

**APLIKASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT  
DENGAN SKIM MUSYARAKAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARI'AH CABANG  
MALANG**

**SKRIPSI**

Oleh :

**NURIL HAMIDAH  
NIM: 04610098**



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

**APLIKASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT  
DENGAN SKIM MUSYARAKAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARI'AH CABANG  
MALANG**

**SKRIPSI**

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

Oleh :

**NURIL HAMIDAH**

**NIM: 04610098**



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

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**APLIKASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT  
DENGAN SKIM MUSYARAKAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARI'AH CABANG  
MALANG**

**SKRIPSI**

Oleh :

**NURIL HAMIDAH  
NIM : 04610098**

Telah Disetujui 17 Oktober 2008  
Dosen Pembimbing,

**H. Surjadi, SE, MM**

Mengetahui :  
Dekan,

**Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA  
NIP. 150231828**

LEMBAR PENGESAHAN

APLIKASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT  
DENGAN SKIM MUSYARAKAH PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARI'AH CABANG  
MALANG

SKRIPSI

Oleh  
NURIL HAMIDAH  
NIM : 04610098

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada 13 Oktober 2008

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua

Drs. Agus Sucipto, MM  
NIP.150327243

: (.....)

2. Sekretaris/Pembimbing

H. Surjadi, SE., MM

: (.....)

3. Penguji Utama

Drs. HA. Muhtadi Ridwan, MA  
NIP.150231828

: (.....)

Mengetahui :  
Dekan,

Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA  
NIP. 150231828

# PERSEMBAHAN

Karya yang sederhana ini saya persembahkan spesial untuk :

Ibuku tersayang Hj. Mahfudhoh dan Bapakku tercinta H.M. Asyhari, yang telah memberikan cinta, kasih sayang, motivasi, nasehat, dukungan serta yang tak pernah lelah mendoakan penulis.

Kakakku Husnun Nikmah dan kakak iparku Abdur Rahman serta keponakanku Ahmad Rifqi Fahrus Suadi yang gesit dan lucu meski kadang menjengkelkan, tapi.....seru !!!!

Semua guru-guruku di MI DARUL ULUM, MTs dan MA ABU DARRIN yang dijadikan oleh Allah Swt. sebagai pahlawan tanpa tanda jasa. Karena jasmu aku bisa menjadi manusia yang mengerti ilmu dan agama.

Pengasuh beserta keluarga besar Pondok Pesantren ADNAN AL-CHARIS serta para asatidz wa asatidzahku yang telah menanamkan ilmu agama kepadaku sejak dini.

Sahabat sejatiku Chunainah yang selalu ada disaat suka dan dukaku.

# MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٠٦﴾

Artinya :

*".....dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa,  
dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan  
bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya".*

(Q.S. Al-Maidah)

## KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahiim.

Alhamdulillah wa Syukurulillah, rasa syukur yang amat sangat penulis panjatkan kepada Allah Swt. atas segala ni'mat yang senantiasa diberikan kepada penulis, baik ni'mat kesehatan, ni'mat tetapnya iman, ni'mat rizqi, dan ni'mat-ni'mat lainnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.

Shalawat serta salam senantiasa penulis persembahkan kepada pemilik samudera syafa'at Nabi Muhammad Saw. semoga kita semua mendapatkan syafa'atnya dihari Qiyamat kelak.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, tentunya tidak akan berjalan dengan lancar tanpa kerja sama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Keluargaku tercinta, ibu, bapak, kakak dan kakak iparku serta keponakanku yang tanpa henti dan lelah selalu mendoakan aku sehingga aku dapat menyelesaikan studi ini dengan baik dan lancar.
2. Prof. Dr. H. Imam Suprayogo selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Malang.
3. Drs. HA. Muhtadi Ridwan, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang.
4. Bapak H. Surjadi, SE., MM selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan sabar dan telaten sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa ada halangan.

5. Bapak dan Ibu Dosen khususnya Dosen Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang, yang dengan ilmunya menjadikan penulis mengerti tentang banyak hal.
6. Kepala cabang BTN Syari'ah Malang, kepala seksi BTN Syari'ah cabang Malang Bapak Syahri Hamidi yang dengan sabar dan telaten membantu penelitian ini dan juga semua pihak BTN Syari'ah Malang yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama proses penelitian.
7. Teman-temanku di Fakultas Ekonomi angkatan 2004 khususnya kelas C yang selalu menyuguhkan keceriaan disetiap saat.
8. Teman-temanku di Sumber Sari Gg.I No.15, yang senantiasa menghiasi hari-hariku dengan "keributan-keributan" yang menyenangkan.
9. Dan semua pihak yang turut andil dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terimakasih untuk semuanya. Semoga bantuan-bantuan yang telah anda berikan mendapatkan balasan dan pahala yang berlipat ganda dan menjadi *'amalan sholihan maqbulan*. Amiiin.....

Tanpa anda semua penulis bukanlah siapa-siapa.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan karya sederhana ini masih jauh dari sempurna, sehingga saran dan kritik dari para pembaca sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga karya ini dapat membawa manfa'at bagi semuanya.

Malang, 10 September 2008

Penulis



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini saya :

Nama : Nuril Hamidah  
NIM : 04610098  
Alamat : Bangilan Kapas Bojonegoro

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

**APLIKASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT DENGAN SKIM MUSYARAKAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARI'AH CABANG MALANG**

adalah hasil karya saya sendiri, bukan "**duplikasi**" dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian 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, 10 September 2008  
Hormat saya,

**Nuril Hamidah**  
NIM : 04610098

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
ABSTRAK .....	xv
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. LATAR BELAKANG .....</b>	<b>1</b>
<b>B. RUMUSAN MASALAH .....</b>	<b>7</b>
<b>C. TUJUAN PENELITIAN.....</b>	<b>7</b>
<b>D. MANFAAT PENELITIAN.....</b>	<b>8</b>
<b>BAB II : KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
<b>A. Penelitian Terdahulu.....</b>	<b>9</b>
<b>B. Perbankan Syari'ah.....</b>	<b>11</b>
1. Pengertian Bank Syari'ah .....	11
2. Ciri-ciri Bank Syari'ah.....	12
3. Tujuan Bank Syari'ah.....	14
<b>C. Prinsip-Prinsip Dasar Perbankan Syari'ah .....</b>	<b>15</b>
1. Prinsip Bagi Hasil ( <i>Profit Sharing</i> ) .....	15
2. Prinsip Jual Beli ( <i>Sale And Purchase</i> ) .....	16

3. Prinsip Sewa ( <i>Operational Lease and financial Lease</i> ) ....	17
4. Prinsip Jasa ( <i>Fee-Based Services</i> ) .....	17
5. Prinsip Titipan/Simpanan ( <i>Depository</i> ) .....	18
<b>D. Prinsip-Prinsip Operasi Bank Syari'ah.....</b>	<b>19</b>
1. Prinsip Keadilan .....	19
2. Prinsip Kemitraan .....	19
3. Prinsip Keterbukaan .....	20
4. Universalitas .....	20
<b>E. Pembiayaan .....</b>	<b>20</b>
1. Pengertian Pembiayaan .....	20
2. Tujuan Pembiayaan .....	21
3. Fungsi Pembiayaan .....	21
4. Prinsip Analisis Pembiayaan .....	22
5. Tujuan Analisis Pembiayaan .....	22
6. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syari'ah .....	23
<b>F. Al-Musyarakah .....</b>	<b>26</b>
1. Pengertian Al-Musyarakah .....	26
2. Landasan Syari'ah .....	27
3. Jenis-jenis Al-Musyarakah .....	28
4. Bentuk-bentuk Al-Musyarakah .....	31
5. Rukun Al-Musyarakah .....	32
6. Syarat Al-Musyarakah .....	33
7. Aplikasi Al-Musyarakah Dalam Perbankan .....	35
8. Manfaat Al-Musyarakah .....	36
9. Skema Al-Musyarakah .....	37
<b>G. Kerangka Berfikir .....</b>	<b>39</b>

<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Lokasi Penelitian .....	40
B. Jenis dan Metode Penelitian .....	40
C. Sumber dan Jenis Data .....	41
D. Metode Pengumpulan Data .....	42
E. Metode Analisis Data .....	43
<b>BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN HASIL</b>	
<b>PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
<b>A. ANALISIS DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
1. Sejarah BTN Syari'ah .....	46
2. Visi BTN Syari'ah .....	47
3. Misi BTN Syari'ah .....	47
4. Tujuan Pendirian BTN Syari'ah .....	48
5. Struktur Organisasi BTN Syari'ah .....	48
6. Produk BTN Syari'ah .....	49
<b>B. PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
1. Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	60
2. Prosedur dan Syarat Pengajuan Permohonan Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	63
3. Biaya Realisasi .....	75
4. Nisbah Bagi Hasil Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	76
5. Jangka Waktu Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .	77
6. Tata Cara Pengembalian Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	77
7. Agunan Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	79
8. Strategi Pemasaran Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi BTN Syari'ah .....	81

9. Kendala-kendala Dalam Aplikasi Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	82
10. Realisasi Pembiayaan Pada Bank BTN Syari'ah Cabang Malang Periode Januari-Juli 2008 .....	85
11. Kontribusi Pendapatan Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi Terhadap Pendapatan BTN Syari'ah .....	86
<b>BAB V : PENUTUP</b> .....	<b>89</b>
A. Kesimpulan .....	89
B. Saran .....	90

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Penelitian Terdahulu .....	9
Tabel 4.1 : Contoh penarikan pembiayaan <i>musyarakah</i> konstruksi .....	75
Tabel 4.2 : Laporan realisasi pembiayaan BTN Syari'ah periode Januari-Juli 2008 .....	86
Table 4.3 : Kontribusi pendapatan pembiayaan <i>musyarakah</i> konstruksi terhadap pendapatan BTN Syari'ah Malang periode Januari-Juli 2008 .....	87

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Jenis-jenis Akad Bank Syari'ah .....	19
Gambar 2.2 : Jenis-jenis Al-Musyarakah.....	31
Gambar 2.3 : Proses Al-Musyarakah.....	37
Gambar 2.4 : Kerangka Berfikir .....	39
Gambar 4.1 : Struktur Organisasi BTN syari'ah .....	49
Gambar 4.2 : Prosedur Permohonan Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Konstruksi .....	63

## LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Jumlah Bank Syari'ah Di Indonesia (Mei 2007)  
Dan Daftar Kantor Cabang BTN Syari'ah
- Lampiran 2 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 3 : Surat Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah*
- Lampiran 4 : Laporan realisasi pembiayaan periode Januari-Juli 2008
- Lampiran 5 : Laporan pendapatan BTN Syari'ah cabang Malang periode  
Januari-Juli 2008
- Lampiran 6 : Bukti konsultasi



## ABSTRAK

Hamidah, Nuril, 2008. SKRIPSI. Judul : Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah Cabang Malang.

Pembimbing : H. Surjadi, SE., MM

---

Kata Kunci : Pembiayaan, Musyarakah

Kebutuhan perumahan di Indonesia mencapai lebih dari satu juta rumah per tahun. Tentu ini merupakan jumlah yang luar biasa besar, yang pemenuhannya akan melibatkan peran berbagai pihak, yakni pemerintah, masyarakat, investor dalam hal ini pengembang dan lembaga-lembaga pembiayaan seperti perbankan. BTN Syari'ah merupakan lembaga keuangan yang mengkhususkan diri dalam bidang pembiayaan pembangunan perumahan. Salah satu produk yang dikembangkan oleh BTN Syari'ah dalam bidang pembiayaan perumahan adalah pembiayaan *musyarakah* konstruksi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aplikasi pembiayaan *musyarakah* konstruksi tersebut dan kendala-kendala yang dihadapi.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Sedangkan analisis datanya menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dimana peneliti mengorganisasikan, mengurutkan data dan memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola, kemudian melakukan analisis dengan tanpa menggunakan statistik dan selanjutnya menguraikan dan menafsirkan data tersebut.

Dari analisis yang dilakukan, diketahui bahwa pembiayaan *musyarakah* konstruksi diberikan kepada *developer* dengan pendekatan skala kebutuhan modal kerja perproyek yang sedang atau akan segera dikerjakan. Dalam pembiayaan ini, analisis yang dilakukan adalah mengenai informasi pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, laporan keuangan, dan informasi agunan. Analisis tersebut dinilai lebih lengkap dan spesifik dibandingkan dengan analisis dengan prinsip 5C. Adapun kendala yang dihadapi dalam pembiayaan ini adalah kelengkapan persyaratan administrasi mengenai legalitas perusahaan *developer*. Kendala kedua adalah penjualan rumah yang tidak lancar. Kendala yang ketiga adalah sistem monitoring masih manual.

## ABSTRACT

Hamidah, Nuril, 2008. THESIS. Title : The Application of Public Housing Finance With *Musyarakah* Scheme at PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah Branch Malang.  
Advisor : H. Surjadi, SE., MM.

---

Keywords : Finance, Musyarakah

Housing need in Indonesia grows more and more. It reaches more than one million houses every year. This is a great remarkable number. To accomplish this, it needs to involve the various roles from many parties. They are, government, society, investor in this case developers, and finance institutes as banking. BTN Syari'ah is a financial institution specializing in the field of housing development financial. One of product that is developed by BTN Syari'ah is construction's *musyarakah* finance. This aim of this research is to know how the application of construction's *musyarakah* finance is and the constraint faced by the bank.

This research is qualitative with descriptive method. Data used in this research are primary and secondary data. Data collection method used are interview, observation, and documentation. Then, the data analysis used descriptive qualitative analysis. In this method, the researcher organized, sorted and clasified the data into a unit which can be managed. Furthermore, the researcher conducted the analysis with unstatistic method, elaborated and interpreted the data referred.

From the analysis conducted, it is known that construction's *musyarakah* finance is given to developer by using approach of project capital need scale which is being or will immediately be conducted. In this from of finance, analysis which is taken are information of the applicant, information of bank and legal capital, information of the project technical, information of marketing, the financial statement, and information of the collateral. The analysis is assessed more complete and specific, if it is compared with the 5C principle analysis. The first constraint found in this finance is the completeness of administration requirement of the company's legality of developer, the second constraint is the fluency of housing sales, and the third constraint is manual monitoring system.

" : .  
" (BTN)

:



:

BTN .

BTN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 disebutkan 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.

Sedangkan perbankan syari'ah menurut Undang-undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berdasarkan data Bank Indonesia, prospek perbankan syari'ah diperkirakan akan terus berkembang dengan tingkat pertumbuhan yang cukup tinggi. Kita dapat melihat perkembangan perbankan syari'ah mulai dari awal berdirinya bank syari'ah yaitu tahun 1992. Pada periode 1992-1998 di Indonesia hanya ada satu unit bank syari'ah. Kemudian pada tahun 2005 berkembang menjadi 20 unit, yaitu 3 Bank Umum Syari'ah (BUS) dan 17 Unit Usaha Syari'ah (UUS). Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) berjumlah 88 unit. Jumlah tersebut terus bertambah sehingga pada Mei 2007,

berdasarkan data Bank Indonesia terdapat 3 BUS (Bank Umum Syari'ah), 26 unit UUS (Unit Usaha Syari'ah), dan 105 Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah.

Semakin majunya sistem keuangan dan perbankan serta semakin meningkatnya kesejahteraan, kebutuhan masyarakat, khususnya muslim, menyebabkan semakin besarnya kebutuhan terhadap layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syari'ah. Munculnya lembaga keuangan dengan sistem syari'ah ini adalah sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah. Alasan lainnya adalah karena mereka ingin menggantikan sistem keuangan yang berdasarkan bunga dengan suatu sistem kerja sama dengan skema bagi hasil keuntungan maupun kerugian.

