *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua:

- a) *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan, misalnya: menyewa rumah, pertokoan, kendaraan dan lain sebagainya.
- b) *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut perburuhan.

Tidak semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* atasnya kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:

- a) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, misalnya, dengan memeriksa atau pemilik memberikan

informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.

- b) Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c) Obyek *ijarah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara'.
- d) Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda, misalnya sewa menyewa rumah. Tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung, misalnya sewa menyewa pohon untuk diambil buahnya.
- e) Harta benda yang menjadi obyek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya, misalnya tanah, rumah, mobil.

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan *ujrah* (upah atau ongkos sewa) sebagaimana berikut:

- a) Upah harus berupa *mal mutaqawwim* dan upah tersebut harus dinyatakan secara jelas. Persyaratan ini ditetapkan berdasarkan sabda Rasulullah yang artinya: "barangsiapa mempekerjakan buruh hendaklah menjelaskan upahnya".

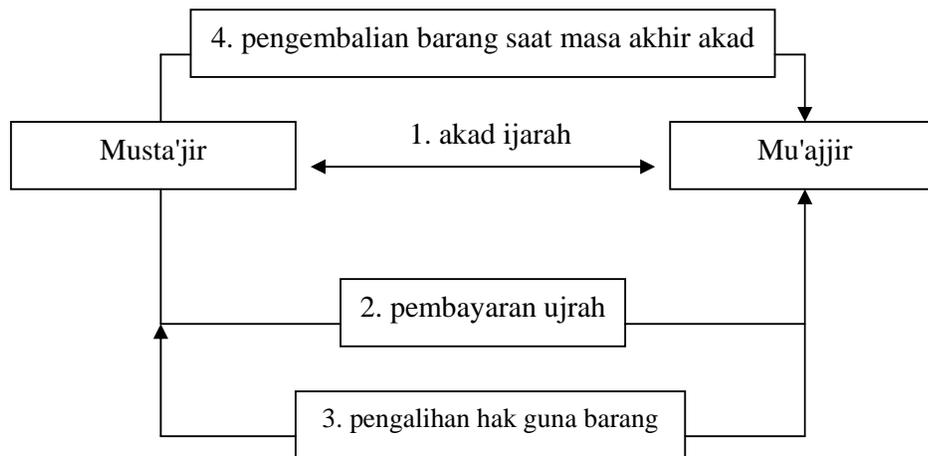
b) Upah harus berbeda dengan jenis obyeknya (Mas'adi, 2002:183-186).

4) **Jenis dan Skema Ijarah Menurut Obyeknya**

Menurut Zulkifli (2003:43) berdasarkan obyeknya *ijarah* terdiri dari:

- a) *Ijarah* dimana obyeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan lain-lain
- b) *Ijarah* dimana obyeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti jasa taxi, jasa guru, dan lain-lain.

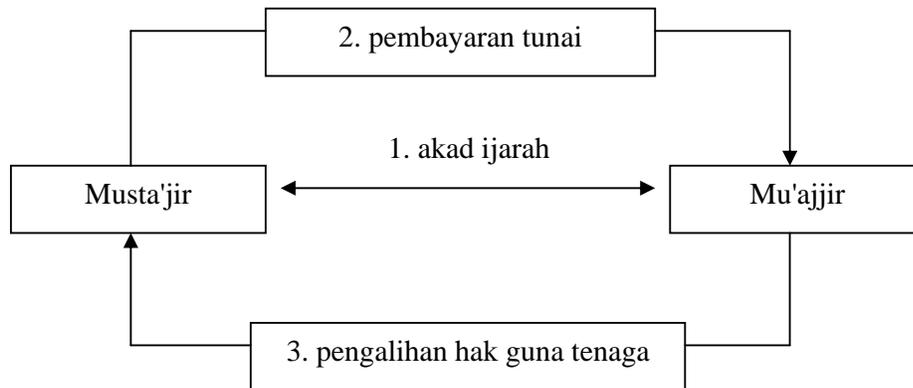
Gambar 2.3
Skema transaksi *ijarah* dengan obyek manfaat barang



Sumber: Zulkifli (2003:44)

Keterangan gambar 2.3 adalah sebagai berikut: pihak *musta'jir* dan *mu'ajjir* melakukan transaksi *ijarah*, setelah ada kesepakatan atau ijab qabul antara keduanya maka pihak *musta'jir* membayar ujarah kepada *mu'ajjir* dan pihak *mu'ajjir* mengalihkan hak guna barang, dan pihak *musta'jir* mengembalikan barang saat berakhirnya masa akad.

Gambar 2.4
Skema transaksi *ijarah* dengan obyek manfaat tenaga/jasa



Sumber: Zulkifli (2003:44)

Keterangan gambar 2.4 adalah sebagai berikut: pihak *musta'jir* dan *mu'ajir* melakukan transaksi *ijarah*, setelah ada kesepakatan atau ijab qabul antara keduanya maka pihak *musta'jir* membayar tunai kepada *mu'ajir* dan pihak *mu'ajir* mengalihkan hak guna tenaga.

5) **Ketentuan Obyek *Ijarah*:**

- a) Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk

menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

- f) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (tsaman) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
- h) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional no: 09/DSN-MUI/IV/2000).

6) ***Ijarah Muntahia Bit Tamlik***

a) *Al-Bai' Wal Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)*

Al-Bai' Wal Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT), merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai'* dan akad *ijarah muntahia bit tamlik*. *Al bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahia bit*

tamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- (1). Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- (2). Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu pada akhir periode.

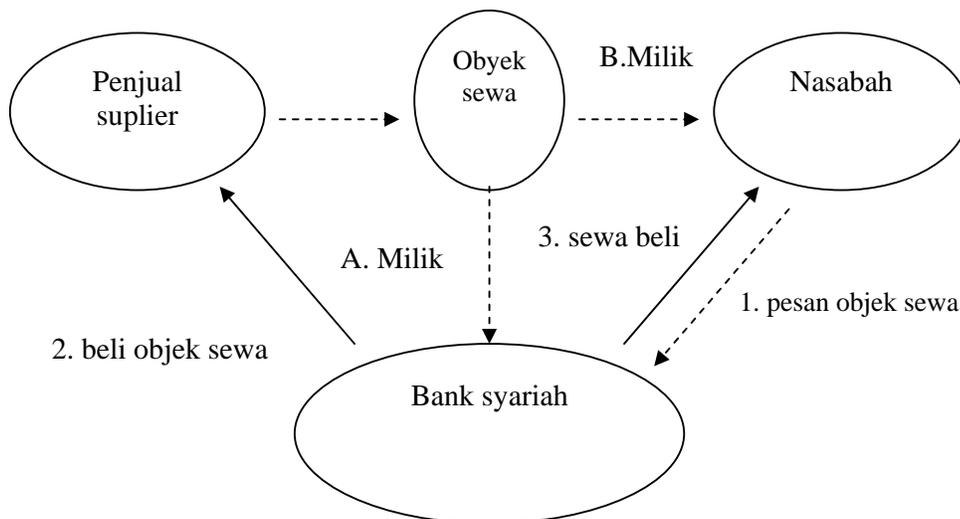
Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian bank dapat

menghibahkan barang tersebut di kahir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada *Al-Bai' Wal Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)* dengan sumber pembiayaan dari *unrestricted investment account (URIA)*, pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada para nasabah yang dilakukan secara bulanan juga (Karim, 2004:146).

b) Skema *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*

Gambar 2.5
Skema *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*



Sumber: Antonio (2001:119)

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Pemilihan lokasi penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pada BMT Ahmad Yani Jalan Kahuripan No 12 Masjid Jenderal Ahmad Yani Malang, Telp: 0341-325019. Peneliti mengambil lokasi penelitian pada BMT Ahmad Yani dikarenakan BMT Ahmad Yani adalah BMT yang melakukan aliansi dengan Bank Muamalat.

B. Jenis Penelitian

Dengan mengacu pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor (1975:5) dalam Moleong (2005:4) adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Paradigma kualitatif merupakan paradigma penelitian yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau *natural setting* yang *holistik*, kompleks dan rinci (Indriartoro, dkk, 2002:12).

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi termasuk tentang hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena (Hasan, 2002:14).

C. Sumber Data

Penelitian yang dilaksanakan berkaitan erat dengan data yang diperoleh sebagai dasar dalam pembahasan dan analisis. Diharapkan dari hasil penelitian nantinya bisa didapatkan data yang valid dan relevan dengan obyek yang diteliti. Menurut Indriantoro (2002:146) sumber data penelitian merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan metode pengumpulan data, dalam mengadakan penelitian ini data-data yang diperlukan adalah:

1. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Dalam hal ini peneliti langsung meminta informasi atau keterangan dari *account officer* BMT Ahmad Yani tentang, *Aliansi* BMI dan BMT prosedur pemberian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah, pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah dan juga cara perhitungan angsuran pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah, yang dilakukan

dengan metode wawancara.

2. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan di catat oleh pihak lain). Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen yang dimiliki BMT Ahmad Yani yang berupa gambaran umum BMT, data keuangan BMT, jumlah nasabah kongsi pemilikan rumah syariah.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan penelitian ini sesuai dengan sumber data diatas diantaranya:

1. Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan objek yang diteliti untuk mendapatkan data dan meyakinkan bahwa data-data yang diperoleh dapat di pertanggungjawabkan secara objektif. Wawancara ini dilakukan kepada Bapak Zaenal selaku *account officer* yang ada pada BMT serta para pengelola BMT Ahmad Yani.
2. Dokumentasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan melihat, mengumpulkan dan mempelajari dokumen lapangan dan catatan maupun sumber tertulis lain yang terdapat di perusahaan. Dari dokumen yang ada, peneliti akan memperoleh data tentang profile

perusahaan yang berisi gambaran umum BMT Ahmad Yani, visi misi, struktur organisasi, job description, laporan keuangan BMT Ahmad Yani.

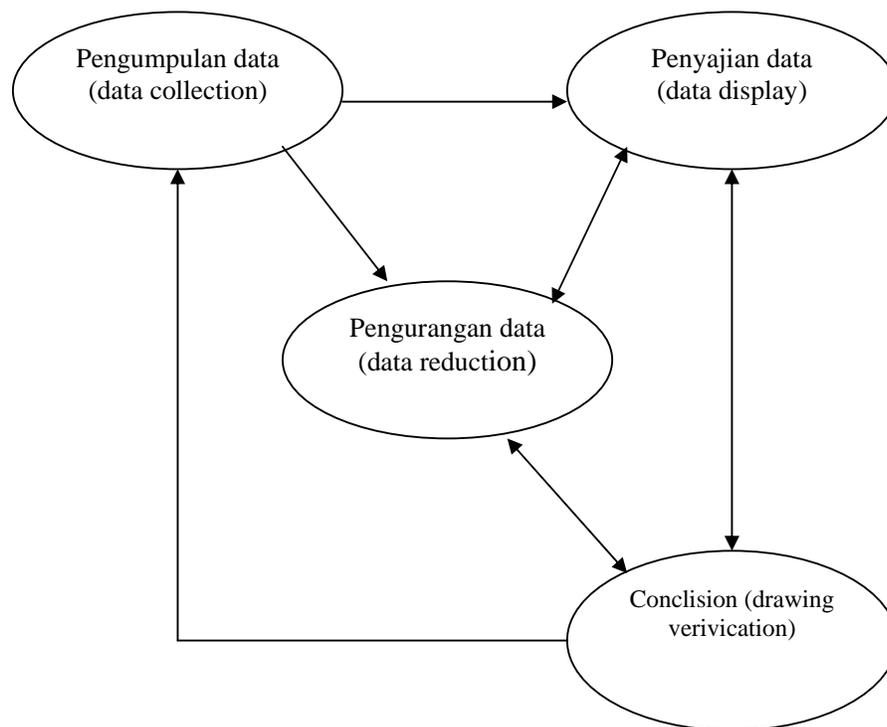
E. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data dan mengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga lebih mudah di baca dan diinterpretasikan (Moleong, 2005:112). Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu tidak menggunakan perhitungan statistik (non uji statistik) dan terbatas pada perhitungan persentase saja, akan tetapi dengan menggunakan pemikiran logis untuk menggambarkan, menjelaskan dan menguraikan secara mendalam dan sistematis tentang keadaan yang sebenar-benarnya baru kemudian ditarik suatu kesimpulan sehingga diperoleh suatu pemecahan masalah.

Tahap-tahap analisis data dapat dilakukan dengan beberapa tahapan diantaranya: mengumpulkan data dengan analisis data, hasil pengumpulan data tersebut tentu saja perlu direduksi (*data reduction*), yaitu dengan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin dan memilah-milahnya ke dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu, atau tema tertentu. Seperangkat hasil *reduksi* data juga perlu diorganisasikan ke dalam suatu bentuk tertentu (*display data*) sehingga terlihat sosoknya secara lebih utuh, *display* data tersebut sangat

diperlukan untuk memudahkan upaya pemaparan dan penegasan kesimpulan (*conclusion*). Seperti yang ada pada gambar siklus analisis data yang ada di bawah ini prosesnya tidaklah sekali jadi melainkan berinteraktif secara bolak-balik (Miles & Haberman (1992) dalam Bungin, 2003:70).

Gambar 3.1
Komponen-Komponen Analisis Data Model Interaktif



Sumber: Bungin (2003:69)

Berdasarkan pendapat tersebut diatas maka langkah-langkah dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

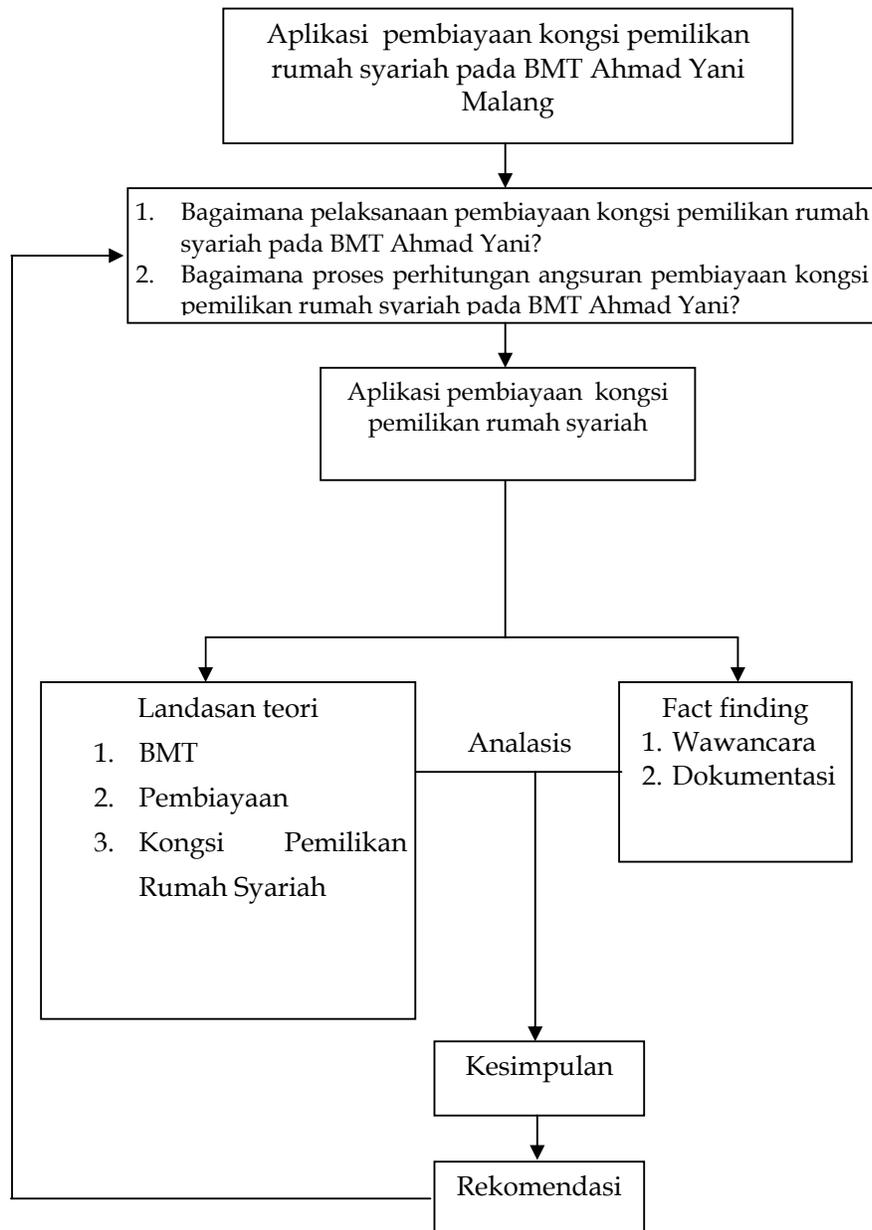
1. Memeriksa data yang telah terkumpul dari hasil wawancara dan

dokumentasi dari obyek penelitian, apakah data tersebut sudah lengkap sehingga siap untuk diproses lebih lanjut.

2. Mereduksi data-data yang terkumpul sesuai dengan permasalahan yang ada, yaitu proses pemilihan, penyederhanaan data dan membuat rangkuman inti dari data yang telah diklasifikasi.
3. Penyajian data berupa teori-teori yang sesuai dengan permasalahan yang ada, yaitu setelah data dianalisis dan diinterpretasi, selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian.
4. Penafsiran kembali secara deskriptif.
5. Pengulangan kembali langkah pertama sampai keempat.

F. Kerangka Analisis

Gambar 3.2
Kerangka Analisis



Kerangka analisis penelitian ini akan menggambarkan mengenai alur dalam menganalisis. Sekarang ini trend kebutuhan rumah kian tahun mengalami pertumbuhan sangat cepat, maka tidak heran jika sektor properti merupakan bisnis yang menarik. Besarnya peluang bisnis properti tidak disia-siakan oleh pelaku bisnis terutama BMI yang mengorientasikan pembiayaan pada pemilikan rumah. Untuk mengembangkan program tersebut maka BMI melakukan aliansi dengan beberapa BMT. Salah satu BMT di Malang yang melakukan aliansi adalah BMT Ahmad Yani. BMT ini merupakan lembaga keuangan mikro tetapi BMT Ahmad Yani ini berani menawarkan produk pemilikan rumah yang mana harga rumah yang ditawarkan minimal 40 juta rupiah, maka dari itu penulis mengambil judul Aplikasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah pada BMT Ahmad Yani yang mana dapat dirumuskan sebagai berikut; bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPRS pada BMT Ahmad Yani dan bagaimana proses perhitungan angsuran pembiayaan KPRS pada BMT Ahmad Yani. Dan aplikasi pembiayaan rumah ini akan dilandasi beberapa teori seperti BMT, pembiayaan, dan Kongsi Pemilikan Rumah. Dan untuk mengetahui hasilnya maka penulis akan melakukan penelitian dengan cara wawancara dan dokumentasi yang mana dari beberapa teori dan hasil *fact finding* tersebut akan di analisis dan di tarik sebuah kesimpulan dan hasil kesimpulan ini akan direkomendasikan pada rumusan masalah.

BAB IV

PAPARAN DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data Hasil Penelitian

1. Sejarah Berdirinya BMT Ahmad Yani

Koperasi serba usaha syariah BMT Ahmad Yani adalah sebuah lembaga keuangan mikro aliansi Bank Muamalat Indonesia yang berkedudukan di Jl. Kahuripan No 12 Masjid Jenderal Ahmad Yani Malang dengan BH: KSU No 69/BH/KDK-13.32/1.2/1/1999 dan NPWP: 1.909594.0-623.

BMT Ahmad Yani berdiri pada tahun 1998 yang didirikan oleh Bapak Anas Yusuf selaku manajer dan Bapak Amrozi selaku ketua dan jama'ah Masjid Ahmad Yani yang didasari oleh kegiatan dengan tujuan untuk baitul tamwil dan baitul maal. Dalam kegiatan baitul tamwil ini bertujuan untuk mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonominya. Sedangkan untuk kegiatan baitul maal bertujuan untuk menerima titipan BAZIS dari dana zakat, infaq dan shodaqoh dan menjalankannya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. BMT ini di beri nama BMT Ahmad Yani di karenakan BMT ini didirikan oleh jama'ah dan pengurus masjid Ahmad Yani. Selain itu lokasinya juga berada di ruang lingkup masjid Ahmad Yani yang lebih

tepatnya di Jalan Kahuripan No 12 Malang. Pada awal berdiri BMT Ahmad Yani tidak mempunyai legalitas hukum dan pada tanggal 1 Juni 1999 BMT menggunakan badan hukum koperasi No 187/PAD/KDK.13.32/1.2/VI/1999.

Pada awal berdiri BMT Ahmad Yani bermodal sebesar 11.000.000 dan di bantu oleh yayasan untuk mendirikan kantor seluas 2,5 m² di utara Masjid Ahmad Yani. Pada bulan November tahun 2002 BMT Ahmad Yani bekerjasama dengan BMT Assyaadah dari sisi manajemennya. BMT Assyaadah adalah sebuah BMT yang bertempat di Pasar Landungsari Malang dan pada tahun 2004 BMT Assyaadah ini di usung ke BMT Ahmad Yani baik kantor maupun karyawannya, hal ini disebabkan karena suatu masalah intern yang dapat menyebabkan kebangkrutan bagi BMT Assyaadah.

Pada fase 5 tahun pertama yaitu pada tahun 1999-2004, pengelolaan BMT Ahmad Yani masih sangat sederhana, semua kegiatan transaksi dilaksanakan secara tradisional. Baru pada fase 5 tahun ke 2 ini yaitu pada tahun 2005-2010 mulai ada perekrutan tenaga kerja yang profesional mulai dari *manager, account officer, accounting, teller* dan semua kegiatan transaksi sudah dilaksanakan dengan sistem komputerisasi.

BMT Ahmad Yani merupakan salah satu BMT yang tetap eksis dari 20 BMT yang lain walaupun BMT Ahmad Yani ini kecil tetapi BMT ini sehat, sehingga banyak sekali penawaran dari bank syariah untuk

bekerjasama, bermuamalah dan pada akhirnya BMT Ahmad Yani beraliansi dengan bank muamalat Indonesia pada bulan April 2007. Bank muamalat Indonesia menggandeng BMT karena dulu BMI pernah mendirikan BMT tetapi gagal sehingga BMI beraliansi dengan BMT Ahmad Yani.

2. Visi dan Misi BMT Ahmad Yani

a. Visi BMT Ahmad Yani

Visi dari BMT Ahmad Yani adalah meningkatkan kualitas pemahaman umat dalam kegiatan muamalah dan untuk memberdayakan serta menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam setiap aktivitas ekonomi dan membina kepedulian *aghnia* kepada *dhuafa'*.

b. Misi BMT Ahmad Yani

Misinya BMT Ahmad Yani adalah untuk menggalang kekuatan dan jaringan sistem syariah dalam kegiatan perekonomian.

c. Motto BMT Ahmad Yani

Motto BMT Ahmad Yani dalam menjalankan usahanya yaitu sebagai pintu gerbang wirausaha syariah.

3. Struktur Organisasi BMT Ahmad Yani

Struktur organisasi merupakan mekanisme-mekanisme formal bagaimana organisasi dikelola, sehingga stuktur organisasi dapat menunjukkan kerangka dan susunan perwujudan pola tetap hubungan-

hubungan diantara fungsi-fungsi bagian-bagian atau posisi-posisi yang menunjukkan kedudukan, tugas wewenang dan tanggung jawab yang berbeda-beda dalam suatu organisasi. Dengan demikian dalam struktur organisasi ini mengandung unsur-unsur spesialisasi kerja, koordinasi, sentralisasi atau desentralisasi dalam pembuatan keputusan atau kebijakan.

Struktur organisasi yang ada di BMT Ahmad Yani adalah berbentuk lini yang bersifat *sentralisasi* (terpusat), yaitu segala keputusan dan kebijakan serta wewenang menjadi tanggung jawab dalam RAT.

Rapat anggota tahunan merupakan kekuasaan tertinggi dalam koperasi. Berdasarkan RAT periode 2007-2012, pengurus BMT Ahmad Yani adalah:

Pengawas:

Koordinator Pengawas : H. Zubeir Suryadi, LC

Pengawas II : Dra. Vinus Maulina, MM

Pengawas III : Drs. H. Yusriansyah. A, Sh

Pengurus:

Ketua : H. Amrozi, S.Ag, M.Pd.