Salah satu dari sekian banyak bank di Indonesia yang membuka cabang syari'ah adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Misi BTN adalah melakukan tugas dan usaha di bidang perbankan dalam arti yang seluas-luasnya untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi kearah kesejahteraan rakyat banyak dengan mengkhususkan diri melaksanakan kegiatannya dalam bidang pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.

Berdasarkan misi tersebut, pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974, Pemerintah Indonesia menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank Tabungan Negara (BTN) di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Tabungan Negara (BTN). Dan berkat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pulalah Bank Tabungan Negara (BTN) terus dihantarkan pada kesuksesannya sebagai bank yang terpercaya, handal dan sehat.

Seiring dengan kesuksesan tersebut, kemudian Bank Tabungan Negara (BTN) berencana untuk terus mengarahkan diri menjadi bank umum yang akan beroperasi penuh secara syari'ah. Sebelumnya, guna mempercepat perkembangan Bank Tabungan Negara (BTN) syari'ah, manajemen Bank Tabungan Negara (BTN) pernah berencana mengonversi cabang Bank Tabungan Negara (BTN) konvensional jadi cabang syari'ah pada tahun ini. Namun, itu urung dilakukan karena membuka cabang baru dinilai lebih baik.

Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah dibentuk sesuai izin prinsip dari Bank Indonesia No 61/1350/DPbS tertanggal 15 Desember 2004 dan dituangkan dalam surat No 7/102/DPbS tanggal 14 Februari 2005 sebagai persetujuan formal. Hingga saat ini BTN syari'ah telah memiliki banyak kantor cabang. Salah satunya adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah cabang Malang yang berlokasi di Jl. Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang.

Faktor utama didirikannya Bank BTN Syari'ah adalah tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah, keunggulan dalam prinsip Syariah, dan fatwa MUI tentang bunga bank. Salah satu produk yang ditawarkan oleh BTN syari'ah adalah produk pembiayaan yang meliputi KPR BTN Syari'ah, BTN *Murabahah* Multiguna, dan Pembiayaan *Musyarakah*.

Berdasarkan rencana bisnis, BTN syari'ah akan ekspansif mengembangkan kredit pemilikan rumah (KPR) syari'ah dan menjadikan pembiayaan perumahan tersebut sebagai fokus utama seperti yang dilakukan BTN Konvensional selama ini. Untuk sementara, tenor waktu KPR syari'ah BTN maksimal 8 tahun. Tenor ini lebih pendek dibandingkan Bank Tabungan Negara (BTN) konvensional yang dapat memberikan KPR 10 sampai 15 tahun. Alasan pemberian tenor yang lebih pendek tersebut adalah karena bank ingin lebih berhati-hati dan harus memperhitungkan resiko dari

pembiayaan tersebut. Hal ini karena Bank Syari'ah tidak memberlakukan bunga bank sebagai patokan.

Prospek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Indonesia sangat besar. Kementerian Negara Perumahan Rakyat pernah mencatat bahwa jumlah keluarga Indonesia yang belum memiliki rumah di Indonesia sebanyak 5,8 juta sampai dengan tahun 2004. Sementara itu pertumbuhan kebutuhan rumah bagi keluarga baru mencapai 800.000 unit per tahun.

Bersamaan dengan itu jumlah anggota Realestat Indonesia (REI) pasca krisis terus mengalami kenaikan, sejak 2001 jumlahnya terus bertambah dari 1.025 pengembang menjadi 1.605 tahun 2004. Angka ini diperkirakan masih akan naik tahun 2005 menjadi 1.700 pengembang dan menjadi diatas 2.500 pengembang ditahun 2008.

Saat ini produk pembiayaan bagi hasil *mudharabah* dan *musyarakah* menjadi andalan utama Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah. Bank BTN Syari'ah memberikan pembiayaan bagi pengembang / *developer* untuk membangun perumahan dengan skim *Musyarakah* dimana *developer* dapat merencanakan pembayaran pokok dan bagi hasilnya berdasarkan waktu penjualan rumah tersebut dilaksanakan. Dengan nisbah bagi hasil dan biaya administrasi yang dapat dinegosiasikan produk ini juga memberikan keleluasaan jangka waktu hingga 2 (dua) tahun.



Dalam menyalurkan pembiayaan *musyarakah*, BTN Syari'ah Malang banyak menyentuh *developer* yang membangun perumahan dengan tipe-tipe kecil untuk rakyat, yakni tipe 21, 36, dan 45 dengan harga sekitar RP. 25 juta sampai dengan RP. 100 juta.

Data Bank Indonesia menyebutkan *murabahah* pada tahun 2007 mendominasi pembiayaan perbankan syari'ah yaitu mencapai Rp.16,55 triliun atau 59,24% dari total pembiayaan 2007 Rp.27,94 triliun. Selanjutnya adalah pembiayaan *mudharabah* (bagi hasil) yaitu sebesar Rp.5,6 triliun atau 19,96% serta pembiayaan *musyarakah* (penyertaan) yaitu Rp.4,40 triliun atau 15,77%. (<http://web.bisnis.com>). (12 March 2008).

Sedangkan pada 2008, data Bank Indonesia memperlihatkan dari total pembiayaan syari'ah sebesar Rp.34,10 triliun per Juni 2008, sebesar 19,41% atau Rp.6,62 triliun tersalur berupa *mudharabah*. Untuk posisi kedua, tersalur ke pembiayaan *musyarakah* Rp.6,12 triliun atau 17,95%. Namun, pembiayaan *musyarakah* melonjak 86,02% dari Juni 2007 jika dibandingkan dengan *mudharabah* yang naik 41,15%. (<http://web.bisnis.com>). (18/08/2008).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, peneliti hendak melakukan penelitian dengan judul **“Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah Cabang Malang”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana aplikasi pembiayaan *musyarakah* untuk sektor perumahan pada BTN syari'ah cabang Malang?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam aplikasi pembiayaan *musyarakah* untuk sektor perumahan pada BTN Syari'ah cabang Malang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mendeskripsikan tentang aplikasi pembiayaan *musyarakah* untuk sektor perumahan pada BTN syari'ah cabang Malang.
2. Mendeskripsikan tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam aplikasi pembiayaan *musyarakah* untuk sektor perumahan pada BTN Syari'ah cabang Malang.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Akademik

Sebagai bahan informasi untuk penelitian selanjutnya.

2. Bagi Praktisi

Memberikan kontribusi pemikiran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan atau keputusan-keputusan perusahaan.

3. Bagi Peneliti

Dapat menambah ilmu pengetahuan, wawasan dan pengalaman.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1  
Penelitian Terdahulu

<b>Nama Peneliti</b>	<b>Judul</b>	<b>Metode</b>	<b>Hasil</b>
Yordan Dayung Neyama (2006)	Analisis Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisi pasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi Kasus Pada KPR Griya Utama Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang)	Menghitung jumlah tunggakan kredit dari tahun ketahun, menganalisis perubahan jumlah tunggakan dari tahun ketahun, analisis trend.	Dari hasil analisis diketahui bahwa kenaikan jumlah kredit tidak selalu disertai dengan kenaikan jumlah debitur dan meskipun jumlah kredit yang diberikan semakin besar terkadang jumlah tunggakan kredit yang terjadi meningkat dari tahun ke tahun.
Masruroh (2007)	Kontribusi Pembiayaan Al-Musarakah Dalam Meningkatkan Profitabilitas	Analisis Margin Kontribusi Pembiayaan	Pembiayaan Musyarakah di Bank Syari'ah Mandiri mengalami peningkatan yang signifikan antara tahun 2003-2005, begitu pula kontribusi musyarakah terhadap total pendapatan Bank

	Bank Syari'ah Mandiri		yang mengalami peningkatan, hal ini mengindikasikan bahwa pembiayaan musyarakah dapat meningkatkan profitabilitas BSM
Nuril Hamidah (2008)	Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim Musyarakah Pada BTN Syari'ah Cabang Malang	Analisis Deskriptif Kualitatif	Dari analisis yang dilakukan, pembiayaan <i>musyarakah</i> konstruksi diberikan kepada <i>developer</i> dengan pendekatan skala kebutuhan modal kerja per proyek yang sedang atau segera dikerjakan. Dalam pembiayaan ini, analisis yang dilakukan adalah mengenai informasi pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, laporan keuangan, dan informasi agunan. Adapun kendala yang dihadapi dalam pembiayaan ini adalah kelengkapan legalitas perusahaan yang sering belum dimiliki, penjualan rumah yang tidak lancar, dan sistem monitoring yang masih manual.

## **B. Perbankan Syari'ah**

### **1. Pengertian Bank Syari'ah**

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No.7 tahun 1992 tentang perbankan yang telah diamandemen menjadi Undang-undang No.10 tahun 1998 disebutkan 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.

Sedangkan perbankan syari'ah menurut Undang-undang Republik Indonesia No.7 tahun 1992 tentang perbankan yang telah diamandemen menjadi Undang-undang No.10 tahun 1998 adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut Sumitro (1996: 5) bank syari'ah adalah bank yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atas prinsip syari'ah yaitu jual beli dan bagi hasil.

Menurut Ascarya (2007: 2) secara umum bank syari'ah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya.

Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa bank syari'ah adalah bank yang melaksanakan aktifitas usahanya yaitu menghimpun dan menyalurkan dana untuk masyarakat didasarkan pada prinsip-prinsip syari'ah yakni mengacu pada ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadist dalam semua operasinya dengan imbalan bagi hasil.

## 2. Ciri-ciri Bank Syari'ah

Ciri-ciri bank syari'ah menurut Sumitro (1996: 18-22) adalah:

- a) Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar.
- b) Penggunaan persentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan, karena persentase bersifat melekat pada sisa hutang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- c) Didalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syari'ah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*fixed return*) yang ditetapkan dimuka. Bank menerapkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) yang bergantung pada besarnya keuntungan.

- d) Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito/tabungan, oleh penyimpan dianggap sebagai titipan, sedangkan bagi bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek yang dibiayai bank, sehingga penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang pasti (fixed return).
- e) Bank islam tidak menerapkan jual beli/sewa menyewa uang dari mata uang yang sama, yang dari transaksi tersebut dapat menghasilkan keuntungan.
- f) Adanya pos pendapatan berupa "rekening pendapatan non halal" sebagai hasil dari transaksi dengan bank konvensional yang tentunya menerapkan sistem bunga.
- g) Adanya Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang bertugas mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syari'ahnya.
- h) Produk-produk bank syari'ah selalu menggunakan sebutan-sebutan dengan istilah-istilah arab. Seperti Al-Mudharabah, Al-Murabahah, Al-Musyarakah dan lain sebagainya.
- i) Adanya produk kredit tanpa beban yang murni bersifat sosial, dimana nasabah tidak mempunyai kewajiban mengembalikannya.
- j) Mempunyai fungsi amanah artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan



siap apabila sewaktu-waktu dana tersebut ditarik kembali sesuai dengan perjanjian.

### 3. Tujuan Bank Syari'ah

Menurut Sumitro (1996: 17-18) tujuan bank syari'ah adalah sebagai berikut:

- a) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermu'amalah secara islam, khususnya dalam bidang perbankan agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis usaha-usaha yang mengandung *gharar* (tipuan).
- b) Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi.
- c) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang usaha produktif yang lebih besar terutama kepada kelompok miskin.
- d) Untuk menanggulangi (mengentaskan) kemiskinan melalui program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, pembinaan konsumen, pengembangan modal kerja dan pengembangan usaha bersama.
- e) Untuk menjaga kestabilan ekonomi/moneter pemerintah.

### C. Prinsip-Prinsip Perbankan Syari'ah

Menurut Antonio (2001: 83), prinsip-prinsip dalam perbankan syari'ah terdiri atas :

#### 1. Prinsip Bagi Hasil (*Profit Sharing*)

Prinsip bagi hasil yang ada dalam perbankan syari'ah adalah sebagai berikut :

##### a) Al-Musyarakah

*Al-Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

##### b) Al-Mudharabah

*Al-Mudharabah* ialah perjanjian antara pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengusaha (*enterpreneur*). Dimana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha bersedia untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Apabila usaha tersebut mengalami kerugian, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena penyelewengan atau penyalahgunaan oleh pengusaha.

c) *Al-Muzara'ah*

*Al-Muzara'ah* adalah kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik tanah dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada sipenggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.

d) *Al-Musaqah*

*Al-Musaqah* adalah kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana sipenggarap hanya bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan. Sebagai imbalan, sipenggarap berhak atas nisbah tertentu dari hasil panen.

**2. Prinsip Jual Beli (*Sale And Purchase*)**

Prinsip jual beli yang banyak dikembangkan oleh perbankan syari'ah adalah :

a) *Bai' Al-Murabahah*

*Bai' Al-Murabahah* adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati bersama. Dalam hal ini penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

b) Bai' As-Salam

*Bai' As-Salam* adalah jual beli yang dilakukan dimana pembeli memberikan uang terlebih dahulu terhadap barang yang telah disebutkan spesifikasinya, dan diantarkan kemudian.

c) Bai' Al-Istishna'

*Bai' al-Istishna'* ialah jual beli yang dilakukan dimana penjual membuat barang yang dipesan pembeli dengan modal sendiri.

**3. Prinsip Sewa (*Operational Lease and financial Lease*)**

Prinsip sewa yang diterapkan di bank syari'ah adalah *al-Ijarah*. *Al-Ijarah* merupakan perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, maka barang akan dikembalikan kepada pemilik.

**4. Prinsip Jasa (*Fee-Based Services*)**

a) Al-Wakalah

*Al-Wakalah* ialah jasa penitipan uang atau surat berharga, dimana bank mendapatkan kuasa dari yang menitipkan untuk mengelola uang atau surat berharga tersebut. Dalam hal ini bank akan memperoleh fee sebagai imbalannya.

b) Al-Kafalah

*Al-Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.

c) Ar-Rahn

*Ar-Rahn* adalah menahan salah satu harta milik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut harus memiliki nilai ekonomis.

d) Al-Qardh

*Al-Qardh* merupakan suatu pinjaman lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana peminjam tidak berkewajiban untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman dan biaya administrasi.

e) Al-Hawalah

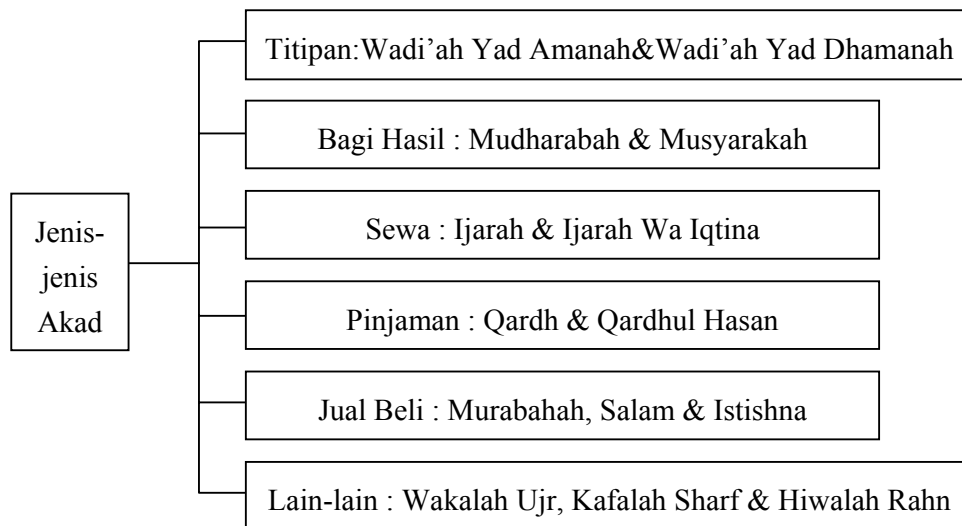
*Al-hawalah* adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.