Sekretaris : H. Asmualik, ST

Bendahara : Drs. H. Hablul Matin. Z

Pengelola:

Manajer : Rudy Dwi Chrisnaputra, SE

Account Officer : A. Zaenal Abidin, SE

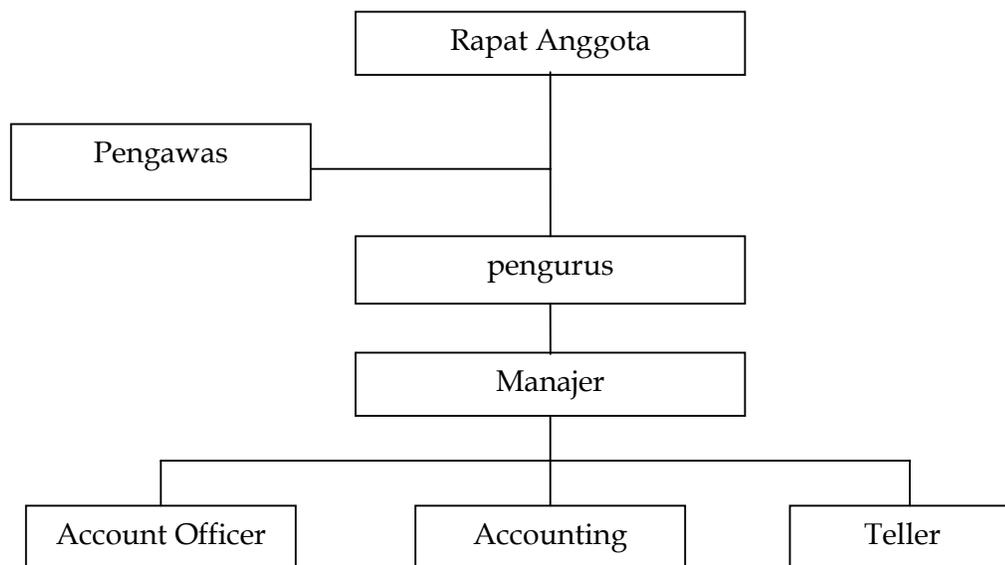
Accounting : Dyah M. Nugrahasiswi, SE

Teller : Dian Faizah

: Merrien Siswandari

Adapun struktur organisasi BMT Ahmad Yani adalah sebagai berikut:

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BMT Ahmad Yani



Sumber: Rapat Anggota Tahunan (2008)

4. *Job Discription*

a. Rapat Anggota Pemilik Modal

- 1) Menetapkan anggaran dasar
- 2) Menetapkan kebijakan di bidang organisasi, manajemen dan usaha
- 3) Menetapkan pemilihan, pengangkatan, pemberhentian, pengurus dan pengawas
- 4) Menetapkan rencana kerja dan rencana anggaran pendapatan dan belanja serta pengesahan laporan keuangan
- 5) Menetapkan pengesahan laporan pertanggungjawaban dari pengawas dalam pelaksanaan tugasnya
- 6) Menetapkan penggabungan, pembagian dan pembubaran BMT.

b. Pengawas

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan dan pengelolaan organisasi
- 2) Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya kepada Rapat Anggota Tahunan melalui pengurus

c. Pengurus

- 1) Memimpin organisasi dan usaha koperasi
- 2) Melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama koperasi
- 3) Mewakili koperasi dihadapan dan diluar pengadilan

d. *Manajer*

- 1) Melakukan manajemen operasional

- 2) Melakukan penggalangan dana tabungan
- 3) Melakukan persetujuan pembiayaan
- 4) Melakukan persetujuan deposito
- 5) Melakukan perluasan jaringan kerja
- 6) Melaporkan secara berkala pengelolaan BMT Ahmad Yani kepada pengurus

e. *Account Officer*

- 1) Melakukan analisa pembiayaan dan survey kelayakan
- 2) Melakukan penggalangan tabungan syarat pembiayaan
- 3) Melakukan penagihan

f. *Accounting*

- 1) Melakukan pencatatan transaksi
- 2) Membuat laporan keuangan
- 3) Merekapitulasi data pembiayaan dan keuangan

g. *Teller*

- 1) Melakukan layanan tabungan
- 2) Melakukan persetujuan tabungan selain deposito
- 3) Melakukan pencatatan administrasi tabungan

5. Ketenagakerjaan

a. Jumlah Tenaga Kerja

Sampai pada tahun 2008 ini karyawan di BMT Ahmad Yani tercatat sebanyak 14 karyawan. Dari 14 orang karyawan BMT Ahmad Yani ini

terdiri dari 1 *manajer*, 1 *account officer*, 1 *accounting*, 2 *teller*, dan 9 *sahabat muamalat*.

b. Pembagian Hari, Jam Kerja, Dan Jam Istirahat

Untuk hari, jam kerja dan waktu istirahat karyawan pada BMT Ahad Yani adalah sebagai berikut:

Hari Kerja : Senin-Jum'at
Jam Kantor : 08.00-16.00 WIB
Buka Kas : 08.30-15.00 WIB
Waktu Istirahat : 12.00-13.00 WIB

khusus hari Jum'at istirahat pada jam 11.30-12.30

c. Sistem Penggajian

Sistem penggajian yang digunakan oleh BMT Ahmad Yani adalah setiap satu bulan sekali yang dibayarkan setiap akhir bulan. Sistem gaji yang diberikan kepada karyawan ini berasal dari pendapatan rutin di tambah 10% pertahun dari keuntungan BMT Ahmad Yani. Sedangkan untuk sahabat muamalat sistem penggajian berupa bonus setiap bulannya sebesar Rp.700.000,- tiap 100 ATM shar-E yang terjual. Jadi tiap satu ATM bonusnya Rp.7.000,-.

6. Ruang Lingkup/ Kegiatan Perusahaan

a. Kegiatan Administrasi

1) Surat Menyurat

Dalam kegiatan surat menyurat pada BMT Ahmad Yani pada tahun 2006 ada 80 surat yang masuk dan 64 surat yang keluar.

2) Rapat-Rapat

- a) Rapat pengurus dilaksanakan setiap bulannya pada tanggal 15 bulan yang bersangkutan.
- b) Rapat pengurus dengan pengawas untuk tahun 2006 dilaksanakan sebanyak 3 kali.

b. Kegiatan Usaha

1) Penggalangan Dana

Penggalangan dana tabungan dan masyarakat adalah untuk memperkuat permodalan BMT, sehingga kondisi BMT akan semakin kuat dan besar kemampuannya untuk melayani masyarakat khususnya segi pembiayaan di wilayah BMT Ahmad Yani. Dalam penggalangan dana BMT Ahmad Yani diantaranya:

a) Tabungan *Mudharabah Mutlaq*/ Tabungan Biasa

Adalah investasi dana secara syariah yang dapat diambil sewaktu-waktu, nisbah diberikan tiap tanggal tertentu.

b) Deposito *Mudharabah*

Adalah investasi dana yang dimanfaatkan secara produktif dalam pembiayaan secara syariah dalam jangka waktu tertentu. Nisbah diberikan sesuai dengan tanggal penyetoran. Dan

deposito ini yang paling banyak peminatnya. Deposito *mudharabah* terbagi menjadi:

(1). *Mudharabah Muwahid*

Adalah deposito mudharabah yang jangkanya tiap satu bulan.

(2). *Mudharabah Mutsalatsah*

Adalah deposito mudharabah yang jangkanya tiap tiga bulan.

(3). *Mudharabah Musittah*

Adalah deposito mudharabah yang jangkanya tiap enam bulan.

(4). *Mudharabah Musannah*

Adalah deposito mudharabah yang jangkanya tiap dua belas bulan.

c) Tabungan *Mudharabah* Fitrah (Idul Fitri)

Adalah tabungan sukarela berjangka waktu dengan masa pengambilan pada bulan ramadhan. Tabungan mudharabah fitrah ini merupakan tabungan khusus.

d) Tabungan *Mudharabah* Qurban (idul adha)

Adalah tabungan sukarela berjangka waktu dengan masa pengambilan pada waktu bulan qurban. Tabungan mudharabah qurban ini merupakan tabungan khusus.

e) Tabungan *Arofah* (Tabungan Haji)

Adalah tabungan sukarela dengan berjangka waktu dengan masa pengambilan yang disepakati guna pembayaran porsi haji.

f) Tabungan Walimah (Nikah)

Adalah tabungan sukarela berjangka waktu dengan masa pengambilan pada waktu persiapan nikah.

g) Wadiah (Dana Titipan)

Adalah dana yang dititipkan dengan kesepakatan penggunaan jangka waktu dan bagi hasilnya.

h) Baitul Maal

Adalah dengan melakukan pengelolaan zakat, infaq, shodaqoh.

2) Jasa Pembiayaan

Jasa pembiayaan adalah salah satu kegiatan usaha BMT Ahmad Yani dalam rangka mendapatkan profit serta pemberdayaan usaha para anggota dan calon anggota koperasi agar dapat mengembangkan serta memajukan usahanya sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Jasa pembiayaan ini diberikan kepada nasabah dan juga anggotanya BMT Ahmad Yani. Untuk itu koperasi memberikan jasa pinjaman dana sebagai bentuk kerjasama antar anggota.

a) Pembiayaan mitra dakwah

- (1). Dengan menggunakan sistem *mudharabah* (bagi hasil), pengambilan keuntungan yang didasarkan pada kesepakatan bagi hasil yang di peroleh nasabah dari pemanfaatan pinjaman.
- (2). Dengan menggunakan sistem *murabahah* (jual beli) pengambilan keuntungan yang diberikan pada penambahan harga pada pengadaan barang.

3) Bidang Pendidikan

Untuk meingkatkan kemampuan sumber daya insani bagi tenaga/ karyawan dan jajaran pengurus mengirim personil untuk mengikuti pendidikan maupun pelatihan-pelatihan baik yang diadakan oleh lembaga kampus maupun lembaga perbankan dan pemerintah dinas koperasi antara lain:

- a) Diklat sistem akuntansi dasar koperasi oleh dinas koperasi Propinsi Jawa Timur.
- b) Seminar dan diklat oleh Bank Indonesia Malang
- c) Kerjasama antara KSU dan perguruan tinggi negeri maupun swasta di Malang (misalnya: mengadakan workshop di PTN/PTS tersebut).
- d) Pembinaan dan pendalaman ekonomi koperasi bagi pengelola dan karyawan.
- e) Seminar dan diklat oleh DEPERINDAGKOP

- f) Pengadaan proyek pengenalan dasar ekonomi syariah bagi pelajar.

4) Bidang Sosial Dan Kesejahteraan

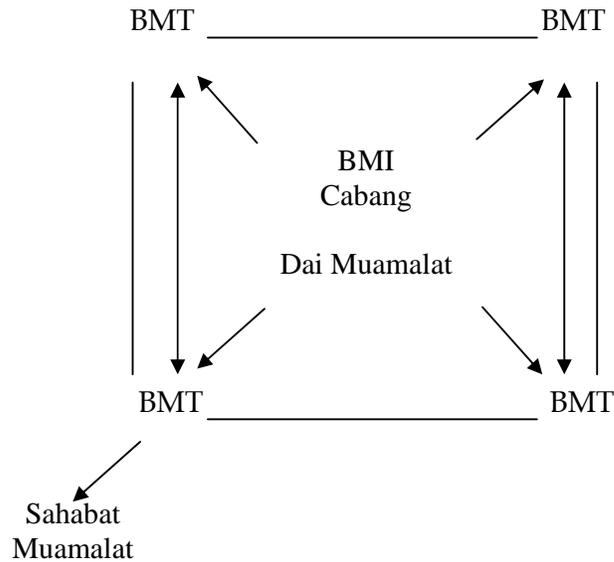
Kegiatan BMT Ahmad Yani dibidang sosial, keagamaan dan kesejahteraan anggota maupun kepada masyarakat sekitar Malang meliputi:

- a) Ikut menyalurkan zakat, infaq, dan shodaqoh kepada yang berhak.
- b) Bantuan kesejahteraan dan kesehatan kepada karyawan maupun pengurus.

5) *Aliansi* BMT Ahmad Yani Dengan Bank Muamalat Indonesia

Dari hasil wawancara dengan bapak Zaenal Abidin pada tanggal 8 Mei 2008 jam 10 adalah;

1. BMT melakukan *aliansi* dengan BMI karena untuk meningkatkan asset BMT serta agar BMT lebih di kenal di masyarakat, 2. Tujuan dari pada *aliansi* dengan BMI adalah meningkatkan porsi pembiayaan BMI, membentuk *sahabat muamalat*, mendapatkan akses asset perusahaan lain, keinginan untuk dapat memasuki pasar secara cepat, 3. Keuntungan BMT melakukan *aliansi* dengan BMI adalah BMT mendapat kucuran dana dari BMI, meningkatkan kualitas SDM di BMT, produk BMT semakin bertambah, semakin di kenal di masyarakat dan kelemahannya adalah tabungan yang masuk di BMT semuanya akan di kelola oleh BMI, 4. Skema *aliansi* BMI dengan BMT



Keterangan; BMI cabang melakukan *aliansi* dengan BMT-BMT/LKMS dan BMI cabang menunjuk *dai muamalat* untuk mengkoordinir BMT-BMT dan BMT yang mengkoordinir *sahabat muamalat*, kerjasama ini diadakan kesepakatan MOU sesuai ketentuan yang berlaku untuk tujuan mengelola dana bank atau sebaliknya.