**5. Prinsip Titipan / Simpanan (*Depositary*)**

Prinsip titipan/simpanan yang banyak diterapkan di bank syari'ah adalah *al-wadiah*. *Al-Wadiah* adalah perjanjian antara pemilik modal (termasuk uang) dengan penyimpan (termasuk bank) dimana pihak penyimpan bersedia untuk menyimpan dan menjaga keselamatan barang dan atau uang yang dititipkan kepadanya.

Sedangkan menurut Ascarya (2007:41), prinsip atau jenis akad yang diterapkan oleh perbankan syari'ah dapat dibagi dalam 6 kelompok, dan dapat digambarkan sebagai berikut :

**Gambar 2.1**  
**Jenis-jenis Akad Bank Syari'ah**



Sumber : Ascarya, 2007:41. Data diolah

## **D. Prinsip Operasi Bank Syari'ah**

### **1. Prinsip Keadilan**

Prinsip keadilan ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah.

### **2. Prinsip Kemitraan**

Prinsip kemitraan ini tercermin dalam hak, kewajiban resiko dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna maupun bank.

### **3. Prinsip Keterbukaan**

Prinsip keterbukaan tercermin melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan. Nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen bank.

### **4. Universalitas**

Dalam mendukung operasionalnya, bank tidak membedakan suku, agama, ras dan golongan dalam masyarakat dengan prinsip islam sebagai *rahmatan lil 'alamin*.

## **E. Pembiayaan**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Menurut Undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang/tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

Sedangkan menurut Muhammad (2005: 17) pembiayaan atau *Financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh satu pihak (bank) kepada pihak lain (investor/nasabah) untuk mendukung investasi yang direncanakan dan dengan kesepakatan bahwa pihak yang dibiayai akan mengembalikan dana tersebut dengan imbalan atau bagi hasil.

## **2. Tujuan Pembiayaan**

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk (Muhammad, 2005: 17-18) meningkatkan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan, produktivitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan

Adapun secara mikro, menurut Muhammad (2005: 18) pembiayaan diberikan bertujuan untuk memaksimalkan laba, meminimalkan resiko, pendayagunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana

## **3. Fungsi Pembiayaan**

Sesuai dengan tujuan pembiayaan tersebut, maka pembiayaan memiliki fungsi sebagai berikut (Muhammad, 2005: 19-21) : meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna barang, meningkatkan peredaran uang, menimbulkan, kegairahan berusaha, stabilitas ekonomi, dan sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.



#### **4. Prinsip Analisis Pembiayaan**

Prinsip analisis pembiayaan menurut Muhammad (2005: 60) adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syari'ah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Prinsip analisis pembiayaan tersebut didasarkan atas rumus 5C, yaitu :

- a) *Character*, adalah sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b) *Capacity*, adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c) *Capital*, adalah besarnya modal yang diperlukan nasabah.
- d) *Collateral*, adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan nasabah kepada bank.
- e) *Condition*, adalah keadaan usaha nasabah mempunyai prospek atau tidak.

#### **5. Tujuan Analisis Pembiayaan**

Menurut Muhammad (2005: 59), tujuan analisis pembiayaan adalah sebagai berikut :

- a) Untuk menilai usaha nasabah.
- b) Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- c) Untuk menghitung pembiayaan yang layak.

## 6. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syari'ah

Dalam perbankan syari'ah, jenis pembiayaan akan diwujudkan dalam bentuk (Muhammad, 2005: 22-25) :

a) Aktiva produktif, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan dengan prinsip :

1. Bagi hasil (Mudharabah dan Musyarakah)
2. Jual beli (Murabahah, Salam dan Istishna')
3. Sewa (Ijarah, Ijarah Muntahiyah Biltamlik/Wa Iqna)
4. Surat berharga syari'ah (wesel, obligasi syari'ah, sertifikat dana syari'ah dan surat berharga lainnya)
5. Penempatan (penanaman dana bank syari'ah pada bank syari'ah lainnya)
6. Penyertaan modal (penanaman modal dalam bentuk saham)
7. Penyertaan modal sementara (penyertaan modal untuk mengatasi kegagalan pembiayaan dan atau piutang)
8. Transaksi rekening administratif (komitmen dan kontinjensi berdasarkan prinsip syari'ah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosemen, *irrevocable letter of credit*(L/C) yang masih berjalan, akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, dan garansi lainnya)
9. Sertifikat *Wadi'ah* Bank Indonesia (SWBI)

b) Aktiva tidak produktif, dialokasikan dalam bentuk Pinjaman Qardh.

Adapun jenis-jenis pembiayaan bank syari'ah menurut Karim (2006: 231) adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan Modal Kerja Syari'ah

Yaitu pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah. Jangka waktu untuk pembiayaan modal kerja ini maksimum adalah satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas pembiayaan modal kerja ini dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan (Karim, 2006: 234).

Dalam pemberian pembiayaan ini perlu dilakukan analisa terlebih dahulu, yang meliputi jenis usaha, skala usaha, tingkat kesulitan usaha yang dijalankan dan karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.

2. Pembiayaan Investasi Syari'ah

Pembiayaan Investasi Syari'ah yaitu pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan untuk pendirian proyek baru, rehabilitasi (penggantian mesin atau peralatan lama yang

sudah rusak), modernisasi (penggantian menyeluruh mesin atau peralatan lama dengan yang baru yang tingkat teknologinya lebih tinggi), ekspansi (penambahan mesin atau peralatan) dan relokasi proyek yang sudah ada (pemindahan lokasi proyek atau pabrik secara keseluruhan). Jangka waktu pembiayaan ini maksimal adalah 12 tahun (Karim, 2006: 237-238).

### 3. Pembiayaan Konsumtif Syari'ah

Pembiayaan Konsumtif Syari'ah yaitu pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan (Karim, 2006: 244).

### 4. Pembiayaan Sindikasi

Yaitu pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pada umumnya pembiayaan ini diberikan bank kepada nasabah korporasi yang memiliki nilai transaksi yang sangat besar (Karim, 2006: 245).

### 5. Pembiayaan Berdasarkan *Take Over*

Yaitu pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonshari'ah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syari'ah atas permintaan nasabah (Karim, 2006: 248).

## 6. Pembiayaan *Letter of Credit* (L/C)

Adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor atau ekspor nasabah (Karim, 2006: 252).

## F. Al-Musyarakah

### 1. Pengertian Al-Musyarakah

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

Adapun menurut Kasmir (2006: 221), *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa *musyarakah* adalah akad kerja sama yang dilakukan antara dua orang atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu dengan menyertakan modal dan skill dari masing-masing pihak dan mereka sepakat bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama.

Filosofi transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang ingin bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Yakni semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (*trading asset*), kewiraswastaan (*enterpreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*properti*), peralatan (*equipment*), atau *intangibile asset* (seperti hak paten atau *goodwill*), kepercayaan/reputasi (*credit-worthiness*) dan barang-barang lain yang dapat dinilai dengan uang (Karim, 2006: 102).

## 2. Landasan Syari'ah

### a) Al-Qur'an

Allah swt. menjelaskan tentang Al-Musyarakah dalam firman-Nya:

..... فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ .....

"....Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu...." (An-Nisaa':12)

.....وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ .....

“.....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.....” (As-Shaad:24)

b) Al-Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِّ كَيْنٍ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ

Artinya : Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw. bersabda, “ Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, “ Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya”. (HR. Abu Dawud yang disahihkan oleh al-Hakim).

### 3. Jenis-jenis Al-Musyarakah

Jenis-jenis musyarakah menurut Antonio (2001: 91-93) dibagi menjadi :

a) Syirkah Amlak

*Musyarakah* ini terjadi karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan kepemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan dari aset tersebut. Dalam

*musyarakah* ini partner tidak berhak bertindak dalam penggunaan milik partner lainnya tanpa izin yang bersangkutan, karena masing-masing mempunyai hak yang sama.

b) *Syirkah 'Uqud*

*Syirkah 'uqud* adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk bergabung dalam suatu kepentingan harta dan masing-masing memberikan kontribusi modal. Mereka juga sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. *Syirkah 'uqud* terdiri dari beberapa macam, yaitu :

1) *Syirkah 'inan*

*Syirkah 'inan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak sepakat berbagi dalam keuntungan dan kerugian.

2) *Syirkah Mufawadhah*

*Syirkah Mufawadhah* adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Syarat utama dari *musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang ditanggung oleh masing-masing pihak.



3) *Syirkah A'maal*

*Syirkah A'maal* adalah kontrak kerja sama antara dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. *Syirkah* ini bisa juga disebut dengan *syirkah abdan* (*syirkah* fisik), *syirkah shana'i* (*syirkah* para tukang), atau *syirkah taqabbul* (*syirkah* penerimaan).

4) *Syirkah Wujuh*

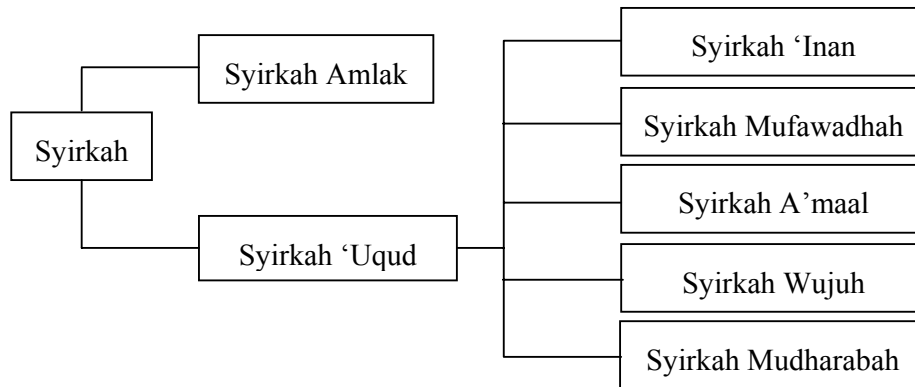
*Syirkah Wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan *prestise* baik serta ahli dalam bisnis, untuk membeli sesuatu. Mereka mengandalkan nama baik dan kepercayaan para pedagang kepada mereka. Dengan catatan bahwa keuntungan untuk mereka.

5) *Syirkah Mudharabah*

*Al-Mudharabah* ialah perjanjian antara pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengusaha (*enterpreneur*). Dimana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha bersedia untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Dalam akad ini kerugian sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal.

Dari uraian tersebut dapat dibuat skema jenis-jenis musyarakah sebagai berikut :

**Gambar 2.2**  
**Skema Jenis-jenis Al-Musyarakah.**



Sumber : Antonio, (2001:91-93), data diolah.

#### **4. Bentuk-bentuk Al-Musyarakah**

Bentuk-bentuk *musyarakah* menurut Ascarya (2007: 60) antara lain adalah :

- a) *Musyarakah* tetap, yaitu akad musyarakah dimana jumlah dan porsi modal yang disertakan oleh masing-masing mitra tetap selama periode kontrak.
- b) *Musyarakah* menurun, yaitu dua pihak bermitra untuk kepemilikan bersama suatu aset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan atau lainnya. Bagian aset pihak pertama, sebagai pemodal kemudian dibagi kedalam beberapa unit dan disepakati bahwa pihak kedua, sebagai klien, akan membeli

bagian aset pihak pertama unit demi unit secara periodik sehingga akan meningkatkan bagian aset pihak kedua sampai semua unit milik pihak pertama terbeli dan aset sepenuhnya menjadi milik pihak kedua. Keuntungan yang dihasilkan pada tiap-tiap periode dibagi sesuai porsi kepemilikan aset masing-masing pihak saai itu.

- c) *Musyarakah mutanaqishah*, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu. Dalam dunia modern, model ini sering disebut modal ventura.

#### 5. Rukun *Al-Musyarakah*

Rukun dan syarat *Al-Musyarakah* adalah sebagai berikut:

- a) Orang yang bersyarikat, harus memenuhi syarat :
- 1) Berakal
  - 2) Baligh
  - 3) Merdeka dan dengan kehendaknya sendiri (tidak dipaksa)
- b) Pokok pekerjaan, dengan syarat :
- 1) Berupa uang (emas atau perak) atau barang yang ditimbang atau ditakar (beras atau gula).
  - 2) Dua barang modal tersebut dicampurkan sebelum akad sehingga antara kedua bagian barang itu tidak dapat dibedakan lagi.

- c) *Sighat (ijab qabul)*, harus mengandung arti izin untuk menjalankan barang perserikatan tersebut.

Menurut Ascarya (2007: 52) rukun akad *musyarakah* adalah sebagai berikut :

- 1) Pelaku akad, yaitu para mitra usaha
- 2) Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*)
- 3) *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*

Sehingga dari kedua pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa rukun akad *musyarakah* adalah harus ada pelaku akad, objek akad dan *shighah*.

#### 6. Syarat *Al-Musyarakah*

Beberapa syarat pokok *musyarakah* menurut Usmani (1998) dalam Ascarya (2007: 53-58) antara lain adalah :

- a) Syarat akad. Karena *musyarakah* merupakan hubungan yang dibentuk oleh para mitra melalui kontrak/akad yang disepakati bersama, maka otomatis empat syarat akad yaitu syarat berlakunya akad, syarat sahnya akad, syarat terealisasinya akad dan syarat lazim juga harus dipenuhi.
- b) Pembagian proporsi keuntungan. Dalam syarat ini harus dipenuhi beberapa hal, yaitu proporsi keuntungan yang dibagikan kepada para mitra usaha harus disepakati diawal

kontrak/akad, dan rasio/nisbah keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungan nyata yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang disertakan.

- c) Penentuan proporsi keuntungan. Menurut pendapat Imam Malik dan Imam Syafi'i, proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.
- d) Pembagian kerugian. Para ahli hukum islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan porsi investasinya.
- e) Sifat modal. Modal dalam *musyarakah* dapat berbentuk tunai atau berbentuk komoditas. Kalau berbentuk komoditas, nilainya ditentukan dengan harga pasar pada saat itu.
- f) Manajemen *musyarakah*. Prinsip normal dari *musyarakah* bahwa setiap mitra mempunyai hak untuk ikut serta dalam manajemen dan bekerja untuk usaha patungan ini. Namun mereka dapat pula sepakat bahwa manajemen perusahaan akan dilakukan oleh salah satu dari mereka, dan mitra lain tidak akan menjadi bagian dari manajemen dari *musyarakah*.

g) Penghentian *musyarakah*. *Musyarakah* akan berakhir jika:

- 1) Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri *musyarakah* kapan saja setelah menyampaikan pemberitahuan kepada mitra lain mengenai hal tersebut.
- 2) Salah seorang mitra meninggal dunia pada saat *musyarakah* masih berjalan, kontrak dengan almarhum akan berakhir/dihentikan. Ahli warisnya memiliki pilihan untuk menarik bagian modalnya atau meneruskan kontrak *musyarakah*.
- 3) Salah seorang mitra mengalami amnesia atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial.

h) Penghentian *musyarakah* tanpa penghentian usaha. Jika salah seorang mitra ingin mengakhiri *musyarakah*, sedangkan mitra lain tetap ingin meneruskan usaha, maka hal ini dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama.