Dari hasil wawancara tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

a) **Pengertian Aliansi**

Aliansi adalah sebuah kerjasama yang lazimnya berawal dari sebuah kebutuhan bersama untuk melakukan manajemen yang lebih efisien dan efektif dalam segala aktifitas perusahaan ataupun individu.

b) **Tujuan Aliansi**

(1). Meningkatkan porsi pembiayaan koperasi bank muamalat

BMT

- (2). Membentuk sahabat muamalat (SM) yang berkemampuan setara account manager sehingga diharapkan mampu menjual berbagai produk retail BMI baik dari sisi asset dan liabilities.
 - (3). Mendapatkan akses ke asset perusahaan lain seperti teknologi pasar modal, kapasitas produksi, produk atau tenaga kerja.
 - (4). Keinginan untuk dapat memasuki pasar secara cepat.
- c) **Kelemahan Dan Kelebihan *Aliansi* Bagi BMT Ahmad Yani**
- (1). Kelebihan**
- (a). Dari segi keuangan: BMT mendapatkan kesempatan untuk memperoleh kucuran dana dari BMI yang akan diberikan kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan
 - (b). Dari segi SDM: kesempatan yang sangat bermanfaat bagi karyawan-karyawati bagi BMT untuk menimba ilmu yaitu dengan mengikuti pelatihan-pelatihan yang diadakan oleh BMI
 - (c). Dari segi pemasaran: produk-produk BMT semakin bertambah sehingga jumlah nasabah semakin bertambah, selain itu BMT juga ikut memasarkan baik produk sendiri maupun produk aliansi
 - (d). Semakin dikenal di masyarakat

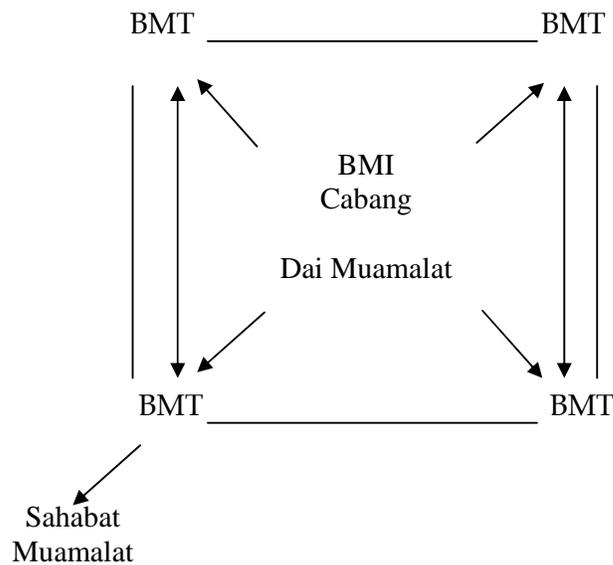
(2). Kelemahan

(a). Tabungan-tabungan yang masuk di BMT semuanya akan dikelola oleh BMI

(b). Tabungan deposito saja yang akan di kelola BMT

d) **Skema Aliansi BMI Dengan LKMS**

Gambar 4.2
Skema aliansi BMI dengan LKS



Sumber: BMT Ahmad Yani (2007)

Keterangan gambar 4.2 adalah sebagai berikut: BMI Cabang Malang melakukan *aliansi* dengan BMT-BMT/LKMS yang mana pembiayaan ini langsung di berikan kepada BMT-BMT yang telah memiliki portofolio dan kemampuan skills serta knowledge yang baik dalam mengelola jasa keuangan syariah. Dan Dai Muamalat yang mengkoordinir BMT dan BMT yang

mengkoordinir sahabat muamalat. Kerjasama ini diadakan kesepakatan MOU sesuai ketentuan yang berlaku untuk tujuan mengelola dana bank/sebaliknya yaitu bank mengelola kelebihan dana BMT. Kerjasama ini sangat bermanfaat sekali bagi BMT Ahmad Yani karena BMI disini istilahnya sebagai BI yang dapat mengucuri dana kepada BMT, hal ini disebabkan karena BMT tidak punya payung hukum sehingga tidak bisa mengakses secara langsung ke BI sehingga harus lewat BMI.

Dan yang dimaksud dengan *Dai Muamalat* adalah seseorang yang memahami syariah Islam dibidang ekonomi yang mampu memberikan pemahaman dan mengubah perilaku masyarakat dari tidak tahu dan tidak peduli terhadap syariah Islam dibidang ekonomi menjadi tahu, sadar faham dan peduli untuk melaksanakan dalam seluruh perekonomiannya. Yang mana tugas dari pada *Dai mumalat* adalah sebagai berikut;

- (1). *Monitoring*,
- (2). Mengevaluasi kinerja dan aktivitas BMT,
- (3). Mensosialisasikan konsep ekonomi dan perbankan syariah kepada masyarakat secara berkesinambungan sehingga memunculkan kesadaran dan membentuk perilaku ekonomi syariah ditengah masyarakat,
- (4). Melakukan penjualan produk BMI,

- (5). Melaporkan kegiatan kepada PIT cabang dan KDM BMM,
- (6). Membuat rekapitulasi aktivitas dan perjalanan kepada PIC cabang dan KDM BMM,
- (7). Dai Muamalat mengajak masyarakat untuk berinteraksi dengan BMI melalui penggunaan kartu share dan produk-produk lainnya.

Sedangkan *Sahabat Muamalat* adalah seorang kru dengan status tidak terikat sebagai karyawan bank muamalat yang memiliki potensi untuk merealisasikan tujuan BMI yang direkrut secara khusus untuk tujuan tersebut. Dan anggota dari pada *sahabat muamalat* adalah pegawai BMT dan juga orang luar. Adapun tujuan tersebut adalah;

- (1). Menjual berbagai produk retail BMI baik dari sisi asset dan liabilities yang perolehannya akan mampu secara mandiri dan finansial membuatnya tetap bertahan sebagai sahabat muamalat,
- (2). Meningkatkan porsi pembiayaan mikro, usaha kecil dan koperasi BMI.

Dan Tugas dari *Sahabat Muamalat* adalah;

- (1). Memasarkan produk *liabilitas* khususnya shar'E,
- (2). Mencari calon nasabah yang layak diberikan pembiayaan sesuai kriteria yang ditetapkan BMI,

- (3). Memastikan seluruh persyaratan pembiayaan terpenuhi sesuai prosedur untuk dapat dilakukan sebuah analisa,
- (4). Jika diperlukan dapat membantu Accounting Manager BMI untuk melakukan analisis scoring/simple analysis terhadap permohonan calon nasabah akan tetapi Account Manager BMI yang tetap harus memastikan kelayakannya untuk selanjutnya dimintakan kepada komite,
- (5). Setiap bulan sahabat muamalat akan ikut memonitor dan memastikan kelancaran pembayaran nasabah, dan jika ada yang tertunggak serta bila diperlukan sahabat muamalat dapat ikut melakukan penagihan baik sendiri maupun bersama *Account Manager* BMI.

e) **Produk BMT Ahmad Yani Setelah *Aliansi***

- (1). Produk *Share-e*

Share-e adalah kartu berhubungan yang dapat dilakukan melalui ATM muamalat, ATM BCA dan anggota ATM bersama yang dapat digunakan untuk penarikan tunai bebas dan dapat digunakan sebagai kartu debit di lebih dari 40.000 *merchan*. *Share-e* ini merupakan produk bank muamalat yang pengelolaan dananya dilakukan secara Islami, hanya untuk usaha halal, disalurkan dari dana dengan cara yang halal, dan berbagi hasil yang halal setiap bulannya. Setiap rupiah

dari dana yang tersimpan di *share-e* akan dikelola dan diinvestasikan melalui cara-cara yang anti “MAGHRIB” (*maysir* = transaksi bersifat spekulasi/ judi; *gharar* = transaksi yang tidak jelas; *riba*; *bathil* = perbuatan jahat).

Untuk memiliki *share-e* ini cukuplah mudah. Dengan mengunjungi BMT Ahmad Yani atau kantor pos online SOPP (system online payment point) terdekat atau ke kantor bank muamalat seluruh Indonesia dengan menyerahkan fotocopy KTP yang masih berlaku dan mengisi formulir pembelian paket share-E seharga Rp.125.000,- (sudah termasuk setoran awal senilai Rp.100.000,-).

Penetapan bagi hasil di bank muamalat dilakukan dengan terlebih dahulu menghitung HI-1000, yaitu angka yang menunjukkan hasil investasi yang diperoleh dari penyaluran setiap seribu rupiah dana yang diinvestasikan oleh bank. Sebagai contoh: HI-1000 bulan April 2007 adalah 11,49. Hal tersebut berarti bahwa dari setiap Rp.1000,- dana yang diinvestasikan oleh bank akan menghasilkan Rp.11,49. Apabila nisbah bagi hasilnya 50:50, maka porsi nasabah adalah 50% dari 11,49,- sehingga untuk setiap Rp.1000,- dana nasabah akan memperoleh bagi hasil sebesar Rp.5,75,-. Secara umum dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Nasabah bagi hasil} = \frac{\text{rata-rata dana nasabah}}{1000} \times \text{HI-1000} \times \frac{\text{nisbah}}{100}$$

Untuk menghitung HI-1000 dapat dirumuskan:

$$\text{HI-1000} = \frac{\text{DPKM} - \text{GWM}}{\text{total investasi}} \times \frac{\text{total pendapatan}}{\text{DPKM}} \times 1000$$

Keterangan: DHKM = Dana pihak ketiga mudharabah

GWM = Giro wajib minimum

Dengan munculnya produk *share-e* ini pihak Bank Muamalat Indonesia mengadakan *aliansi* dengan BMT Ahmad Yani pada bulan April 2007 yang lalu.

(2). Talangan Porsi Haji

Merupakan program BMI untuk membantu masyarakat dalam mendapatkan porsi haji, yang mana pihak BMI memberikan utang sebesar kekurangan dana dari masyarakat untuk mendapatkan porsi haji tersebut dan kemudian masyarakat membayar kepada bank secara berangsur selama periode yang ditetapkan. Dan pihak BMT disini sebagai mujahid untuk mendapatkan orang-orang yang mau talangan haji.

(3). Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

Merupakan jasa peminjaman dana/pembiayaan oleh bank muamalat Indonesia untuk pembelian rumah, ruko, rusun, rukun, apartemen maupun renovasi rumah dengan

akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu bank memberikan dana 90% dan nasabah 10% dan pada akhirnya kepemilikan akan jatuh ditangan nasabah. Dan pihak BMT Ahmad Yani disini sebagai perantara antara pihak BMI dan masyarakat, dan BMT akan mendapatkan fee bila pembiayaan rumah disetujui.

B. Pembahasan Data Hasil Penelitian

1. Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

a. Pengertian Kongsi Pemilikan Rumah

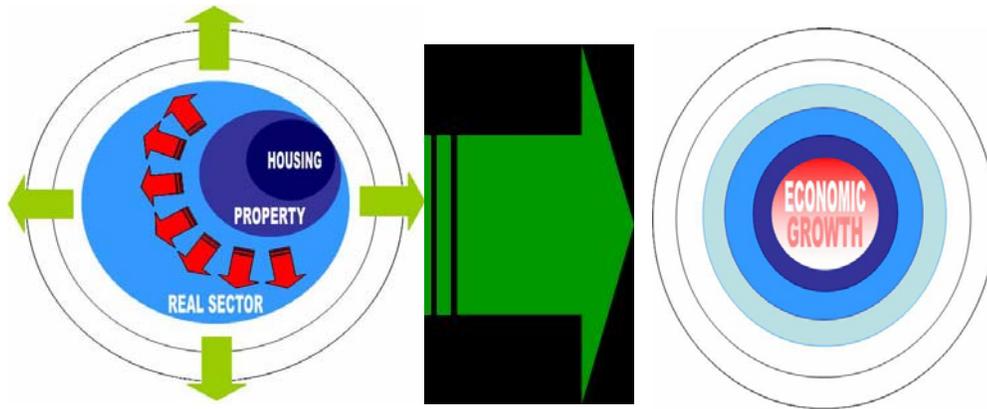
Kongsi pemilikan rumah adalah salah satu produk BMT Ahmad Yani aliansi BMI. Kongsi pemilikan rumah merupakan jasa peminjaman dana/pembiayaan oleh bank Muamalat Indonesia untuk pembelian rumah, ruko, rusun, rukun, apartemen maupun renovasi rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu suatu skim *musyarakah* dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepihak lainnya (yaitu perpindahan kepemilikan rumah dari bank kepada nasabah). Pada kongsi pemilikan rumah pada BMI porsi awal nasabah minimal 10% dari harga rumah dengan jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun, dan plafond yang diberikan sampai 1 milyar. Dan kemudian dilanjutkan dengan akad *ijarah* yaitu pemindahan

hak guna atas manfaat barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak zaenal selaku *account officer* kongsi pemilikan rumah ini menggunakan 2 akad disebabkan karena rumah ini bukanlah sebuah proyek yang sehingga tidak menghasilkan keuntungan sedangkan porsi bank dalam pemilikan rumah ini besar maka pihak bank menyewakan rumah ini kepada nasabah, sedangkan nasabah memanfaatkan kegunaan rumah sehingga nasabah harus membayar sewa (*ujrah*).

b. Pengaruh Pembiayaan Rumah

- 1) Pergerakan di sektor perumahan melalui pembiayaan rumah akan menggerakkan sektor ekonomi dibidang *property/real estat*
- 2) Dengan bergeraknya sektor ekonomi dibidang *property* maka akan banyak terserap tenaga kerja sektor riil
- 3) Pada akhirnya maka pergerakan di sektor *property* baik langsung maupun tidak langsung akan menggerakkan makro ekonomi.

Gambar 4.3
Multiplier Effect Pembiayaan Rumah



Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

c. *Musyarakah Mutanaqishah (Deminishing Musyarakah)*

Secara umum telah dipakai di pakistan untuk pembiayaan rumah

- 1) Bank diperbolehkan untuk berinvestasi dalam bentuk *equity* dan kemudian menyewakan bagian bank kepada nasabah
- 2) Nasabah membeli bagian dari bank dan pada akhirnya seluruh *property* tersebut menjadi milik nasabah

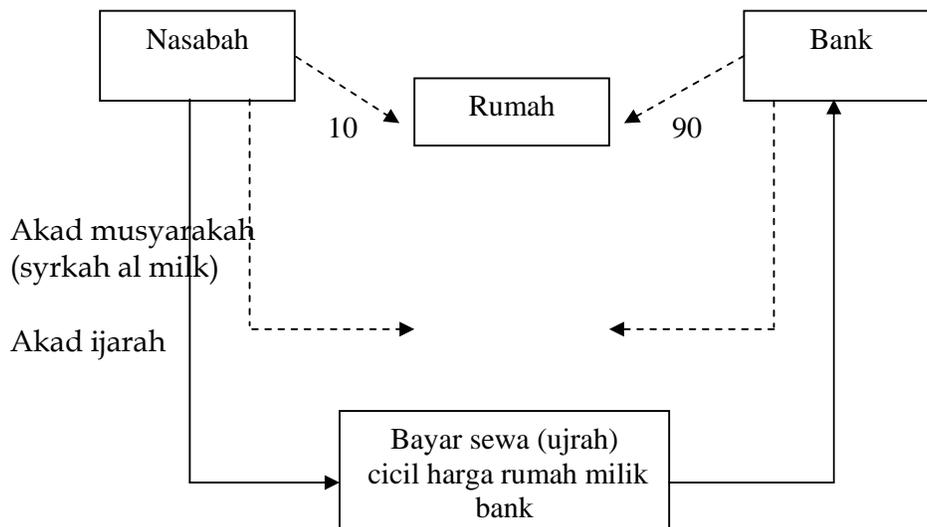
Musyarakah merupakan bagian dari konsep fikih *syrkah* yang berarti berbagi atau kerjasama

- 1) *Syrkah al milk* berarti kerja sama antara 2/lebih orang/pihak pada satu aset/*property* tertentu yang mungkin tidak diperuntukkan untuk mendapatkan hasil/keuntungan.

- 2) *Syrkah al aqd* berarti kontrak/kerjasama antara 2/lebih orang/pihak pada usaha tertentu untuk saling berbagi hasil/keuntungan dengan usaha bersama tersebut.

Adapun gambar bagi hasil *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

Gambar 4.4
Skema Bagi Hasil *Musyarakah Mutanaqishah*



Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

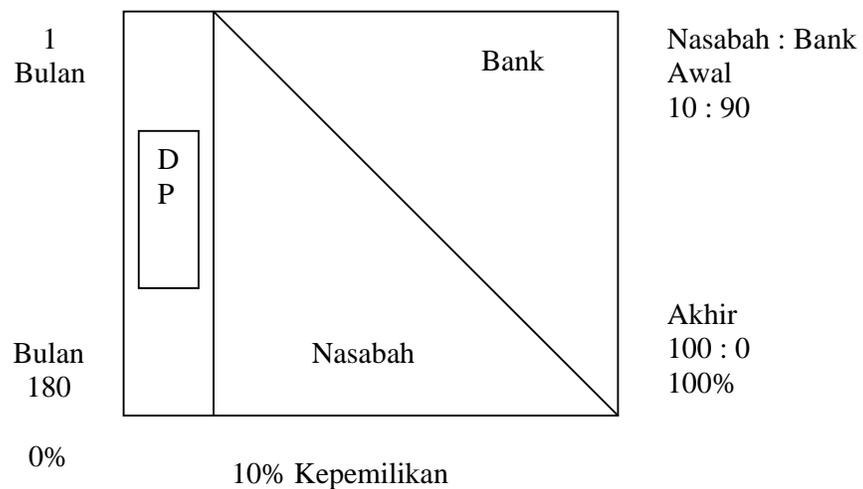
d. Porsi Kepemilikan

Tahapannya

- 1) Nasabah mencari rumah
- 2) Nasabah membayar uang muka (DP)
- 3) Mencari bank untuk persetujuan

- 4) Terjadi akad musyarakah
- 5) Nasabah menyewa rumah bagian bank
- 6) Nasabah membayar sewa dan cicilan pembelian rumah secara bulanan
- 7) Di akhir periode rumah telah menjadi milik nasabah sepenuhnya (100%)

Gambar 4.5
Skema Porsi Kepemilikan



Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

e. Jumlah Nasabah Kongsu Pemilikan Rumah Syariah Yang Ada Di BMT Ahmad Yani

Tabel 4.1
Jumlah Nasabah Kongsu Pemilikan Rumah Syariaiah BMT Ahmad Yani

No	Nama	Alamat	Plafond
1.	Abdul Wahid	Perum MSI	70.000.000
2.	Siti Asiyah	Bulu lawang	95.000.000

3.	Saiful	Kerto Pamuji Malang	50.000.000
4.	Ida Nur Laili	Sun Flower	149.000.000

Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

2. Proses Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Zaenal Abidin selaku *account officer* pada tanggal 12 Mei 2008 jam 10.30:

Proses pembiayaan kongsy pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani adalah 1. Nasabah ditawarkan produk KPRS/nasabah langsung mengajukan KPRS ke BMI atau BMT, 2. nasabah mengisi blanko dan menyerahkan semua data yang diperlukan untuk pembiayaan pemilikan rumah, 3. data yang terkumpul dianalisis oleh pihak BMT dengan *sistem scoring*, dalam hal ini BMT tinggal memasukkan data pada sistem yang telah disediakan BMI dan nantinya data akan keluar nasabah diterima, ditolak atau dipertimbangkan, 4. kemudian dilanjutkan oleh BMI untuk menyetujui pembiayaan sampai proses pencairan, 5. sebelum pihak BMI menyetujui pembiayaannya pihak BMI melalui marketing mengajak bagian *taksasi* untuk menyurvei rumah apakah rumah tersebut layak/tidak untuk dibiayai.

Cara pembayaran dan pelunasan KPRS adalah nasabah wajib membuka 2 rekening shar-e yang berfungsi sebagai rekening escrow yang khusus digunakan untuk pembayaran kewajiban musyarakah dan rekening operational nasabah. Dan cara pembayarannya nasabah bisa langsung bayar ke BMI atau bisa nitip lewat BMT Ahmad Yani.

Yang menjadi kendala dalam pelaksanaan KPRS adalah prosedurnya yang terlalu ribet karena banyak sekali nasabah yang kurang faham dengan syarat-syarat yang telah diberikan, selain itu proses pembiayaan KPRS ini memerlukan waktu yang sangat lama bisa sampai 3 bulan itupun hanya sampai proses analisis pembiayaan saja dan kalau sampai pencairan jangka waktunya bisa sampai 5 bulan bahkan 6 bulan.

Bila terjadi tunggakan pembayaran/nasabah sulit membayar angsuran maka yang dilakukan BMT adalah melalui pendekatan yaitu dengan cara perundingan terlebih dahulu selain itu melalui peringatan. Bila nasabah tidak mampu untuk melanjutkan pembayaran angsuran maka pihak BMT dan nasabah akan melakukan musyawarah bersama apakah rumah tersebut disewakan, dilelang, atau dijual.

Dari hasil wawancara tersebut maka proses pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Permohonan Pembiayaan

Pada tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Dalam hal ini nasabah datang ke bank syariah untuk permohonan pembiayaan rumah dan kemudian calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan kongsi pemilikan rumah. Atau bisa juga *mitra aliansi* menawarkan produk pemilikan rumah kepada nasabah, *mitra aliansi* memberikan informasi mengenai produk perumahan yang ditawarkan dan sebelum menawarkan produk tersebut *mitra aliansi* harus tau dan mengerti benar tentang produk yang ditawarkan. Dan apabila nasabah berminat maka dilanjutkan dengan pengisian formulir permohonan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah.

b. Pengumpulan Data

Data yang diperlukan oleh *officer* didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Data yang diperlukan untuk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk Pegawai
 - a) KTP pemohon dari suami/istri dan penjamin
 - b) Kartu keluarga
 - c) Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)

- d) Akte nikah/cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)
 - e) NPWP pribadi/perusahaan
 - f) Surat persetujuan suami/istri dan penjamin
 - g) Slip asli gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
 - h) Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan/copy SK pengangkatan pegawai
 - i) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - j) Setifikat HGB/SHM
 - k) IMB
 - l) PBB (tahun terakhir)
 - m) Covernote notaris
- 2) Untuk Wiraswasta
- a) KTP pemohon dari suami/istri dan penjamin
 - b) Kartu keluarga
 - c) Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)
 - d) Akte nikah/cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)
 - e) NPWP pribadi/perusahaan
 - f) Surat persetujuan suami/istri dan penjamin
 - g) SPT pajak 1 tahun terakhir
 - h) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - i) Akte pendirian dan perubahan
 - j) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan terakhir

- k) Ijin-ijin usaha yaitu TDP dan SWPP
 - l) Setifikat HGB/SHM
 - m) IMB
 - n) PBB (tahun terakhir)
 - o) Covernote notaris
- 3) Untuk Profesional
- a) KTP pemohon dari suami/istri dan penjamin
 - b) Kartu keluarga
 - c) Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)
 - d) Akte nikah/cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)
 - e) NPWP pribadi/perusahaan
 - f) Surat persetujuan suami/istri dan penjamin
 - g) SPT pajak 1 tahun terakhir
 - h) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - i) Akte pendirian dan perubahan
 - j) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan terakhir
 - k) Ijin-ijin usaha yaitu TDP dan SWPP
 - l) Setifikat HGB/SHM
 - m) IMB
 - n) PBB (tahun terakhir)
 - o) Covernote notaris

c. Analisis Pembiayaan

Pada analisis pembiayaan blanko yang sudah diisi nasabah dan data yang berasal dari nasabah trus kemudian dimasukkan pada *sistem scoring*. Data-data tersebut akan di score. Pada *sistem scoring* ini merupakan prosedur dari BMI apakah pembiayaan diterima, dipertimbangkan, atau ditolak.

Pada sistem scoring yang ada pada BMT Ahmad Yani menggunakan metode analisis 5 C, yang meliputi:

1) *Character* (karakter)

Analisis ini merupakan analisis kualitatif yang tidak dapat di deteksi secara numerik. Untuk memperkuat data ini dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Wawancara; karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan *verifikasi* data dengan interview. Wawancara ini dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data.
- b) *BI checking*; *BI checking* dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berikut status nasabah yang ditetapkan oleh BI. Tunggakan pinjaman nasabah di bank lain juga memberikan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.