## 7. Aplikasi *Al-Musyarakah* Dalam Perbankan

### a) Pembiayaan Proyek

*Al-Musyarakah* biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

b) Modal Ventura

Pada lembaga keuangan khusus yang dibolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan, *Al-Musyarakah* diterapkan dalam skema modal ventura. Penanaman modal dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu bank melakukan divestasi atau menjual bagian sahamnya, baik secara singkat maupun bertahap.

8. Manfaat *Al-Musyarakah*

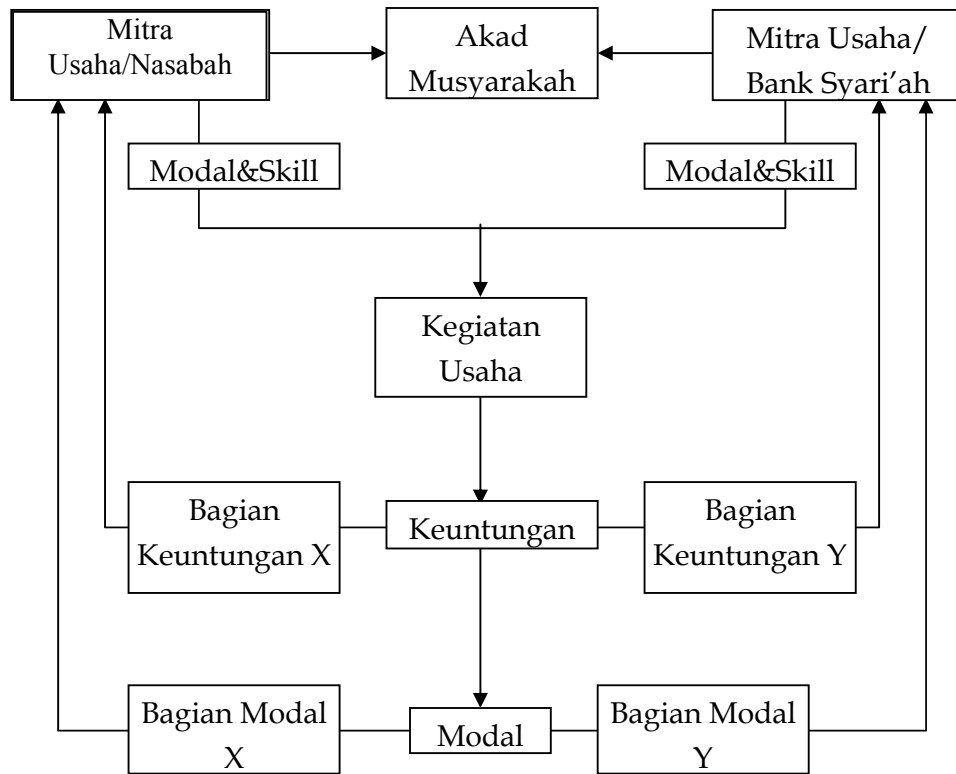
Manfaat *musyarakah* menurut Antonio (2001: 93-94) adalah:

- a) Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
- b) Bank tidak berkewajiban membayar jumlah dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan atau hasil usaha bank, sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*.
- c) Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.
- d) Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.

e) Prinsip dalam *musyarakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapapun keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

9. Skema *Al-Musyarakah*

Gambar 2.3  
Skema Proses Musyarakah



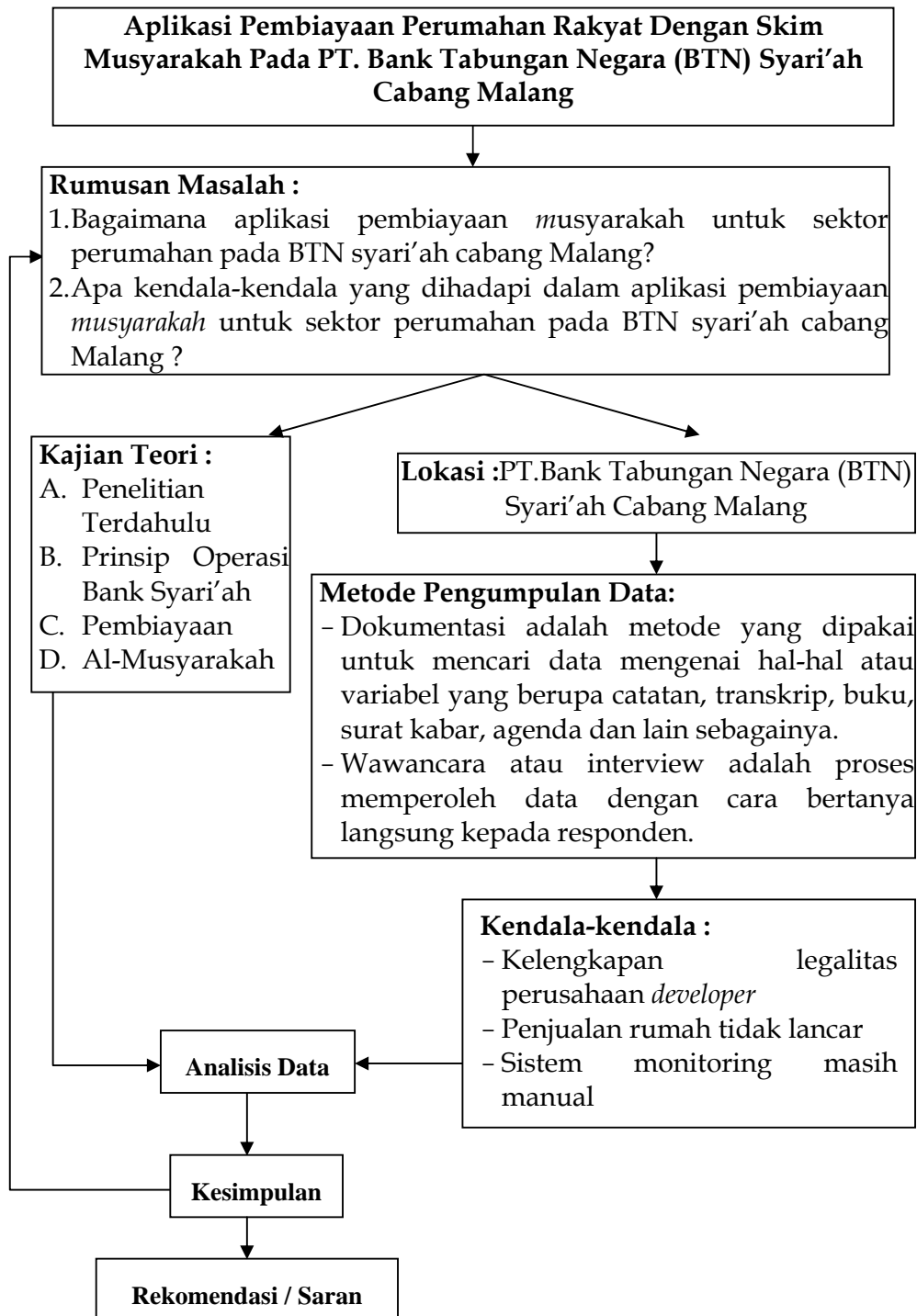
Sumber: Ascarya (2007: 51)



*Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua orang atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu bukan merupakan suatu keharusan. Proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan. Sementara itu, kerugian, apabila terjadi, akan ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing. Penyertaan modal dari para mitra usaha dapat berbentuk uang tunai atau berbentuk barang. Kalau berbentuk barang, maka nilainya ditentukan dengan harga pasar pada saat perjanjian. *Musyarakah* dapat diakhiri dengan atau tanpa menutup usaha yang dijalankan.

## G. Kerangka Berfikir

Gambar 2.4  
Kerangka Berfikir



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di PT.Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah cabang Malang, yang berlokasi di Jl. Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang.

#### **B. Jenis dan Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Penelitian kualitatif menurut Denzin & Lincoln (1987) dalam Moleong (2005: 5) adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.

Adapun metode deskriptif menurut Nazir (1988: 63) adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Metode ini bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.

Sedangkan menurut Hasan (2002: 13-14) penelitian deskriptif adalah penelitian yang mempelajari masalah-masalah dalam

masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi termasuk tentang hubungan-hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh suatu fenomena.

Jadi penelitian kualitatif deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan mempelajari masalah-masalah atau fenomena yang terjadi dimasyarakat kemudian dianalisis dengan menggunakan metode yang ada dan diinterpretasikan dalam bentuk kalimat atau pernyataan-pernyataan berdasarkan data yang diperoleh.

### **C. Sumber Dan Jenis Data**

Berdasarkan sumber pengambilannya, data dapat dibedakan menjadi (Hasan, 2002: 82) :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh peneliti atau orang yang bersangkutan yang memerlukannya. Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari BTN Syari'ah cabang Malang.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan kedua sumber data tersebut. Data primer diperoleh langsung dari Bank BTN Syari'ah cabang Malang yakni dari hasil wawancara dengan kepala divisi pembiayaan dan sie marketing pembiayaan BTN Syari'ah. Sedangkan data sekunder disini berupa struktur organisasi BTN Syari'ah, laporan realisasi dan laporan kontribusi pembiayaan *musyarakah* konstruksi.

Data berdasarkan sifatnya dapat dibedakan menjadi data kualitatif, yaitu data yang tidak berbentuk bilangan dan data kuantitatif, yaitu data yang berupa angka-angka bilangan (Hasan, 2002: 83).

Kedua data tersebut digunakan dalam penelitian ini. Data kualitatif disini berupa keterangan-keterangan yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak Bank dan struktur organisasi BTN Syari'ah Malang. Adapun data kuantitatif disini berupa laporan realisasi dan kontribusi pembiayaan *musyarakah* konstruksi.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Menurut Arikunto (2005: 100) metode pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Cara menunjuk pada sesuatu yang abstrak, tidak dapat diwujudkan dalam benda yang kasat mata, tetapi hanya dipertontonkan penggunaannya.

Adapun pengumpulan data menurut Nazir (1988: 221) adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.

Jadi dapat dikatakan bahwa metode pengumpulan data adalah cara-cara atau langkah-langkah yang dilakukan untuk memperoleh data yang dapat menunjang atau mendukung penelitian.

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Dokumentasi

Menurut Arikunto (2002: 206) dokumentasi adalah metode yang dipakai untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, agenda dan lain sebagainya.

2. Wawancara

Wawancara atau interview menurut Bungin (2006: 126) adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara.

## **E. Metode Analisis Data**

Analisis data menurut Moleong (2000) dalam Hasan (2002: 97) adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat ditemukan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Analisis data ini merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian, karena melalui analisa tersebut maka data dapat diberi arti makna yang berguna dalam memecahkan masalah-masalah penelitian.

Dalam penelitian ini, pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode analisis data kualitatif. Yaitu analisis yang tidak menggunakan model matematika, model statistik dan ekonometrika atau model-model tertentu lainnya. Analisis data yang dilakukan terbatas pada teknik pengolahan datanya, seperti pada pengecekan data dan tabulasi, dalam hal ini sekedar membaca tabel-tabel, grafik-grafik atau angka-angka yang tersedia, kemudian melakukan uraian dan penafsiran (Hasan, 2002: 98).

Adapun menurut Bodgan & Biklen (1982) dalam Moleong (2005: 248) analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa

yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan, mengurutkan data dan memilah-milah data tersebut menjadi satuan yang dapat dikelola, kemudian melakukan analisis dengan tanpa menggunakan model matematika, statistik ataupun ekonometrika, dan selanjutnya menguraikan dan menafsirkan data tersebut.

Proses analisis data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut : dimulai dengan menelaah seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber, diantaranya adalah dari hasil wawancara, dokumen pribadi, dokumen resmi dan internet. Data tersebut dibaca dan dipelajari serta ditelaah. Kemudian tahapan berikutnya adalah dengan melakukan reduksi data yang dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi. Abstraksi disini merupakan usaha untuk membuat rangkuman yang inti, proses, dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya. Langkah selanjutnya adalah menyusunnya dalam satuan-satuan yang kemudian dikategorisasikan pada langkah berikutnya. Tahapan akhir dari analisis data adalah mengadakan pemeriksaan keabsahan data, kemudian dilanjutkan dengan tahap penafsiran data dan mengolah hasilnya dengan menggunakan metode analisis data kualitatif.



## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. ANALISIS DATA HASIL PENELITIAN**

##### **1. Sejarah BTN Syari'ah**

BTN Syari'ah sebelumnya dikenal dengan nama Unit Usaha Syari'ah Bank BTN. Namun, agar lebih mudah diingat oleh masyarakat, maka namanya diubah. Faktor utama didirikannya Bank BTN Syari'ah adalah tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syari'ah, keunggulan dalam prinsip Syari'ah, dan fatwa MUI tentang bunga bank.

Selain karena faktor-faktor tersebut, pendirian Unit Usaha Syari'ah dimaksudkan untuk turut melaksanakan dan menjunjung kebijakan dan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya. Khususnya dibidang perbankan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas dan prinsip-prinsip syari'ah sebagai bagian dari BTN secara keseluruhan.

Pada akhir tahun 2005, BTN membuka dua kantor cabang syari'ah yaitu di Solo dan di Malang. BTN syari'ah cabang Malang didirikan pada tanggal 1 Desember 2005, bertempat di Jl. Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang 65119.

## 2. Visi BTN Syari'ah

Visi BTN Syari'ah adalah Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syari'ah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

## 3. Misi BTN Syari'ah

BTN Syari'ah mempunyai misi sebagai berikut :

- a) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syari'ah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syari'ah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syari'ah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

#### **4. Tujuan Pendirian BTN Syari'ah**

Bank BTN Syari'ah didirikan dengan tujuan sebagai berikut:

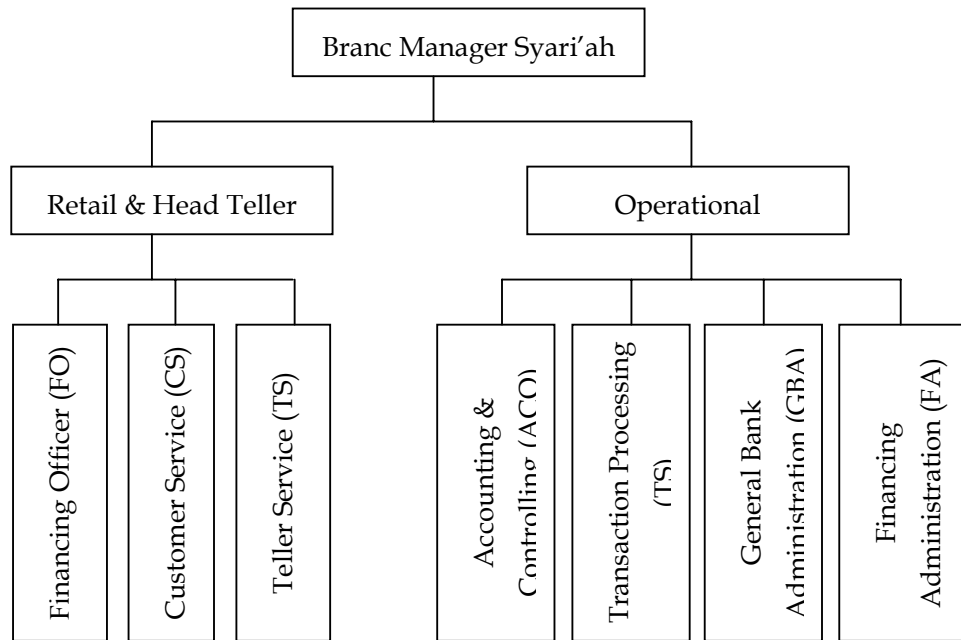
- a) Meningkatkan daya saing.
- b) Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan Syari'ah.
- c) Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip Syari'ah.