2) *Capacity* (kapasitas/kemampuan)

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk memenuhi semua kewajibannya termasuk pembayaran pelunasan pembiayaan. Kapasitas calon nasabah dapat terindikasi dari *curriculum vitae*. Analisis ini diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanannya. Untuk itu pada lembar scoring ini yang perlu di analisis adalah:

a) Pribadi (*curriculum vitae*), yang kriterianya terdiri dari;

(1). Cara pendaftaran, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(a). *Referral*, scorenya = 10,5

(b). *Solicit*, scorenya = 15,0

(c). *Walk in client*, scorenya = 4,5

(2). Usia, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(a). 20-30 tahun, scorenya = 15,0

(b). 31-40 tahun, scorenya = 25,0

(c). 41-50 tahun, scorenya = 20,0

(d). 51-60 tahun, scorenya = 10,0

(e). Diatas 60 tahun, scorenya = 5,0

(3). Pendidikan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(a). SD-SMP, scorenya = 5,0

(b). SMA, scorenya = 10,0

- (c). AKADEMI, scorenya = 15,0
 - (d). S1, scorenya = 20,0
 - (e). >S2, scorenya = 25,0
- (4). Status, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). *Single*, scorenya = 25,0
 - (b). Menikah, scorenya = 20,0
 - (c). Duda/janda, scorenya = 15,0
- (5). Jumlah anak, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). 0, scorenya = 25,0
 - (b). 1-3, scorenya = 17,5
 - (c). >3, scorenya = 7,5
- (6). Rasio anggaran rutin RT/penghasilan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

Rasio ini diperoleh dari: $\frac{\text{pengeluaran}}{\text{penghasilan kotor}} \times 100$

- (a). <35%, scorenya = 40,0
 - (b). >35-50%, scorenya = 28,0
 - (c). >50-70%, scorenya = 12,0
 - (d). >70%, scorenya = 4,0
- b) Pekerjaan, yang kriterianya terdiri dari;
- (1). Tempat bekerja, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). Pemerintahan, scorenya = 28,0

- (b). BUMN, scorenya = 32,0
 - (c). BUMD, scorenya = 28,0
 - (d). Swasta asing/PMA, scorenya = 32,0
 - (e). Swasta nas/PMDN, scorenya = 28,0
 - (f). Wiraswasta, scorenya = 20,0
- (2). Posisi, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). *Owner*/komisaris, scorenya = 30,0
 - (b). Top/senior mgt, scorenya = 30,0
 - (c). Middle mgt, scorenya = 21,0
 - (d). Junior mgt, scorenya = 15,0
 - (e). Karyawan, scorenya = 9,0
- (3). Pernah pindah kerja, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). Tidak, scorenya = 16,0
 - (b). 1 kali, scorenya = 16,0
 - (c). 2 kali, scorenya = 12,0
 - (d). 3 kali, scorenya = 8,0
 - (e). >3 kali, scorenya = 4,0
- (4). Lama kerja di tempat saat ini, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). s/d 2 tahun, scorenya = 5,0
 - (b). >2-5 tahun, scorenya = 12,5

- (c). >5-10 tahun, scorenya = 20,0
 - (d). >10 tahun, scorenya = 25,0
- (5). Status, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). Karyawan tetap , scorenya = 25,0
 - (b). Karyawan kontrak, scorenya = 17,5
 - (c). Karyawan ahli, scorenya = 17,5
- c) Penghasilan, yang kriterianya terdiri dari;
- (1). Sumber pendapatan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). *Fixed* , scorenya = 40,0
 - (b). *Non fixed*, scorenya = 28,0
 - (c). Gabungan, scorenya = 32,0
- (2). Total penghasilan per bulan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). s/ d Rp 1,5 juta, scorenya = 6,0
 - (b). >Rp 1,5-2,5 juta, scorenya = 15,0
 - (c). >Rp 2,5-5 juta, scorenya = 21,0
 - (d). >Rp 5-10 juta, scorenya = 24,0
 - (e). >10 juta, scorenya = 30,0
- (3). Kewajiban saat ini (bank lain, *leasing*, BMI, dan lain lain), klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (a). s/ d Rp 1,5 juta, scorenya = 30,0

(b). >Rp 1,5-2,5 juta, scorenya = 24,0

(c). >Rp 2,5-5 juta, scorenya = 21,0

(d). >Rp 5-10 juta, scorenya = 15,0

(e). >10 juta, scorenya = 6,0

(4). *Cash ratio* (dari total penghasilan kotor), klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

Rasio ini diperoleh dari: $\frac{\text{angsuran}}{\text{penghasilan kotor}} \times 100$

(a). < 10%, scorenya = 40,0

(b). 10-35%, scorenya = 32,0

(c). > 35-50%, scorenya = 20,0

(d). > 50%, scorenya = 8,0

(5). *Cash rasio* (dari total penghasilan bersih), klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

Rasio ini diperoleh dari: $\frac{\text{angsuran}}{\text{penghasilan bersih}} \times 100$

(a). < 10%, scorenya = 40,0

(b). 10-35%, scorenya = 32,0

(c). > 35-50%, scorenya = 20,0

(d). > 50%, scorenya = 8,0

(6). Pembayaran gaji, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(a). BMI, scorenya = 40,0

(b). Bank lain, sebutkan..., scorenya = 28,0

(c). Cash, scorenya = 8,0

3) *Capital* (modal)

Capital meliputi harta benda milik calon nasabah. pada lembar scoring ini yang perlu di analisis adalah: kekayaan, yang kriterianya terdiri dari;

a) Kepemilikan rumah, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). 0, scorenya = 6,0

(2). 1, scorenya = 18,0

(3). 2, scorenya = 30,0

(4). > 2, scorenya = 24,0

b) Status rumah, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). Milik sendiri, scorenya = 30,0

(2). Milik ortu/mertua, scorenya = 21,0

(3). Rumah dinas, scorenya = 9,0

(4). Warisan/family, scorenya = 9,0

(5). Sewa, scorenya = 6,0

c) Legalitas rumah (sertifikat, IMB, PBB, AJB), klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). Lengkap, scorenya = 30,0

(2). Kurang, sebutkan..., scorenya = 9,0

(3). Dijaminkan, scorenya = 21,0

- (4). Dalam proses, scorenya = 9,0
- d) Kepemilikan kendaraan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (1). Mobil, scorenya = 20,0
 - (2). Sepeda Motor, scorenya = 14,0
 - (3). Sepeda, scorenya = 6,0
 - (4). Tidak punya, scorenya = 2,0
- e) Status kendaraan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (1). Milik sendiri, scorenya = 20,0
 - (2). Milik ortu/mertua, scorenya = 14,0
 - (3). Rumah dinas, scorenya = 6,0
 - (4). Warisan/family, scorenya = 6,0
 - (5). Sewa, scorenya = 4,0
- f) Rekening bank, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (1). BMI, scorenya = 30,0
 - (2). 0, scorenya = 21,0
 - (3). Tidak ada, scorenya = 9,0
- g) Saldo rata-rata rekening (3 bulan terakhir), klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:
- (1). s/d Rp 500.000, scorenya = 8,0
 - (2). > Rp 500 ribu-2 juta, scorenya = 24,0
 - (3). > Rp 2 juta-5 juta, scorenya = 32,0

(4). > 5 juta, scorenya = 40,0

4) *Condition* (kondisi)

Analisis ini diarahkan pada kondisi ekonomi yang dimiliki calon nasabah.

5) *Collateral* (jaminan)

Analisis ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. pada lembar scoring ini yang perlu di analisis adalah: Jaminan, yang kriterianya terdiri dari;

a) Jenis jaminan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). Deposito, scorenya = 30,0

(2). Rumah, scorenya = 24,0

(3). Kendaraan, scorenya = 21,0

(4). Corporate *guarantee*, scorenya = 9,0

b) Kepemilikan jaminan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). Sendiri, scorenya = 28,0

(2). Ortu/mertua, scorenya = 17,5

(3). Warisan/family, scorenya = 10,0

(4). Dalam proses balik nama, scorenya = 10,0

c) Lokasi jaminan, Lokasi jaminan sangat menentukan tingkat *marketable* suatu jaminan, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). Marketable, scorenya = 15,0

(2). Menengah, scorenya = 7,5

(3). Kurang, scorenya = 3,0

d) Rasio jaminan terhadap plafond, Semakin tinggi rasio tersebut, maka semakin tinggi kepercayaan bank terhadap kesungguhan calon nasabah, klasifikasi nilainya adalah sebagai berikut:

(1). < 35%, scorenya = 5,0

(2). 35-< 80%, scorenya = 12,5

(3). 80-110%, scorenya = 20,0

(4). >110%, scorenya = 25,0

Keterangan: Scoring menunjukkan di terima apabila jumlahnya > 600

Scoring menunjukkan dipertimbangkan apabila jumlahnya antara 400-600

Scoring menunjukkan di tolak apabila jumlahnya <400

Setelah proses *sistem scoring* selesai dan diketahui hasilnya yaitu diterima atau dipertimbangkan kemudian pihak BMT menyerahkan kepada pihak BMI untuk dilanjutkan pemrosesan lagi yaitu *taksasi* hal ini dilakukan untuk menyurvei rumah dan menaksir harga rumah. Apabila hasil *scoring* menunjukkan ditolak maka pemrosesan berhenti.

Taksasi dilakukan oleh pihak BMI untuk menghargai harga rumah. Misalkan nasabah ingin membeli rumah yang harga rumah tersebut sebesar 60 juta dan nasabah hanya mempunyai uang sebesar 10 juta, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan kepada BMI sebesar 50 juta.

ternyata hasil taksasi bank hanya menghargai rumah tersebut sebesar 45 juta maka bank hanya akan memberikan pembiayaan sebesar 45 juta tersebut sesuai dengan hasil taksasi.

d. Persetujuan

Proses persetujuan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan. Proses persetujuan ini juga tergantung pada kebijakan bank yaitu *komite pembiayaan*. Pada persetujuan ini pihak komite pembiayaan mendapatkan memorandum pembiayaan dari *account manager*, dan fungsi dari pada memorandum ini adalah sebagai bahan pertimbangan persetujuan *komite pembiayaan* sehubungan dengan permohonan calon nasabah. Adapun yang terdaftar pada memorandum pembiayaan adalah;

- 1) Tujuan, ini berisi tujuan dari permohonan pembiayaan oleh calon nasabah.
- 2) Data nasabah
- 3) Data istri
- 4) Kondisi tempat kerja nasabah
- 5) Hubungan perbankan, ini berdasarkan BI checking dan wawancara.
- 6) Analisis kebutuhan dana
- 7) Sumber pengembalian
- 8) Skema

- 9) Jaminan
- 10) Rekomendasi
- 11) Persyaratan, adapun persyaratan yang telah diberikan kepada calon nasabah adalah sebagai berikut;
 - a) Fasilitas pembiayaan ini hanya dipergunakan untuk pembelian satu unit rumah sesuai permohonan nasabah.
 - b) Sebelum penandatanganan fasilitas pembiayaan, nasabah wajib melengkapi dokumentasi legal yang dibutuhkan untuk keperluan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jaminan pembiayaan.
 - c) Atas jaminan yang diberikan sehubungan dengan pemberian fasilitas pembiayaan ini wajib diasuransikan dengan *bankers clause* Bank Muamalat.
 - d) Pencairan fasilitas pembiayaan dapat dilakukan setelah nasabah memenuhi persyaratan sbb:
 - (1). Fasilitas pembiayaan dan jaminan telah diikat secara sempurna di hadapan Notaris yang ditunjuk BMI.
 - (2). Memenuhi seluruh biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian fasilitas pembiayaan ini seperti biaya adm bank, asuransi, notaris, biaya APHT, dll. Dan wajib dibayar di muka sebelum akad pembiayaan.

- e) Selama masa pembiayaan nasabah wajib melaksanakan hal-hal sbb :
- (1). Membuka rekening 2 (dua) buah rekening share yang berfungsi sebagai rekening *escrow* yang khusus digunakan untuk pembayaran kewajiban *musyarakah* dan rekening operasional nasabah.
 - (2). Mengaktifkan mutasi keuangan di rekening yang telah dibuka di Bank Muamalat
 - (3). Menyerahkan bukti pembelian satu unit rumah sehubungan fasilitas pembiayaan BMI.
- f) Selama masa pembiayaan di BMI belum dinyatakan lunas, nasabah tidak diperkenankan kecuali dengan mendapatkan persetujuan tertulis dari BMI untuk mendapat fasilitas pembiayaan dari Bank lain.
- g) Wajib dicover asuransi jiwa dengan *Banker's Clause* Bank Muamalat selama jangka waktu pembiayaan.
- h) Wajib menempatkan dana sebesar satu kali angsuran yang akan diblokir sampai dengan pembiayaan dinyatakan lunas.
- i) Atas Persetujuan Pembiayaan ini, nasabah dilarang memberikan suatu imbalan/hadiah/apapun bentuknya kepada karyawan/ti dan pejabat BMI di semua tingkatan.

j) Bila sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, nasabah belum membayar kewajibannya, maka dikenakan biaya keterlambatan sebesar $0,00035x$ jumlah kewajiban tertunggak per hari. Pembebanan biaya keterlambatan tersebut, dihitung sejak tanggal jatuh tempo kewajiban sampai dengan tanggal pembayaran.

e. Pengikatan

Setelah proses persetujuan maka dilanjutkan dengan proses pengikatan. Pengikatan yang dilakukan pada pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah adalah pengikatan *notariil* yaitu proses penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaris.

f. Pencairan

Proses selanjutnya adalah pencairan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi dan telah di ACC oleh pihak *komite pembiayaan* maka dilanjutkan dengan pencairan.

g. Monitoring

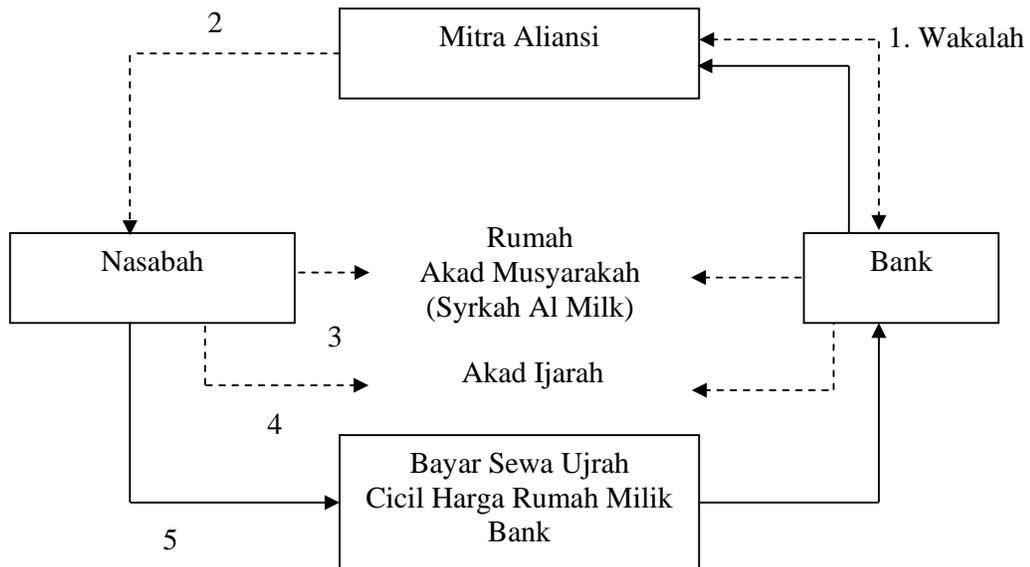
Proses selanjutnya adalah *monitoring* terhadap nasabah. Yaitu dengan melakukan *monitoring* dan memastikan kelancaran pembayaran nasabah, dan jika ada yang tertunggak serta bila diperlukan *sahabat muamalat* dapat ikut melakukan penagihan baik sendiri maupun bersama-sama *account manager* BMI.

3. Pelaksanaan Pembiayaan Rumah Pada BMT Ahmad Yani

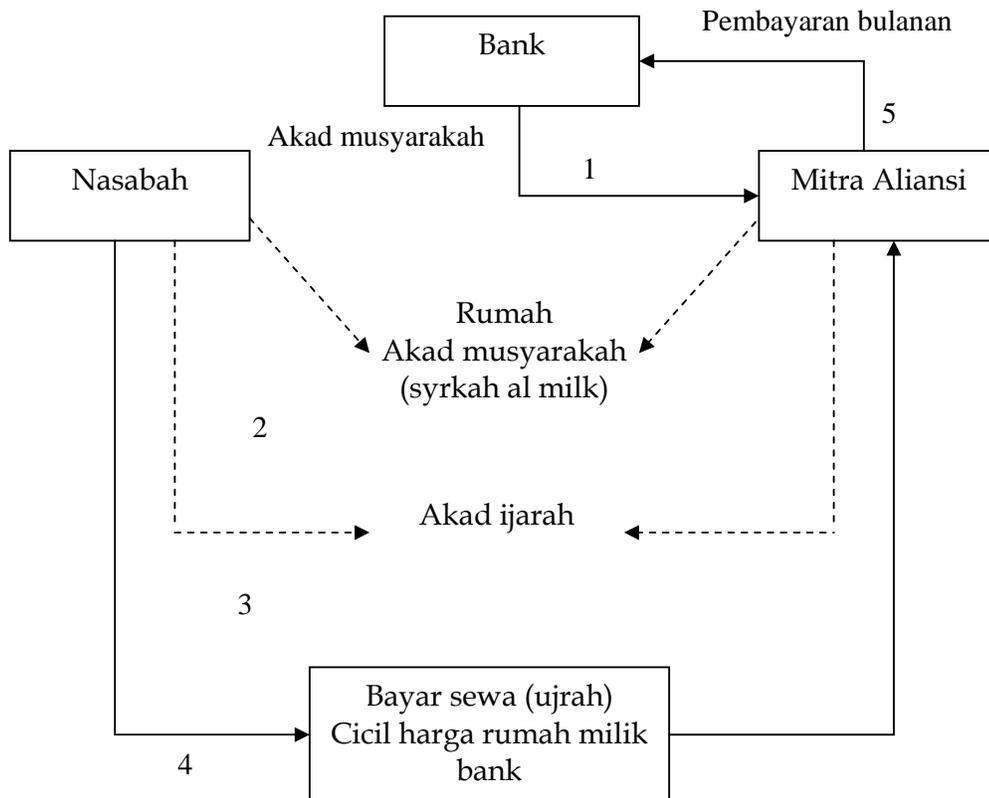
Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Zaenal Abidin selaku *account officer* pada tanggal 12 Mei 2008 jam 10.30:

Pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT ada 2 pola yaitu pola *channeling* dan pola *executing*. Dan yang sudah dilaksanakan di BMT baru pola *channeling*, sehingga BMT hanya mendapatkan *fee* saja dari BMI. Pada pola *channeling* ini BMT/mitra aliansi sebagai wakil untuk proses dan pencairan dilakukan langsung oleh BMI. Pada pola *executing* ada otoritas dari pihak BMT karena pihak BMT bertanggung jawab penuh atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Adapun skemanya adalah sebagai berikut:

Skema Aliansi Pola Channeling



Skema Aliansi Pola Executing



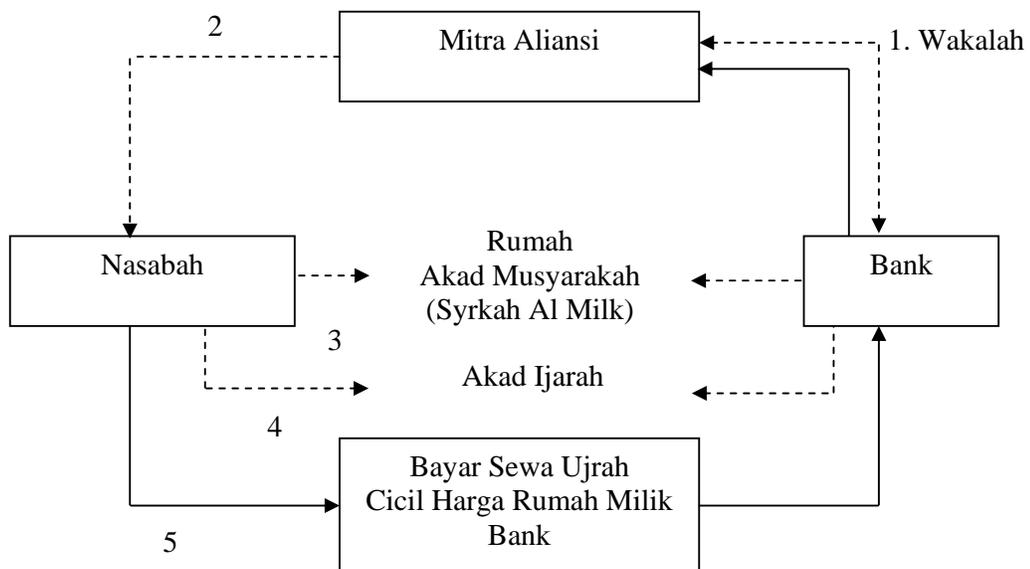
Berdasarkan hasil wawancara tersebut pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah pada BMT dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Pola Chaneling

Pola *chaneling* ini adalah resiko ditanggung pihak BMI, pihak BMT/mitra aliansi disini hanya sebagai wakil untuk proses pembiayaan saja yaitu dari mulai permohonan pembiayaan sampai dengan analisis pembiayaan dan setelah semua proses selesai maka pihak BMT/mitra aliansi sudah tidak bertanggung jawab lagi. Pada pola *chaneling* BMT

Ahmad Yani/mitra aliansi hanya bertindak selaku perantara saja tanpa ikut menanggung resiko. Pada pola *channeling* ini pihak BMT hanya mendapatkan *fee* saja dari bank. Adapun skema aliansi pola *channeling* adalah sebagai berikut:

Gambar 4.6
Skema Aliansi Pola Channeling



Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

Keterangan gambar:

1. BMI melakukan akad *wakalah* dengan BMT untuk memasarkan produk kongsi pemilikan rumah syariah
2. BMT mencari calon nasabah yang layak diberikan pembiayaan pemilikan rumah sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh BMI, kemudian BMT mengumpulkan dan memastikan seluruh persyaratan yang diperlukan untuk pemberian pembiayaan

tersebut dapat terpenuhi sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI, kemudian setelah semua data terkumpul BMT Membantu account manager BMI untuk melakukan analisis pembiayaan terhadap permohonan calon nasabah diatas sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI.

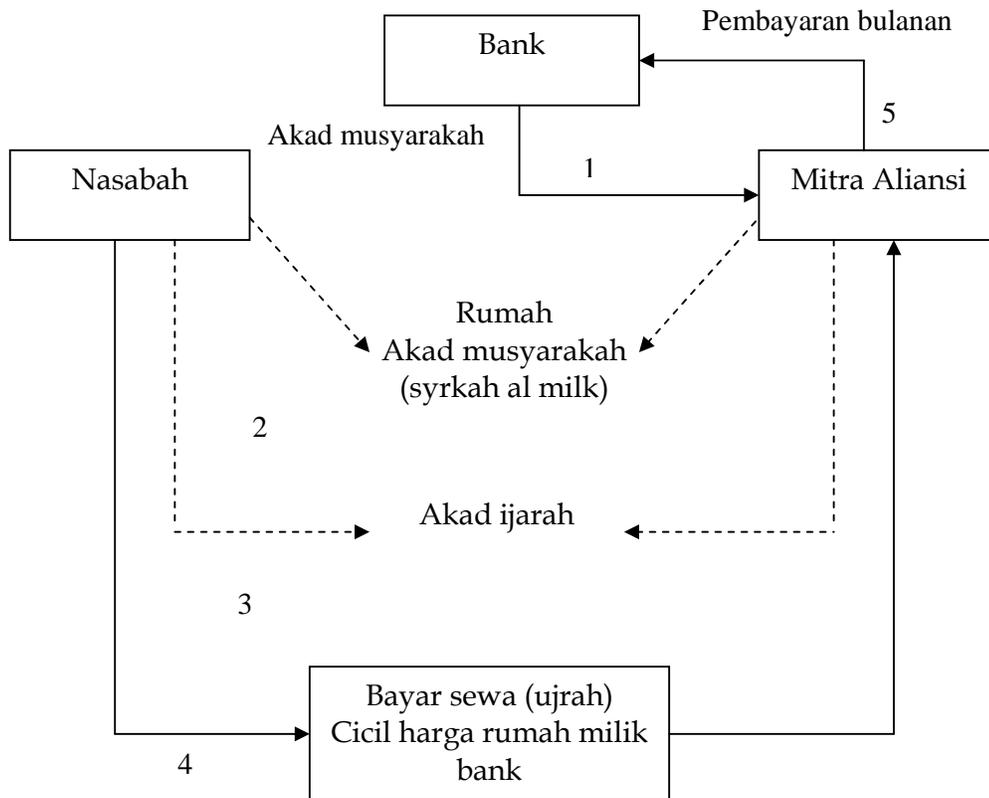
3. Setelah semua di ACC oleh BMT kemudian diserahkan oleh pihak BMI untuk dilanjutkan proses selanjutnya yaitu taksasi, persetujuan, dan pengikatan kemudian dilanjutkan dengan melakukan akad antara BMI dengan nasabah yaitu akad musyarakah al milk.
4. Dan karena porsi bank sangat besar dan rumah yang dibiayai bukanlah sebuah proyek sehingga tidak menghasilkan keuntungan maka bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah sehingga dilanjutkan lagi dengan akad ijarah.
5. Nasabah membayar ujarah atas pemanfaatan rumah tersebut dan juga membayar cicilan harga rumah milik bank atau pembayaran cicilan musyarakah (pengambialihan porsi BMI oleh Nasabah secara bertahap) dan di akhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya (100 %) menjadi milik Nasabah.

b. Pola *Excecuting*

Pada pola *executing* ini ada otoritas dari pihak BMT/mitra aliansi, pada pola ini mitra aliansi bertanggung jawab penuh atas pembiayaan

kongsi pemilikan rumah, BMT/mitra aliansi menanggung resiko sehingga apabila ada masalah bank tidak ikut campur kecuali bila ada *wanprestasi* maka BMI akan langsung kenasabah. Pada pola ini mitra aliansi mendapatkan profit tiap bulan. Adapun skema aliansi pola *executing*, adalah sebagai berikut:

Gambar 4.7
Skema Aliansi Pola Executing



Sumber: BMT Ahmad Yani (2008)

Keterangan gambar:

1. BMI melakukan akad *musyarakah* dengan BMT untuk memasarkan produk kongsi pemilikan rumah syariah, yaitu dengan memberikan dana kepada BMT
2. BMT mencari calon nasabah yang layak diberikan pembiayaan pemilikan rumah sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh BMI, kemudian BMT mengumpulkan dan memastikan seluruh persyaratan yang diperlukan untuk pemberian pembiayaan tersebut dapat terpenuhi sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI, kemudian setelah semua data terkumpul BMT melakukan analisis pembiayaan terhadap permohonan calon nasabah diatas sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI. Setelah semua di ACC oleh BMT kemudian dilanjutkan proses selanjutnya yaitu taksasi, persetujuan, pengikatan, pencairan. Dan kemudian dilanjutkan dengan melakukan akad antara BMT dengan nasabah yaitu akad *musyarakah al milk*.
3. Dan karena porsi BMT sangat besar dan rumah yang dibiayai bukanlah sebuah proyek sehingga tidak menghasilkan keuntungan maka BMT menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dan kemudian dilanjutkan lagi dengan akad ijarah.
4. Nasabah membayar ujarah atas pemanfaatan rumah tersebut dan juga membayar cicilan harga rumah milik mitra aliansi atau

pembayaran cicilan musyarakah (pengambialihan porsi BMI oleh Nasabah secara bertahap) dan di akhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya (100 %) menjadi milik Nasabah.