#### **5. Struktur Organisasi BTN Syari'ah**

Struktur organisasi dapat didefinisikan sebagai suatu sistem atau jaringan kerja terhadap tugas-tugas, sistem pelaporan, dan komunikasi yang menghubungkan secara bersama pekerjaan dan kelompok. Oleh karena itu, sebuah struktur organisasi hendaknya mengalokasikan pekerjaan melalui sebuah divisi pekerjaan dan menyediakan koordinasi dari hasil-hasil kinerja sehingga sasaran organisasi terlaksana dengan baik. Bentuk dari pengalokasian pekerjaan tersebut dapat digambarkan kedalam suatu struktur organisasi atau bagan organisasi (Amirullah & Budiyono, 2004: 168). Bentuk struktur organisasi BTN Syari'ah adalah sebagai berikut :

Gambar 4.1

Struktur Organisasi BTN syari'ah



Sumber : BTN Syari'ah Cabang Malang

## 6. Produk BTN Syari'ah

Produk-produk yang diaplikasikan di BTN Syari'ah adalah sebagai berikut :

### a) Produk Dana

Produk dana yang terdapat di BTN Syari'ah adalah :

#### 1) Tabungan Batara *Wadiah*

Tabungan Batara *Wadiah* adalah Tabungan Batara Syari'ah berdasarkan prinsip *wadiah* yang bersifat simpanan dan bisa diambil setiap saat, tidak ada imbalan

yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus ('*athaya*) yang bersifat sukarela/sesuai kebijakan Bank, tidak disyaratkan dan tidak diinformasikan baik secara lisan maupun tertulis oleh pihak Bank. Pemberian bonus tersebut dapat diberikan pada akhir bulan dan atas pemberian bonus tersebut, nasabah dikenakan pajak sesuai ketentuan yang berlaku dan juga diberikan pilihan pemotongan Zakat.

Tabungan Batara *Wadiah* ini diperuntukkan bagi penabung perorangan atau lembaga. Dalam hal ini penabung mendapatkan perlindungan berupa fasilitas asuransi jiwa syari'ah sesuai dengan kebijakan Bank.

## 2) Tabungan Batara *Mudharabah*

Tabungan Batara *Mudharabah* adalah Tabungan Batara Syari'ah berdasarkan prinsip *Mudharabah* yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan yang disyaratkan atau disepakati dalam bentuk nisbah yang tertuang dalam akad pembukaan rekening. Tabungan Batara *Mudharabah* ini di peruntukkan bagi penabung perorangan atau lembaga.

Seperti halnya Tabungan Batara *Wadiah*, pada Tabungan Batara *Mudharabah* ini penabung juga mendapatkan perlindungan berupa fasilitas asuransi jiwa syari'ah sesuai dengan kebijakan Bank.

Bagi Hasil dari Tabungan Batara *Mudharabah* ini akan diberikan:

- a) Setiap akhir bulan dan dihitung berdasarkan saldo harian yang mengendap pada bulan berjalan sesuai nisbah yang disepakati.
- b) Bagi hasil dihitung melalui metode distribusi bagi hasil setiap akhir bulan dan nisbah ini bersifat tetap, sesuai nisbah yang disepakati. Dan saldo yang mendapatkan bagi hasil minimal adalah Rp.100.000.

### 3) Tabungan Haji Baitullah

Tabungan Haji Baitullah merupakan tabungan yang bersifat investasi atau berjangka yang diperuntukkan bagi calon jamaah haji dalam rangka persiapan biaya perjalanan ibadah haji.

### 4) Giro Batara Syari'ah

Giro Batara Syari'ah adalah Giro yang berdasarkan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* merupakan simpanan pada Bank (perorangan atau badan hukum,

dalam mata uang rupiah atau valuta asing) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro, kartu ATM, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan. Produk ini diperuntukkan bagi Giran Perorangan, Lembaga, dan *Joint Account* Perorangan.

Dalam Giro Batara Syari'ah ini Bank dapat memberikan bonus atau yang sejenis secara sukarela/sesuai dengan kebijakan Bank kepada nasabah. Pemberian bonus tersebut dapat diberikan pada akhir bulan dengan tidak disyaratkan atau tidak diinformasikan secara lisan maupun tertulis kepada nasabah. Atas pemberian bonus tersebut, nasabah dikenakan pajak sesuai ketentuan yang berlaku dan juga diberikan pilihan pemotongan Zakat.

#### 5) Deposito Batara Syari'ah

Deposito Batara Syari'ah adalah jenis penanaman dana nasabah pada Bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Deposito ini menggunakan prinsip *Al Mudharabah Muttlaqah* yakni suatu perkongsian antara dua pihak di mana pihak

pertama selaku pemilik dana (*shahibul maal*) menyediakan dana, dan pihak kedua selaku pengelola dana (*mudharib*) bertanggung jawab atas pengelolaan dana. Hasil keuntungan dari pengelolaan dana itu akan dibagikan sesuai dengan nisbah/ratio yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Deposito Batara Syari'ah ini diperuntukkan bagi perorangan atau lembaga.

Perhitungan bagi hasil dalam Deposito Batara Syari'ah ini adalah:

- a) Distribusi bagi hasil dihitung dengan menggunakan metode proporsional harian berdasarkan bagi hasil bulan sebelumnya.
- b) Bagi hasil diberikan setiap tanggal jatuh tempo dan dihitung berdasarkan saldo rata-rata harian yang mengendap selama 1 (satu) bulan sesuai nisbah yang disepakati.

#### **b) Produk Pembiayaan**

Produk pembiayaan yang diterapkan di BTN Syari'ah adalah sebagai berikut :

- 1) Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) *Murabahah* BTN Syari'ah



Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BTN Syari'ah dilakukan dengan cepat berdasarkan prinsip *Murabahah*, di mana harga jual didapatkan dari total harga beli ditambah dengan margin.

Keunggulan dari pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) *Murabahah* BTN Syari'ah adalah:

- a) Angsuran tidak berubah
- b) Tidak dikenakan penalti atas pelunasan dipercepat
- c) Tidak dikenakan biaya-biaya pra realisasi
- d) Jangka waktu sampai dengan 10 (sepuluh) tahun
- e) Agunan tanah/rumah/rumah tinggal lainnya yang dibiayai dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BTN
- f) Cover asuransi jiwa dan kebakaran Syari'ah

Syarat dan ketentuan pembiayaan ini adalah :

- a) Tidak memiliki kredit bermasalah di BTN Syari'ah
- b) Telah menjadi debitur di BTN Syari'ah selama minimal dua tahun
- c) Kondisi kredit sedang tidak bermasalah dan kolektibilitas lancar minimal 12 bulan berturut-turut
- d) Dokumentasi lengkap
- e) Rumah siap dan layak huni

2) Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) *Indensya* BTN Syari'ah

Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan rumah) *Inden* Syari'ah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan Bank kepada nasabah untuk membeli tanah dan rumah dari pengembang dengan kondisi rumah belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan berdasarkan pesanan dari nasabah sesuai prinsip istishna.

Syarat dan ketentuan pembiayaan ini adalah :

- a. Adanya perjanjian kerjasama dengan pengembang /developer.
- b. Pengembang yang berpengalaman minimal 2 tahun.
- c. Maksimal pembiayaan 80% dari harga jual pengembang.
- d. Pengeanaan biaya administrasi selama pembangunan rumah.
- e. Pengakuan angsuran sebagai pengurang harga jual dilakukan setelah rumah diserahterimakan kepada nasabah.
- f. Jangka waktu, margin, denda dan biaya-biaya realisasi sesuai ketentuan pembiayaan KPR BTN Syari'ah.

### 3) Pembiayaan Multiguna BTN Syari'ah

Pembiayaan multiguna ini merupakan pembiayaan dengan proses cepat untuk pembelian kendaraan bermotor. Harga jual yang digunakan didapat dari total harga beli ditambah dengan margin. Pembayaran untuk pembiayaan ini dilakukan dengan angsuran dengan jangka waktu sebagai berikut:

- a. Maksimal 5 (lima) tahun untuk pembelian mobil baru
- b. Maksimal 4 (empat) tahun untuk pembelian mobil bekas
- c. Maksimal 4 (empat) tahun untuk pembelian motor baru

### 4) Pembiayaan *Mudharabah* Modal Kerja BTN Syari'ah

Pembiayaan *Mudharabah* Modal Kerja adalah penyediaan dana oleh Bank (*shahibul maal*) untuk memenuhi kebutuhan modal kerja nasabah (*mudharib*), berbentuk Perseroan Terbatas, CV, Koperasi Instansi Pemerintah/BUMN/Swasta, BMT, BPRS.

Manfaat pembiayaan ini adalah:

- a. Memenuhi kebutuhan modal kerja usaha, terutama diberikan kepada industri sektor perumahan dan industri ikutannya, perdagangan/jasa.
- b. Pengadaan barang atau jasa atau proyek dengan Surat Perintah Kerja (SPK) oleh kontraktor. Pemberi kerja

(*bouwheer*) diprioritaskan berasal dari instansi pemerintah/BUMN atau instansi swasta yang bonafid.

Memenuhi kebutuhan modal kerja untuk disalurkan kembali kepada konsumen (*end user*).

Bagi Hasil atau Nisbah Pembiayaan *Mudharabah* Modal Kerja BTN Syari'ah adalah :

1. Menggunakan metode Revenue Sharing.
  2. Perhitungan bagi hasil, berdasarkan kesepakatan Bank dan Nasabah, sesuai proyeksi arus kas (*cash flow*) dan tingkat bagi hasil yang berlaku di pasar.
  3. Biaya operasional yang timbul dalam pengelolaan usaha menjadi beban Nasabah.
- 5) Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi BTN Syari'ah

Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi BTN Syari'ah adalah pembiayaan yang diberikan Bank kepada pengembang (*developer*) berbentuk Perseroan Terbatas, Koperasi, CV, atau Perorangan, untuk membantu modal kerja pengembang dalam pendanaan pembangunan proyek perumahan yang meliputi rumah/bangunan berikut sarana dan prasarannya.

Bagi hasil atau nisbah Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi BTN Syari'ah adalah :

- a. Menggunakan metode Revenue Sharing.
  - b. Perhitungan bagi hasil, berdasarkan kesepakatan Bank dan Nasabah, sesuai proyeksi arus kas (*cash flow*) dan tingkat bagi hasil yang berlaku di pasar.
  - c. Biaya operasional yang timbul dalam pengelolaan usaha menjadi beban Nasabah, namun Bank dapat mempertimbangkan pemberian pengakuan/ penghargaan atas pengelolaan usaha yang dilakukan oleh Nasabah.
- 6) Pembiayaan Swagriya

Pembiayaan swagriya adalah pembiayaan yang diberikan untuk membiayai pembangunan rumah diatas tanah yang telah dimiliki oleh pemohon. Bangunan terletak diwilayah pemukiman *marketable* yang sudah dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan serta bebas banjir.

**c) Produk Jasa**

Produk jasa yang diterapkan di BTN Syari'ah adalah RTGS (*Real Time Gross Settlement*). RTGS (*Real Time Gross Settlement*) sesuai PBI No.6/8/PBI/2004 adalah merupakan suatu sistem transfer dana elektronik antar peserta dalam

mata uang rupiah yang penyelesaiannya dilakukan secara seketika per transaksi secara individual. Adapun SKN atau jasa transfer uang saat ini masih dalam masa pengembangan.

## **B. PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN**

### **1. Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi**

Pembiayaan *musyarakah* di BTN Syari'ah diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan yang diberikan Bank kepada pengembang (*developer*) berbentuk Perseroan Terbatas, Koperasi, CV, atau Perorangan, untuk membantu modal kerja pengembang dalam pendanaan pembangunan proyek perumahan yang meliputi rumah/bangunan berikut sarana dan prasarananya.

Filosofi pemberian pembiayaan *musyarakah* konstruksi tersebut adalah adanya keinginan untuk bekerja sama dan saling tolong menolong antara bank dengan nasabah. Pembiayaan *musyarakah* konstruksi tersebut diberikan oleh bank syari'ah kepada developer yang kekurangan dana dalam pelaksanaan proyek yang direncanakan oleh *developer*. *Developer* membutuhkan dana dan bank syari'ah membutuhkan nasabah untuk menyalurkan dananya. Dalam hal ini terjadi hubungan timbal balik antara bank

syari'ah dan nasabah untuk saling tolong menolong dalam memenuhi kebutuhan masing-masing.

Sikap tolong menolong tersebut sangat dianjurkan dalam islam selama hal itu dilakukan dalam hal-hal kebaikan. Sebagaimana dijelaskan oleh Allah dalam firman-Nya :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya: “.....dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”. (Q.S. Al-Maidah: 2)

Dalam memberikan pembiayaan, Bank Syari'ah akan sangat berhati-hati dalam memilih nasabah, termasuk pada pembiayaan *musyarakah* konstruksi.

Pembiayaan *musyarakah* konstruksi ini diberikan kepada developer/pengembang yang berpengalaman sebagai pengembang perumahan sekurang-kurangnya selama 1 tahun atau pernah menjadi pengurus (direksi/Komisaris) pada perusahaan pengembang sekurang-kurangnya selama 1 tahun dengan *performance* baik (perumahan yang dibangun direspon oleh pasar dengan baik dan jika dalam pendanaan pembangunannya menggunakan fasilitas pembiayaan Bank, maka tidak tercatat sebagai pembiayaan bermasalah).

Hal ini dilakukan Bank Syari'ah supaya pembiayaan tersebut nantinya tidak bermasalah sebab telah diberikan kepada nasabah yang memang ahlinya dan telah berpengalaman.

Dalam sebuah Hadist dijelaskan :

(            )

Artinya : *“apabila sebuah urusan diserahkan bukan pada ahlinya, maka tunggulah saat kehancurannya”* (HR. Bukhari).

Sama halnya dengan pembiayaan *musyarakah* konstruksi. Apabila pembiayaan tersebut diberikan kepada *developer* yang tidak berpengalaman atau tidak memiliki keahlian maka pembiayaan tersebut akan mengalami permasalahan, seperti terjadinya kredit macet. Hal tersebut akan sangat merugikan terutama pihak Bank Syari'ah.

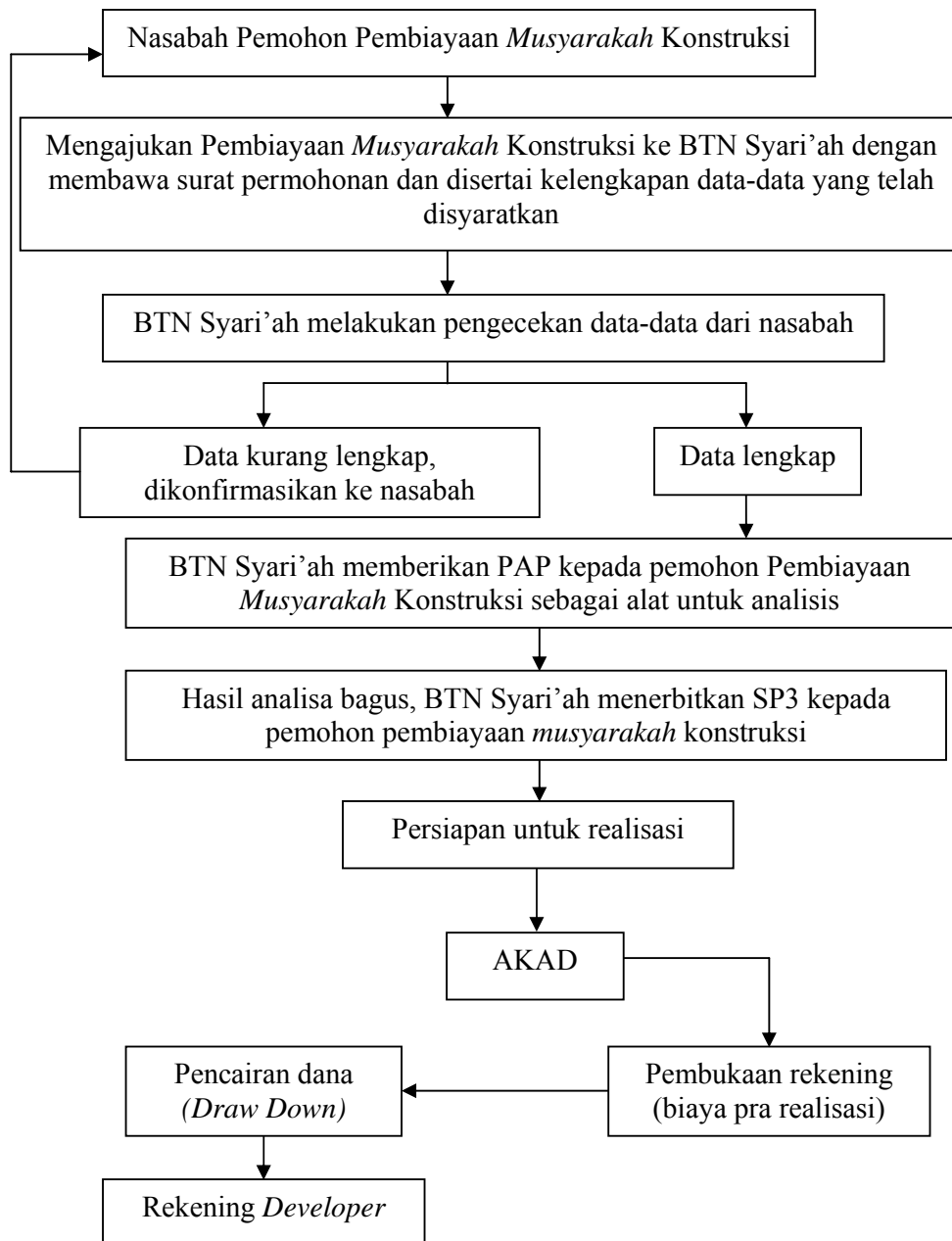
Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan oleh BTN Syari'ah untuk pembiayaan *musyarakah* konstruksi adalah maksimal 80% dari kebutuhan pendanaan konstruksi. Sedangkan untuk pemohon perorangan, maksimal pembiayaan yang dapat diberikan oleh BTN Syari'ah adalah RP. 1.500.000.000.



## 2. Prosedur Dan Syarat Pengajuan Permohonan Pembiayaan

### *Musyarakah Konstruksi*

Gambar 4.2  
Prosedur Permohonan Pembiayaan *Musyarakah Konstruksi*



Sumber : Tanti, Sie *marketing* pembiayaan KCS Malang (03/07/08)

Berdasarkan gambar tersebut dapat dijelaskan prosedur atau tata cara pengajuan permohonan pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi sebagai berikut :

Pertama *developer* datang ke Bank BTN Syari'ah dan menjelaskan proyek yang sedang direncanakan. Penjelasan tersebut antara lain meliputi luas lahan yang dimiliki, lokasi proyek, jumlah unit rumah yang akan dibangun dan jumlah dana yang dibutuhkan.

Kemudian setelah itu Bank BTN Syari'ah melakukan survei kelokasi proyek. Dalam survei ini Bank melihat apakah lokasi tersebut memiliki prospek pemasaran yang cukup bagus (*marketable*) atau tidak. Hal ini dilakukan oleh Bank dengan tujuan supaya pembiayaan tersebut nantinya dapat berjalan dengan lancar. Sebab apabila lokasinya tidak *marketable* maka dikhawatirkan rumah-rumah dalam proyek tersebut kurang mendapat respon dari pasar sehingga rumah-rumah tersebut menjadi sulit atau lama terjual.

Setelah melakukan survei tersebut dan proyek dikatakan bagus, kemudian Bank memberikan check list kelengkapan data kepada *developer*. (contoh *check list* dapat dilihat pada lampiran 5).

Selanjutnya setelah data-data yang disyaratkan dalam *check list* tersebut dinyatakan lengkap, *developer* mengajukan

permohonan pembiayaan yang disampaikan secara tertulis dalam bentuk surat permohonan atau proposal yang ditandatangani oleh *developer*. Dalam proposal tersebut *developer* menjelaskan tentang proyek yang direncanakan, yakni mengenai lokasi proyek, luas lahan, jumlah unit dan tipe rumah yang akan dibangun, profil pengurus (*developer*), pihak-pihak yang bertanggung jawab terhadap proyek tersebut, rencana anggaran biaya dan jumlah dana yang diajukan. Selain itu, surat permohonan atau proposal tersebut juga harus disertai kelengkapan data sebagaimana disyaratkan pada check list permohonan. Kelengkapan tersebut meliputi :

1. Kelengkapan data untuk pemohon berbadan usaha yang terdiri atas :
  - a. Legalitas pemohon dan usaha
    - 1) Akta Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) perusahaan sampai dengan Akte perubahan terakhir.
    - 2) Pengesahan dari Departemen Kehakiman (untuk perseroan terbatas) atau Departemen Koperasi (untuk koperasi).
    - 3) Struktur organisasi, copy KTP dan CV/riwayat hidup pengurus.

- 4) Data grup usaha (jika ada)
- 5) Ijin usaha seperti SIUJK (Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi), SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), SITU (Surat Ijin Tempat Usaha) atau perijinan lain yang relevan dengan jenis usahanya.
- 6) NPWP pemohon.

b. Legalitas Proyek

- 1) Ijin peruntukan/penggunaan lahan/tanah untuk perumahan dari instansi yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku (ijin lokasi, ijin prinsip, aspek penatagunaan tanah, ijin pemanfaatan tanah, ijin peruntukan penggunaan tanah dan lain-lain).
- 2) Site plan yang disahkan pihak yang sah dan berwenang.
- 3) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).
- 4) Bukti penguasaan tanah lokasi proyek perumahan harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan dikantor pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

- 5) Penguasaan hak atas tanah lokasi perumahan (dalam bentuk sertifikat), dapat atas nama pemohon pembiayaan atau pihak lain yang mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama (secara notariil) dengan pemohon pembiayaan.
- 6) Penguasaan hak atas tanah lokasi perumahan oleh pihak ketiga (mitra kerjasama pemohon pembiayaan) dimungkinkan oleh individu atau kolektif perorangan, dimungkinkan pula oleh lembaga/perusahaan.
- 7) Tanah lokasi perumahan yang dikuasai oleh perorangan yang dapat dimohonkan pendanaan PMK konstruksi, hanya terbatas pada tanah yang dikuasai oleh individu pemohon pembiayaan atau pemilik/pengurus perusahaan pemohon pembiayaan.
- 8) Pemohon pembiayaan musyarakah konstruksi untuk pendanaan proyek perumahan yang penguasaan tanah lokasi proyek oleh pihak ketiga (mitra kerjasama pemohon), maka untuk legalitas proyek diperlukan dokumen tambahan sebagai berikut :
  - a) Perjanjian Kerjasama (PKS) notariil antara pemegang hak atas tanah dengan pemohon untuk pengelolaan tanah tersebut menjadi proyek perumahan, yang

secara jelas mencantumkan hak, kewajiban dan kewenangan masing-masing pihak, jangka waktu perjanjian serta kesepakatan pembagian keuntungan dan tata cara pembayaran.

- b) Berdasarkan perjanjian kerjasama tersebut, pihak yang sah dan berwenang atas tanah lokasi proyek tersebut membuat surat kuasa (notariil) yang isinya memberikan kuasa kepada pemohon dalam rangka pengelolaan dan pemanfaatan tanah dimaksud, yaitu meliputi : kuasa mengurus perijinan (jika diatur dalam PKS merupakan kewajiban pemohon), kuasa membangun, kuasa menjual, kuasa menjaminkan dan kuasa mengurus pemecahan dan balik nama sertifikat.
- c) Dalam hal penguasaan tanah lokasi proyek oleh mitra pemohon, maka pemilik tanah harus menyetujui tanah lokasi proyek diikat sebagai jaminan/agunan pembiayaan (bersedia menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)/APHT (Akta Pembagian Hak Tanggungan)).

- 9) Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)-PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya, atas tanah lokasi proyek.
- 10) Surat keterangan bebas banjir yang diterbitkan oleh pihak yang sah dan berwenang atau jika lokasi proyek perumahan sangat kecil kemungkinan untuk mengalami banjir, maka surat keterangan dimaksud dapat diganti dengan laporan peninjauan lokasi proyek yang memberikan keterangan dimaksud dan ditandatangani oleh kepala cabang.
- 11) Hasil tes kelayakan air tanah sebagai air bersih untuk konsumsi dari laboratorium yang diakui kompetensinya yang menyatakan air tanah layak dan aman untuk dikonsumsi dan/atau surat keterangan dari perusahaan air bersih (PDAM) yang menyatakan kesediaan memberikan suplai air bersih ke lokasi proyek.
- 12) Surat keterangan dari PLN yang menyatakan kesediaan memberikan suplai daya listrik ke lokasi proyek.
- 13) Surat rekomendasi mengenai dampak lingkungan (AMDAL), jika diperlukan.

c. Informasi keuangan

- 1) Telah mempunyai rekening Giro di Bank.
- 2) Laporan keuangan dua tahun terakhir.
- 3) IDI (Informasi Debitur Individual) Bank Indonesia atas nama pemohon dan one obligor (satu kelompok peminjam dengan pemohon) yaitu untuk menjamin akurasi data IDI-BI, jika lokasi usaha pemohon berada pada lebih dari satu kantor wilayah BI, maka IDI-BI dimintakan keseluruhan kantor BI yang wilayah kerjanya sama dengan beberapa lokasi usaha pemohon dimaksud.
- 4) Rincian jenis pekerjaan dan perhitungan kebutuhan pembiayaan proyek perumahan (RAB proyek), seperti : rincian pembiayaan tanah, rincian pembiayaan bangunan dan rincian pembiayaan sarana dan prasarana.
- 5) Proyeksi Cash Flow proyek perumahan yang dimohon pembiayaannya.
- 6) Laporan penilaian agunan oleh penilai independen untuk permohonan pembiayaan sama dengan atau lebih besar dari Rp. 2.500.000.000 informasi agunan.



- 7) Data calon konsumen, sales contract dari instansi/perusahaan (jika ada).
2. Kelengkapan data untuk pemohon perorangan adalah sebagai berikut:
- a. Legalitas pemohon dan usaha
    - 1) Foto copy KTP pemohon dan suami/istri yang masih berlaku.
    - 2) Foto copy KK.
    - 3) Foto copy surat nikah
    - 4) Pas foto dan riwayat hidup pemohon yang menunjukkan yang bersangkutan telah berpengalaman sebagai kontraktor atau menjadi pengurus (direksi atau komisaris) perusahaan pengembang perumahan, sekurang-kurangnya selama dua tahun.
    - 5) Perijinan perusahaan : SIUJK dan SIUP.
    - 6) NPWP sesuai ketentuan.
  - b. Syarat legalitas proyek

Lahan tidak lebih dari 1 Ha, minimum terdapat ijin dari instansi yang berwenang perihal penggunaan lahan/tanah untuk proyek perumahan, SHM (Status Hak

Milik) atau SHGB (Status Hak Guna Bangunan) tanah lokasi proyek dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), sedangkan informasi keuangan sama dengan pada pemohon badan usaha.

Kemudian jika proposal tersebut diterima, Bank akan memberikan PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan) kepada developer. PAP tersebut merupakan alat analisis pembiayaan yang didalamnya menjelaskan tentang beberapa hal, antara lain adalah :

- 1) Informasi pemohon, informasi tersebut mencakup tentang profil pemohon (developer), permodalan yakni bagian atau porsi dari masing-masing pengurus atau anggota, dan kapasitas manajemen yakni tentang pengalaman developer dalam proyek perumahan.
- 2) Informasi Bank dan pembiayaan.
- 3) Informasi teknis proyek. Informasi ini mencakup beberapa hal yakni tentang lokasi proyek, rencana pembangunan dan penjualan, legalitas proyek, spesifikasi teknis, RAB (rencana anggaran biaya) pembangunan, dan kebutuhan biaya konstruksi.

- 4) Informasi pemasaran, yakni informasi yang menyatakan bahwa lokasi proyek pembiayaan memiliki prospek pasar yang bagus (marketable).
- 5) Laporan keuangan, yakni neraca, laporan laba rugi dan rasio laporan keuangan.
- 6) Informasi agunan.

Apabila hasil dari analisis menyatakan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan, selanjutnya Bank melakukan ACC dengan menandatangani PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan) tersebut.

Dan setelah ACC, selanjutnya Bank menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3). SP3 tersebut menjelaskan tentang beberapa hal, yaitu :

- a. Jumlah pembiayaan yang disetujui
- b. Peruntukan pembiayaan
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Biaya administrasi
- e. Nisbah bagi hasil dan pembayaran nisbah yang dilakukan setiap penjualan rumah dengan mendebet rekening giro *developer*.
- f. Jaminan / agunan pembiayaan
- g. Pencairan dana dan pembayaran / pengembalian pembiayaan

Dalam SP3 ini juga menjelaskan tentang hal-hal yang harus dilakukan oleh *developer* sebelum dan sesudah akad. Hal-hal yang harus dilakukan oleh *developer* sebelum akad adalah menyelesaikan persyaratan administrasi dan legalitas perusahaan. Sedangkan hal-hal yang harus dipenuhi sesudah akad adalah menyerahkan laporan bulanan penggunaan dana, progres perkembangan /proyek dan laporan penjualan, laporan keuangan dan laporan pemasaran tiap bulan. Selanjutnya SP3 tersebut ditandatangani oleh *developer*.

Setelah penandatanganan SP3 tersebut, baru kemudian dilakukan pencairan dana pembiayaan. Adapun prosedur atau tata cara penarikan pembiayaan *musyarakah* konstruksi dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum pembiayaan dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan dan siap didirikan bangunan, serta telah ada agunan atas nama nasabah yang telah diikat secara sempurna sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat

ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

3. Penarikan juga mengacu kepada proyeksi arus kas (cash flow).

**Table 4.1**  
**Contoh penarikan pembiayaan *musyarakah* konstruksi**

Pencairan	Prestasi kumulatif	Penarikan yang diberikan	Kumulatif penarikan
Tahap I	0%	40%	40%
Tahap II	52,13%	- 40% - 20% = 32,13%	72,13%
Tahap III	72,70%	- 72,13% - 20% = 20,57%	92,70%
Tahap IV	80,00%	- 92,70% - 20% = 7,30%	100%

Sumber : BTN Syari'ah Malang

### 3. Biaya Realisasi

Biaya yang harus dipenuhi dalam pembiayaan *musyarakah* konstruksi adalah biaya administrasi yang dapat dirinci sebagai berikut :

- a. Untuk setiap pemberian pembiayaan baru, dikenakan biaya administrasi 1% dari pembiayaan yang ditarik.
- b. Untuk perpanjangan jangka waktu pembiayaan diberlakukan pembebanan biaya administrasi sebesar 0,5% -1% (negotiable) dari saldo baki debet.

Selain biaya-biaya tersebut, biaya yang muncul terkait dengan perikatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi, seperti biaya

notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi dan biaya lainnya menjadi beban nasabah. Begitu pula biaya operasional yang timbul dalam pengelolaan usaha.