5. BMT membayar bagi hasil kepada bank tiap bulannya atas pemberian dana tersebut.

Secara syariah pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad yani sudah sesuai hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional no: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah* dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia no: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*. Bahwa Ketentuan Obyek *Ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Obyek *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 syari'ah.
- 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 LKS sebagai pembayaran manfaat.
- 8) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Sedangkan ketentuan *musyarakah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pernyataan ijab dan qabul dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Penawaran dan penerimaan harus secara *eksplisit* menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- 2) Pihak-pihak yang berkontrak cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

- c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- 3) Obyek akad
- Modal
- a) Modal yang diberikan adalah uang tunai. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - b) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
 - c) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

4. Perhitungan Angsuran Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Dian Faizah perhitungan kongsi pemilikan rumah syariah dapat dicontohkan sebagai berikut: misalkan *sahabat muamalat*/BMT menawarkan produk kongsi pemilikan rumah syariah kepada nasabah dan pada saat itu kebetulan nasabah yang ditawarkan ingin membeli rumah. Adapun latar belakang dari nasabah ini adalah sebagai berikut:

Nama	: Ahmad Zaenul Abidin, Ir,MT
Tempat tanggal lahir	: Malang, 2 mei 1966
Alamat	: Jl. Remujung Malang
Pekerjaan	: PNS-Dosen tetap Universitas X Malang
No. KTP	: 12.2810.10.030158.0001
Pendidikan	: S2
Nama Istri	: Nurul Hindanah, S.Kom
Tempat tanggal lahir	: Malang, 26 mei 1968
Pekerjaan	: Staf administrasi Universitas X Malang
No. KTP	: 35.730516605680001
Pendidikan	: S1

Bapak Zaenul ini seorang dosen tetap di universitas X Malang, ia tinggal di jl. Pemujung Malang bersama istri dan 4 anaknya. Karena rumah yang ditempati itu adalah rumah milik orang tuanya, maka Pak Zaenul ingin membeli rumah di Jl. Candi Mendut Malang. Rumah

tersebut seharga Rp 385.000.000 dan Pak Zaenul mempunyai uang sebesar Rp 35.000.000 dan itu dijadikan sebagai uang muka dan sisanya Pak Zaenul meminta fasilitas pembiayaan di BMI sebesar Rp 350.000.000 dengan jangka waktu 15 tahun.

Kemudian BMT menyuruh Pak Zaenul untuk mengisi formulir dan BMT mengumpulkan dan memastikan seluruh persyaratan yang diperlukan untuk pemberian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah tersebut dapat terpenuhi sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI. Setelah semua data terkumpul maka di dapatkan data sebagai berikut: saldo rata-rata rekening 3 bulan terakhir Pak Zaenul adalah sebesar Rp 6.000.000. Dan yang bersangkutan tidak sedang menikmati fasilitas pembiayaan dari bank manapun. Dan rincian pendapatan dari Pak Zaenul adalah sebagai berikut:

A. Pendapatan

Gaji pokok	7.711.900	
Pendapatan istri	905.000	
Pendapatan tambahan	500.000	
Total pendapatan		9.116.900

B. Pengeluaran

Biaya hidup	4.000.000	
Angsuran dari pinjaman lain	300.000	
Total pengeluaran		4.300.000

Pendapatan yang dapat digunakan 4.816.900

Dari semua data yang terkumpul tersebut maka BMT dapat membantu *account manager* BMI untuk melakukan analisis pembiayaan terhadap permohonan Pak Zaenul sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku di BMI yaitu menggunakan *sistem scoring*. Sebelum memasukkan pada *sistem scoring* maka BMT terlebih dahulu menghitung angsuran tiap bulannya. Adapun angsuran yang harus dibayarkan tiap bulan adalah:

$$\begin{aligned} \text{Angsuran} &= \frac{\text{plafond} \times \text{yield} \times \text{jangka waktu (dalam tahun)} + \text{plafond}}{\text{jangka waktu (dalam bulan)}} \\ &= \frac{350000000 \times 8.82\% \times 15 + 350000000}{180} = 4516944,44 \end{aligned}$$

Adapun cara menghitung rasio anggaran rutin RT adalah sebagai berikut

$$= \frac{\text{pengeluaran}}{\text{penghasilan kotor}} \times 100 = \frac{4350000}{9116900} \times 100 = 47,7\%$$

Adapun cara menghitung cash rasio dari total penghasilan kotor adalah

$$\text{sebagai berikut} = \frac{\text{angsuran}}{\text{penghasilan kotor}} \times 100 = \frac{4516944,44}{9116900} \times 100 = 49,5\%$$

Adapun cara menghitung cash rasio dari total penghasilan bersih adalah

$$\text{sebagai berikut} = \frac{\text{angsuran}}{\text{penghasilan bersih}} \times 100 = \frac{4516944,44}{4816900} \times 100 = 93,7\%$$

Dan hasil dari analisis adalah terlampir sebagai berikut:

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dideskripsikan pada bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Kongsi pemilikan rumah syariah adalah salah satu produk aliansi antara BMI dengan BMT Ahmad Yani, yang mana BMT Ahmad Yani ini sebagai *mitra aliansi*. Adapun Pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah pada BMT Ahmad Yani ada 2 pola, yaitu;

- a. Pola *Chaneling*

Pola *chaneling* ini adalah resiko ditanggung pihak BMI, pihak BMT/mitra aliansi disini hanya sebagai wakil untuk proses pembiayaan saja yaitu dari mulai permohonan pembiayaan sampai dengan analisis pembiayaan dan setelah semua proses selesai maka pihak BMT/*mitra aliansi* sudah tidak bertanggung jawab lagi. Pada pola *chaneling* BMT Ahmad Yani/mitra aliansi hanya bertindak selaku perantara saja tanpa ikut menanggung resiko. Pada pola *chaneling* ini pihak BMT hanya mendapatkan fee saja dari bank.

b. Pola *Excecuting*

Pada pola *executing* ini ada otoritas dari pihak BMT/mitra aliansi, pada pola ini *mitra aliansi* bertanggung jawab penuh atas pembiayaan kongsi pemilikan rumah, BMT/mitra aliansi menanggung resiko sehingga apabila ada masalah bank tidak ikut campur kecuali bila ada *wanprestasi* maka BMI akan langsung kenasabah. Pada pola ini *mitra aliansi* mendapatkan profit tiap bulan. Didalam prakteknya pola *excecuting* ini belum terlaksana pada BMT Ahmad Yani.

Pada pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah baik pola *channeling* maupun *executing* pada BMT Ahmad Yani menggunakan 2 akad yaitu akad musyarakah dan dilanjutkan dengan akad *ijarah* disini kenapa menggunakan akad *ijarah* karena porsi yang diberikan kepada nasabah sangat besar dan rumah yang dibiayai bukanlah sebuah proyek sehingga tidak menghasilkan keuntungan maka BMI/*mitra aliansi* menyewakan rumah tersebut kepada nasabah. Dan pada analisa pembiayaan menggunakan *system scoring* yang mana setiap kriteria ada nilainya.

2. Pada perhitungan angsuran yang diterapkan pada BMT Ahmad Yani menggunakan cara yang digunakan pada umumnya seperti yang dipakai di bank-bank lainnya. Adapun rumus angsuran untuk

tiap bulannya yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{plafond} \times \text{yield} \times \text{jangka waktu (dalam tahun)} + \text{plafond}}{\text{jangka waktu (dalam bulan)}}$$

B. Saran

1. Sebaiknya untuk analisis pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah tidak hanya menggunakan *system scoring* saja tetapi menggunakan analisis pembiayaan yang lebih detail lagi, seperti analisis keuangannya, yang tujuannya adalah untuk keamanan, sehingga dengan adanya analisis yang lebih detail itu bisa digunakan untuk pembiayaan perumahan untuk perusahaan besar dan bukan hanya pembiayaan perumahan untuk nasabah perorangan saja sehingga dengan begitu market bisa lebih luas lagi.
2. Untuk perluasan market yaitu untuk nasabah konstruksi/*corporate* BMT/BMI bisa menggunakan akad istishna'.
3. Sebaiknya jangka waktu mekanisme pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah dipercepat.
4. Sebaiknya persyaratan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah disederhanakan sehingga mitra aliansi maupun nasabah tidak rumit dalam mengumpulkan data sehingga proses pembiayaan jadi lebih cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafi'I, Muhammad, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Penerbit Gema Insani, Jakarta.
- Arifin, Zaenul, 2000. *Memahami Bank Syariah Lingkup Peluang Tantangan Dan Prospek*, Penerbit Alvabet, Jakarta.
- Bungin, Burhan, 2003, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dayung, Yordan Neyama, 2006. Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggalan Kredit (Studi Kasus Pada KPR Griya Utama Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang). *Skripsi*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, Tidak Di Publikasikan.
- Dyanrosi, Aulia, 2005. Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Griya Utama Dalam Usaha Mencegah Kemacetan Kredit. *Skripsi*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, Tidak Di Publikasikan.
- Farida, Nurul, 2003. Analisis Pembiayaan Al Bai'u Bitsaman Ajil Bagi Usaha Kecil (Studi Kasus Pada BMT Assaadah Malang), *Skripsi* Fakultas Ekonomi UIN Malang Tidak Dipublikasikan.
- Hasan, M. Iqbal, 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Penerbit Ghala Indonesia Anggota Ikapi, Jakarta.
- Indriantoro, Nur, Bambang Supomo, 2002. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*, Penerbit BPFE Yogyakarta, Yogyakarta.

- Karim, Adiwarmarman, 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan edisi dua*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir, 2001. *Manajemen Perbankan*, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Laili, Yuni Nur, 2004. Implementasi Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Pengendalian Intern (Suatu Studi Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Malang). *Skripsi*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, Tidak Di Publikasikan.
- Lubis, Suhrawardi, 2004. *Hukum Ekonomi Islam*, Penerbit PT Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria, 2008. 2008 Muamalat Fokus Pembiayaan KPR.
www.pkes.org/?page=info_list&id=715&PHPSESSID=c7e8726c571743b36994821dba609fe7. 25 Januari 2008.
- Mas'adi, Ghufron, 2002. *Fiqh Muamalah Konstektual*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Moleong, Lexy J, 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Penerbit PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhammad, 2000. *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Penerbit UII Press, Yogyakarta.
- _____, 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah edisi 2*, Penerbit Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta.
- Musthafa Al Babi Al Halabi, 1974. *Tafsir Al Maraghy*, Mesir. Ahmad Musthafa Al Maraghi (Penterjemah), 1989. *Tafsir Al Maraghi*, Penerbit CV Toha Putra Semarang, Semarang.

Nov, 2007, BMI Perkenalkan Produk Baiti SharE
www.lampungpost.com/cetak/cetak.php?id=2007050701525069.
6 April 2008

Pramono Putri, Anita, 2007. Evaluasi Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit KPR Dalam Rangka Meningkatkan Pengendalian Intern (Studi Kasus Pada PT Bank x Cabang Y Malang), *Skripsi* Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, Tidak Di Publikasikan.

Ridwan, Muhammad, 2004. *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Penerbit UII Press Yogyakarta, Yogyakarta.

Syafiyurrahman Al Mubarakmi, 2000. *Al Misbaahul muniir Fii Tahdziibi Tafsiri Ibnu Katsir*, Penerbit Daarus Salam Lin Nasyr Wat Tauzi', Riyadh. Abu Ihsan Al Atsani (Penterjemah), 2007. *Shahih Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, Penerbit PT Pustaka Ibnu Katsir, Bogor.

Zulkifli, Sunarto, 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Penerbit Zikrul Hakim, Jakarta.