#### **4. Nisbah Bagi Hasil Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi**

Penentuan nisbah bagi hasil dalam pembiayaan *musyarakah* konstruksi dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Nisbah bagi hasil ditetapkan sesuai hasil analisa usaha yang dilakukan oleh pihak Bank dan disetujui nasabah dengan menggunakan metode *revenue sharing*.
- b. Perhitungan bagi hasil berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah dengan mengacu kepada proyeksi cash flow.
- c. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran nisbah dan /atau angsuran pokok, maka dikenakan denda dalam nilai nominal dan setara dengan 0,000667/hari dikalikan jumlah tunggakan (penetapan ini adalah penetapan denda *ta'zir* yang dikenakan kepada nasabah dengan tujuan untuk pembinaan, dan nantinya dana ini akan dialokasikan pada dana sosial).

Contoh perhitungan bagi hasil pembiayaan *musyarakah* konstruksi adalah sebagai berikut :

Harga/unit rumah = Rp. 100.000.000

Harga dari Bank = Rp. 30.000.000 (30% dari harga jual)

Tanah milik developer = Rp. 40.000.000 (40% dari harga jual)

Keuntungan/unit rumah = Rp. 30.000.000

Bagi hasil = 30% X Rp. 30.000.000 (keuntungan)

Keuntungan Bank = Rp. 9.000.000

Keuntungan Developer = Rp. 30.000.000 – Rp. 9.000.000

= Rp. 21.000.000

Keuntungan riil developer =  $\frac{Rp.21.000.000}{Rp.40.000.000} = 52,5\%$

Dari perhitungan tersebut, nisbah bagi hasil untuk Bank adalah Rp. 9.000.000. Jadi untuk setiap unit rumah Bank akan menerima pengembalian dari *developer* sebesar RP. 39.000.000.

##### **5. Jangka Waktu Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi**

Pembiayaan *musyarakah* konstruksi dapat diberikan maksimal selama jangka waktu delapan belas (18) bulan dan dapat diperpanjang berdasarkan kebutuhan usaha nasabah, setelah adanya permohonan tertulis dari nasabah, past performance nasabah mendukung dan telah dianalisa kelayakannya oleh Bank.

## 6. Tata Cara Pengembalian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi

- a. Pembayaran kembali pembiayaan *musyarakah* konstruksi umum dilakukan dengan cara dipotong dari hasil penjualan tiap unit produk (rumah, ruko dan lain-lain) yang dibiayai pembiayaan *musyarakah* konstruksi umum atau sumber pengembalian lainnya yang disepakati oleh Bank dan nasabah, dengan nilai pemotongan sekurang-kurangnya proporsional sebesar kontribusi (share) Bank dalam pendanaannya.
- b. Pembayaran kembali (pokok dan bagi hasil) dilaksanakan sesuai jadwal berdasarkan kesepakatan dan/atau mekanisme lain yang disepakati. Biasanya Bank memberikan jangka waktu pembayaran, yaitu pada bulan ke enam dari bulan pertama realisasi.
- c. Pembayaran angsuran pokok dilakukan dengan cara sebagai berikut :
  - 1) Untuk pembiayaan berjangka waktu kurang dari satu tahun, pembayaran pokok pembiayaan dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.
  - 2) Untuk pembiayaan berjangka waktu lebih dari satu tahun, pembayaran pokok pembiayaan wajib diangsur secara proporsional (sesuai dengan arus kas dari usaha nasabah) selama jangka waktu pembiayaan.



3) Apabila nasabah membayar kembali atau melunasi pembiayaan musyarakah konstruksi lebih awal dari jangka waktu dan/atau jatuh tempo, maka pembayaran tersebut tidak menghapuskan atau mengurangi bagian dari keuntungan yang menjadi hak Bank atas share yang diberikan oleh Bank untuk suatu proyek sesuai dengan nisbah sebagaimana yang telah ditetapkan, kecuali disepakati lain oleh Bank dan nasabah berdasarkan persetujuan kantor pusat.

d. Pembayaran kembali pembiayaan ini dilakukan dengan mendebet dari rekening giro developer yang telah dimiliki atau telah dibuka pada waktu awal akad.

#### **7. Agunan Pembiayaan *Musyarakah Konstruksi***

Dalam pembiayaan musyarakah konstruksi, nasabah wajib memberikan jaminan atau agunan kepada pihak Bank. Agunan pokok pembiayaan musyarakah konstruksi yang diserahkan kepada pihak Bank adalah proyek perumahan yang menjadi obyek pendanaan pembiayaan tersebut. Barang agunan yang berupa tanah wajib diikat secara sempurna melalui pembebanan hak tanggungan. Selain itu Bank juga dapat meminta atau menerima barang agunan tambahan berupa :

- a. Tanah dan bangunan diluar proyek perumahan yang dibiayai, baik yang berupa aktiva produktif (proyek perumahan lain) atau aktiva tetap lainnya (tanah dan bangunan kantor, rumah pribadi pengurus dan lain-lain).
- b. Kas dalam bentuk simpanan deposito, giro dan atau tabungan yang diblokir.

Adapun ketentuan minimum nilai agunan pembiayaan musyarakah konstruksi ini adalah sebagai berikut :

- a. Pada saat pemberian, pembiayaan wajib dijamin oleh agunan sekurang-kurangnya senilai 135% dari maksimum pembiayaan, dengan dimungkinkan memperhitungkan maksimum sampai dengan 40% dari RAB (Rencana Anggaran Biaya) bangunan rumah yang akan dibangun dan dibiayai pembiayaan, namun dibatasi untuk sejumlah rumah yang akan dikembangkan pada satu tahap pembangunan (satu siklus produksi).
- b. Selama jangka waktu pembiayaan, secara kontinyu saldo baki debet wajib dijamin oleh riil agunan sekurang-kurangnya senilai 135% dari rasio keuangan.

Agunan yang jumlah dan nilainya tidak berkurang dapat berupa :

- a) Tanah pada lokasi proyek perumahan yang diproyeksikan selama jangka waktu pembiayaan belum akan dikembangkan.
- b) Tanah dan bangunan kantor pemohon, dengan bukti penguasaan tanah berupa sertifikat dan untuk bangunan wajib berIMB.
- c) Tanah dan bangunan milik pribadi pengurus/pemilik perusahaan pemohon, dengan bukti penguasaan tanah berupa sertifikat dan untuk bangunan wajib berIMB.
- d) Uang tunai dalam simpanan berupa tabungan atau deposito di Bank yang diblokir.

#### **8. Strategi Pemasaran Pembiayaan *Musarakah* Konstruksi BTN Syari'ah**

Dalam mengembangkan produk pembiayaan musarakah konstruksi, BTN Syari'ah menggunakan strategi pemasaran dengan dua pola. Yakni strategi pemasaran pola pasif dan strategi pemasaran pola aktif. Strategi dengan pola pasif adalah strategi pemasaran yang dilakukan dengan membuat brosur-brosur, akan tetapi brosur-brosur tersebut tidak disebarluaskan, melainkan

hanya diletakkan di ruangan bagian depan BTN Syari'ah, dimana ruangan tersebut merupakan ruang tunggu para nasabah yang sedang melakukan transaksi.

Strategi yang kedua adalah strategi dengan pola aktif, yakni strategi pemasaran yang dilakukan dengan mendatangi langsung developer yang hendak menjalankan proyek perumahan. BTN Syari'ah menyebut strategi ini dengan istilah silaturahmi. Jadi pihak Bank mendatangi sendiri para developer tersebut dan menawarkan pembiayaan kepada mereka.

#### **9. Kendala-kendala Dalam Aplikasi Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi**

Kendala yang dihadapi BTN Syari'ah dalam pembiayaan musyarakah konstruksi dapat dibedakan menjadi dua, yakni kendala eksternal dan internal. Kendala-kendala tersebut antara lain adalah :

##### **a. Kelengkapan persyaratan administrasi.**

Persyaratan administrasi yang sering menjadi kendala adalah tentang legalitas perusahaan yang dimiliki oleh developer. Legalitas perusahaan tersebut sering kali belum ada, belum lengkap atau belum dimiliki oleh developer. Padahal persyaratan tersebut harus dipenuhi sebelum pencairan dana.

Sehingga realisasi pembiayaan musyarakah konstruksi menjadi terhambat dan molor.

b. Penjualan rumah yang tidak lancar.

Permasalahan tersebut dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain adalah karena kurangnya promosi, aspek pasar yang kurang mendukung, daya beli dari masyarakat yang kurang atau rendah, manajemen dari developer yang kurang rapi atau bisa juga disebabkan oleh analisis dari Bank salah.

c. Sistem monitoring yang masih manual.

Demi terlaksananya pembiayaan yang lancar, BTN Syari'ah melakukan monitoring secara kontinyu dan konsisten terhadap pembiayaan yang diberikan. Monitoring tersebut mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Monitoring terhadap perkembangan fisik proyek yang merupakan obyek pendanaan. Monitoring ini sekurang-kurangnya dilakukan sekali dalam dua bulan.
- 2) Monitoring terhadap penyelesaian dokumen pokok menyangkut legalitas proyek. Monitoring ini sekurang-kurangnya dilakukan sekali dalam tiga bulan.
- 3) Monitoring terhadap perkembangan penjualan termasuk didalamnya mengadministrasikan perkembangan jumlah produk terjual, perkembangan omzet penjualan dan

perkembangan nilai tagihan/piutang nasabah kepada konsumen. Monitoring ini sekurang-kurangnya dilakukan sekali dalam dua bulan.

- 4) Monitoring terhadap perkembangan laporan keuangan nasabah. Monitoring ini sekurang-kurangnya dilakukan sekali dalam enam bulan.

Tujuan pelaksanaan monitoring tersebut adalah supaya pembiayaan dapat berjalan dengan lancar dan supaya tidak terjadi penyelewengan-penyelewengan yang mungkin dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Pada dasarnya, monitoring atau pengawasan dapat dilakukan atau dimulai dari diri para developer sendiri. Karena percuma saja apabila pengawasan tersebut hanya dilakukan oleh satu pihak (Bank Syari'ah) saja, sedangkan pihak nasabah tidak melakukan pengawasan terhadap diri mereka sendiri. Pengawasan tersebut dilakukan dengan prinsip bahwa setiap apa yang kita kerjakan tidak akan pernah luput dari pengawasan Allah Swt. karena Allah maha mengetahui segalanya, sebagaimana dijelaskan dalam firman-Nya :

وَهُوَ اللَّهُ فِي السَّمَوَاتِ وَفِي الْأَرْضِ ۗ يَعْلَمُ سِرَّكُمْ وَجَهْرَكُمْ وَيَعْلَمُ مَا

تَكْسِبُونَ ﴿٢٠٠﴾

Artinya : “Dan dialah Allah (yang disembah), baik di langit maupun di bumi; dia mengetahui apa yang kamu rahasiakan dan apa yang kamu lahirkan dan mengetahui (pula) apa yang kamu usahakan” (Q.S. Al-An’am: 3).

Dengan prinsip tersebut maka pihak nasabah tidak akan melakukan penyelewengan. Karena sadar bahwa apapun yang dilakukannya mendapat pengawasan langsung dari Allah Swt.

Akan tetapi karena sistem monitoring yang dilakukan oleh BTN Syari’ah masih manual, selain membutuhkan SDM yang jeli dan teliti hal itu juga menyebabkan pelaksanaan monitoring tersebut tidak dapat atau belum bisa dilaksanakan dengan cepat.

#### **10. Realisasi Pembiayaan Pada Bank BTN Syari’ah Cabang Malang Periode Januari-Juli 2008**

Pada tabel berikut ini, akan disajikan laporan realisasi pembiayaan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah) Syari’ah, pembiayaan swagriya, pembiayaan *istishna’*, pembiayaan multiguna Syari’ah, pembiayaan *musyarakah* konstruksi dan pembiayaan *mudharabah* pada Bank BTN Syari’ah selama periode Januari-Juli 2008, sebagai berikut :

**Tabel 4.2**  
**Laporan realisasi pembiayaan BTN Syari'ah periode Januari-Juli 2008**

Bulan	KPRS	Swagriya	Istishna'	Multiguna	Musyarakah	Mudarabah	Jumlah
Januari	2,436,850,000	0	250,000,000	76,550,000	0	167,365,000	2,930,765,000
Februari	3,724,450,000	0	0	129,531,250	316,000,000	0	4,169,981,250
Maret	3,592,000,000	0	0	15,500,000	55,000,000	36,000,000	3,798,500,000
April	4,969,800,000	232,700,000	170,000,000	173,850,000	629,300,000	172,100,000	6,347,750,000
Mei	4,121,800,000	0	0	84,500,000	448,700,000	0	4,655,000,000
Juni	1,444,650,000	75,000,000	0	161,250,000	0	0	1,680,900,000
Juli	7,170,400,000	323,000,000	300,000,000	141,000,000	0	0	7,934,400,000
Jumlah	27,459,950,000	630,700,000	720,000,000	782,181,250	1,549,000,000	375,465,000	31,517,296,250

Sumber : BTN Syari'ah Malang

Dari tabel diatas, diketahui bahwa pada bulan Januari, Juni dan Juli, untuk pembiayaan *musyarakah* konstruksi tidak terjadi realisasi. Realisasi untuk pembiayaan *musyarakah* konstruksi disini tidak selalu merupakan realisasi perdana, akan tetapi bisa juga merupakan pencairan dana untuk tahap kedua dan seterusnya.

Pencairan dana pembiayaan *musyarakah* untuk tahap kedua dan seterusnya hanya akan dapat diberikan oleh Bank yakni setelah prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%. Dan tidak adanya realisasi pada bulan Januari, Juni dan Juli tersebut dikarenakan pencapaian prestasi fisik proyek belum memenuhi syarat untuk melakukan penarikan.



## 11. Kontribusi Pendapatan Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi Terhadap Pendapatan BTN Syari'ah

Dari laporan pendapatan periode Januari-Juli 2008, sebagaimana yang terdapat di lampiran 7, maka dapat diketahui besarnya kontribusi pembiayaan *muayarakah* konstruksi terhadap pendapatan Bank BTN Syari'ah cabang Malang periode Januari-Juli 2008 adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.3**  
Kontribusi pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi terhadap pendapatan BTN Syari'ah Malang periode Januari-Juli 2008

Bulan	Pendapatan BTN Syari'ah	Pendapatan PMK	Kontribusi pendapatan PMK terhadap pendapatan BTN Sy'
Januari	Rp.514,023,428	Rp.54,323,570	10,56%
Februari	Rp.989,294,542	Rp.105,742,641	10,68%
Maret	Rp.1,232,929,481	Rp.120,565,906	9,77%
April	Rp.2,223,319,953	Rp.129,621,258	5,83%
Mei	Rp.2,816,831,771	Rp.130,975,211	4,64%
Juni	Rp.3,051,431,836	Rp.164,129,914	5,37%
Juli	Rp.3,726,016,875	Rp.302,834,032	8,12%

Sumber: BTN Syari'ah Malang, Data Diolah

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa pendapatan Bank BTN Syari'ah terus mengalami kenaikan dari bulan kebulan. Begitu juga dengan pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi. Jika dilihat secara nominal, pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi juga mengalami kenaikan dari bulan

kebulan. Akan tetapi jika dilihat secara prosentase, maka akan berbeda. Kenaikan pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi tidak diikuti dengan kenaikan kontribusinya. Kontribusi pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi mengalami kenaikan pada bulan kedua sebesar 0,12%. Akan tetapi kemudian menurun hingga bulan kelima dan meningkat lagi hingga bulan ketujuh. Padahal secara nominal pendapatannya terus naik.

Dari hasil analisis diketahui bahwa penurunan yang terjadi pada bulan Februari-Maret, Maret-April, dan April-Mei, adalah karena adanya pelunasan dari pembeli rumah developer yang sudah menempati proyek. Dana tersebut kemudian didebet oleh Bank sehingga mengurangi baki debit rekening pembiayaan developer.

Sedangkan kenaikan yang terjadi pada bulan Januari-Februari, Mei-Juni, dan Juni-Juli adalah karena adanya pencairan termin-termin pembiayaan oleh developer karena prosentase perkembangan fisik proyek memenuhi syarat.

## BAB V

### KESIMPULAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi merupakan pembiayaan yang diberikan bank kepada *developer* dengan pendekatan skala kebutuhan modal kerja per proyek yang sedang atau akan segera dikerjakan. Dalam pemberian pembiayaan ini, BTN Syari'ah melakukan analisis pembiayaan dengan menggunakan PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan). Sesuai dengan apa yang ada didalam PAP tersebut, analisis pembiayaan *musyarakah* konstruksi dilakukan pada beberapa aspek, antara lain adalah tentang informasi atau profil dari pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, informasi laporan keuangan dan informasi agunan. Jika dibandingkan dengan prinsip analisis 5C, maka analisis yang dilakukan BTN Syari'ah ini lebih lengkap dan detail. Selama periode Januari-Juli 2008 realisasi pembiayaan *musyarakah* konstruksi mencapai Rp. 1,549,000,000. Sedangkan pendapatan

pembiayaan *musyarakah* konstruksi yang diperoleh selama periode Januari-Juli 2008 adalah Rp. 1,008,192,532

2. Adapun kendala yang dihadapi BTN Syari'ah dalam Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi adalah :

- a) Persyaratan legalitas perusahaan yang dimiliki *developer* terkadang belum dimiliki atau belum lengkap.
- b) Penjualan rumah-rumah dalam proyek tersebut terkadang tidak lancar.
- c) Sistem monitoring yang saat ini masih manual.

Ketiga kendala tersebut sangat mengganggu usaha BTN syari'ah dalam meningkatkan volume pembiayaan *musyarakah* konstruksi.

## **B. Saran**

Dari kesimpulan tersebut, penulis mencoba memberikan saran sebagai berikut :

1. Didalam PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan) perlu ditambahkan aspek AMDAL karena menyangkut proyek perumahan. Yang berhubungan dengan dampak lingkungan antara lain adalah pengelolaan sampah, penghijauan, air bersih, saluran pembuangan dan lain-lain.

2. Untuk meminimalisir kendala-kendala yang timbul, dapat dilakukan beberapa hal, yaitu :
  - a) Pengawasan terhadap pencairan pembiayaan dimana salah satu komitmen yang **harus** dipenuhi adalah legalitas perusahaan. Penyimpangan masalah ini akan berakibat bermasalah dengan hukum yang penyelesaiannya akan berbelit-belit jika ternyata menjadi pembiayaan **macet**. Dalam prinsip kehati-hatian/*prudential banking* prinsip ini tidak boleh dilanggar.
  - b) Untuk memonitor perkembangan penjualan sebagaimana sebuah Bank besar, perlu menempatkan tenaga marketingnya di kantor pemasaran yang dapat memonitor penjualan rumah setiap waktu untuk menghindari “kenakalan” *developer* yang tidak melaporkan hasil penjualan. Untuk itu jangka waktu monitoring penjualan harus diperpendek. Adapun toleransi yang dapat diberikan adalah seminggu sekali dan paling lama sebulan sekali, sehingga kerugian akibat “kenakalan” *developer* dapat dihindari.
  - c) Untuk monitoring perkembangan fisik proyek, jangka waktunya perlu dipercepat, alasannya karena penyelesaian proyek sangat berhubungan dengan penjualan rumah. Akibat dari kegagalan monitoring ini akan berdampak pada

penerimaan/ pembayaran kembali dan yang akhirnya akan berpengaruh terhadap pendapatan. Dan karena sistem yang digunakan masih manual maka Bank perlu menempatkan tenaga ahli yang teliti. Selain itu Bank juga perlu membenahi dan memperbaiki sistem tersebut dengan sistem yang lebih canggih.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amirullah, Budoyono, Haris., 2004, *Pengantar Manajemen*, ed. Kedua, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Antonio, M. Syafi'i., 2001, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, PT.Gema Insani Press, Jakarta.
- Arifin, Zainul., 2000, *Memahami Bank syari'ah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, AlvaBet, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi., 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ed.Revisi, cet.12, Rineka Cipta, Jakarta.
- , 2005, *Manajemen Penelitian*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Ascarya., 2007, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, PT. raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bungin, Burhan., 2006, *Metodologi Penelitian Kuantitatif : komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*, ed.I cet.2, Kencana, Jakarta.
- Hasan, Iqbal., 2002, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Karim, Adiwarmarman A., 2006, *Bank Islam : Analisis Fiqih & Keuangan*, ed.3, cet.3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir., 2006, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Moleong, Lexy J., 2005, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhammad., 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.

Nazir, Moh., 1988, *Metodologi Penelitian*, cet.3, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Ristanto, Slamet., 2008, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dari Memilih Bank Hingga Cara Mengangsur*, cet.1, Pustaka Grhatama, Yogyakarta.

Sumitro, Warkum., 1996, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BMUI & Takaful)*, PT.Raja Grafindo, Jakarta.

Teguh, Muhammad., 2005, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

(<http://www.btn.co.id/berita.asp?action=bl&intnewsid=213>. 08-12-2005).

([http://members.bumn.go.id/pt.\\_bank\\_tabungan\\_negara\\_\(persero\)/news.html?news\\_id=7885](http://members.bumn.go.id/pt._bank_tabungan_negara_(persero)/news.html?news_id=7885). 02 Juni 2005).

([http://www.geocities.com/comment\\_indonesia/commentkliping.htm](http://www.geocities.com/comment_indonesia/commentkliping.htm) Oktober 2005. Republika, Rabu, 12 Oktober 2005).

(<http://www.anggaran.depkeu.go.id/web-print-list.asp?ContentId=111>)

[http://www.btn.co.id/layan\\_lok\\_btn\\_syariah.asp?intMenuID=&action=showResult](http://www.btn.co.id/layan_lok_btn_syariah.asp?intMenuID=&action=showResult)

[http://209.85.175.104/search?q=cache:zNhgAKUAq4J:lowongan.blogs.friendster.com/lowongan\\_kerja/2007/05/daftar\\_nama\\_ala\\_1.html+data+bank+syariah+di+indonesia+2007&hl=id&ct=clnk&cd=1&gl=id](http://209.85.175.104/search?q=cache:zNhgAKUAq4J:lowongan.blogs.friendster.com/lowongan_kerja/2007/05/daftar_nama_ala_1.html+data+bank+syariah+di+indonesia+2007&hl=id&ct=clnk&cd=1&gl=id)



## **KANTOR CABANG BTN SYARIAH DI INDONESIA**

[http://www.btn.co.id/layan\\_lok\\_btn\\_syariah.asp?intMenuID=&action=s  
howResult](http://www.btn.co.id/layan_lok_btn_syariah.asp?intMenuID=&action=s<br/>howResult)

- 1. KANTOR CABANG SYARIAH BANDUNG**  
Jl. Jawa No. 7 Bandung 40117
- 2. KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN**  
Jl. Jend. A. Yani Km.5 Kompleks Kencana No.1 Banjarmasin
- 3. KANTOR CABANG SYARIAH BATAM**  
Kompleks Lumbung Rejeki Jl. Sultan Abdul Rahman Blok D No 7  
Nagoya Batam
- 4. KANTOR CABANG SYARIAH BEKASI**  
Komplek Ruko Kalimas Blok C 9-10 Bekasi
- 5. KANTOR CABANG SYARIAH BOGOR**  
Jl. Padjadjaran No.59 B Cibuluh Bogor Utara 16153
- 6. KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA**  
Gedung Menara BTN Lt.2, Jl. Gajahmada No 1, Jakarta Pusat 10130
- 7. KANTOR CABANG SYARIAH MAKASSAR**  
Jl. Boulevard Ruko Jasper II No. 34, Panakkukang-Makassar 90222
- 8. KANTOR CABANG SYARIAH MALANG**  
Jl. Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang 65119
- 9. KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**  
Jl Sisingamangaraja No 14 A
- 10. KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**  
Jl.Tuanku Tambusai Blok.A No.10-11
- 11. KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG**  
Jl.Majapahit No.283 A Semarang
- 12. KANTOR CABANG SYARIAH SOLO**  
Jl. Brigjend Slamet Riyadi No. 322 Solo 57141
- 13. KANTOR CABANG SYARIAH SURABAYA**  
Jl. Embong Kenongo No. 3 Surabaya 60271
- 14. KANTOR CABANG SYARIAH TANGGERANG**  
Ruko Garden Madrid Blok D No.7, Sektor XIV Bumi Serpong Damai  
City Tangerang
- 15. KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA**  
Jl. Bakri No. 1 Ring Road, Condong Catur, Sleman Yogyakarta 55283

## **BANK SYARIAH DI INDONESIA (Mei 2007)**

Sumber : ([http://209.85.175.104/search?q=cache:zNhgAKUA-q4J:lowongan.blogs.friendster.com/lowongan\\_kerja/2007/05/daftar\\_nama\\_ala\\_1.html+data+bank+syariah+di+indonesia+2007&hl=id&ct=clnk&cd=1&gl=id](http://209.85.175.104/search?q=cache:zNhgAKUA-q4J:lowongan.blogs.friendster.com/lowongan_kerja/2007/05/daftar_nama_ala_1.html+data+bank+syariah+di+indonesia+2007&hl=id&ct=clnk&cd=1&gl=id))

### **Bank Umum Syariah**

- 1. Bank Muamalat Indonesia**  
Arthaloka Building Lt.5, Jl. Jend. Sudirman Kav.2 Jakarta 10220
- 2. Bank Syariah Mandiri**  
Gedung Bank Syariah Mandiri Lt.3, Jl. MH. Thamrin No.5 Jakarta 10340
- 3. Bank Syariah Mega Indonesia**  
Menara Bank Mega Lt.21, Jl. Kapt. Tendean Kav.12-14 Jakarta Selatan 12790

### **Unit Usaha Syariah Bank Umum**

- 1. Bank IFI Syariah**  
Ariobimo Sentral, Lt. Dasar Jl. HR. Rasuna Said X2, Kav.5 Jakarta 12950
- 2. Bank BNI Syariah**  
Gedung BNI Lt.22 Jl. Jend. Sudirman Kav.1 Jakarta 10220
- 3. Bank Bukopin Syariah**  
Gedung Bank Bukopin, Jl. MT. Haryono Kav.50-51 Jakarta Selatan 12770
- 4. Bank BRI Syariah**  
Gedung BRI II Lt.5, Jl. Jend. Sudirman No.44-46 Jakarta 10210
- 5. Bank Danamon Syariah**  
Graha Surya Internusa Building 3rd Floor, Jl. HR. Rasuna Said Kav. X-0, Jakarta 12950
- 6. Bank BII Syariah**  
Wisma Kosgoro Lt.10, Jl. MH. Thamrin No.53 Jakarta 12160
- 7. Bank HSBC Amanah Syariah**  
Gedung World Trade Center Lt.4, Jl. Jend. Sudirman Kav.29-31 Jakarta 12920
- Bank Niaga Syariah**  
Gedung Victoria Lt.2, Jl. Sultan Hasanuddin 47-51 Jakarta Selatan 12160
- 8. PermataBank Syariah**  
PermataBank Tower III, 1st Floor, Jl. MH. Thamrin Blok B1 No.1, Bintaro Jaya, Sektor VII Tangerang 15225
- 9. Bank BTN Syariah**  
Menara Bank BTN Lt.19, Jl. Gajah Mada No.1 Jakarta 10130

**Unit Usaha Syariah Bank BPD (bank pembangunan daerah)**

- 1. Bank Jabar Syariah**  
Jl. Pelajar Pejuang '45 No.54 Bandung 40262
- 2. Bank DKI Syariah**  
Jl. KH. Wahid Hasyim No. 153 Tanah Abang, Jakarta Pusat 10240
- 3. Bank Riau Syariah**  
Jl. Sudirman No.628 Pekanbaru 28116
- 4. Bank Sumut Syariah**  
Jl. Imam Bonjol No.18 Medan
- 5. Bank BPD Aceh Syariah**  
Jl. Tgk.H. Muhd. Daud Beureueh No.24 Banda Aceh 23231
- 6. BPD Kalsel Syariah**  
Gedung Bank BPD Kalsel, Jl. Brigjend. H. Hassan Basry No. 8,  
Banjarmasin 70123
- 7. Bank BPD NTB Syariah**  
Jl. Pejanggik No.30 Mataram 83126 Nusa Tenggara Barat
- 8. Bank Sumsel Syariah**  
Jl. Kapten A. Rivai No.21 Palembang 30129
- 9. Bank BPD Kalbar Syariah**  
Jl. Ahmad Yani Komplek Perkantoran & Town House No.5-6,  
Pontianak
- 10. Bank BPD DIY Syariah**  
Jl. Tentara Pelajar No.7 Yogyakarta 55231
- 11. BPD Kaltim Syariah**  
Gedung BPD Kaltim Lt. I & II, Jl. Jend. Sudirman No.33 Samarinda
- 12. Bank Nagari Syariah (BPD Sumbar)**  
Jl. Pemuda No.21 Padang 25117 Sumatera Barat
- 13. Bank Jatim Syariah**  
Jl. Basuki Rachmad No.98-104 Surabaya 60271
- 14. Bank Sulsel Syariah**  
Jl. Dr. Sam Ratulangi No.16 Makasar 90125
- 15. Bank Kustodian Syariah**  
**Deutsche Bank**  
Deutsche Bank Building  
Jl. Imam Bonjol No.80 Jakarta 10310

### PEDOMAN WAWANCARA

1. Sejak kapan BTN menerapkan prinsip Syari'ah ?
2. Apa sajakah produk yang ada di BTN Syari'ah cabang Malang ini ?
3. Untuk jenis pembiayaan, jenis pembiayaan apa sajakah yang diterapkan di BTN Syari'ah cabang Malang ini ?
4. Dari semua jenis-jenis pembiayaan tersebut, jenis pembiayaan apa yang paling banyak diminati masyarakat/nasabah ?
5. Untuk jenis pembiayaan pada sektor perumahan, jenis pembiayaan apa yang banyak diminati masyarakat/nasabah ?
6. Ditujukan/diperuntukkan bagi siapakah pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah* tersebut, apakah untuk nasabah individu atau untuk perusahaan ?
7. Apa sajakah persyaratan dalam pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah* tersebut ?
8. Bagaimana proses analisa yang dilakukan BTN Syari'ah terhadap pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah*, mulai dari awal pengajuan tersebut sampai Bank menyatakan OK/menyetujui pembiayaan tersebut ?
9. Analisa apa saja yang dilakukan BTN Syari'ah terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah* ?
10. Bagaimana sistem penghitungan bagi hasil dalam pembiayaan *musyarakah* tersebut ? (dimohon kesediaannya untuk memberikan contoh perhitungan bagi hasil tersebut).
11. Berapa prosentase bagi hasil dalam pembiayaan *musyarakah* tersebut?
12. Adakah kendala-kendala yang dihadapi BTN Syari'ah dalam aplikasi pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah* tersebut ?
13. Berapa jumlah total pendapatan pembiayaan di BTN Syari'ah ?
14. Berapa jumlah total pendapatan pembiayaan *musyarakah* konstruksi di BTN Syari'ah ?

## HASIL WAWANCARA

1. BTN Syari'ah cabang Malang mulai dibuka pada tanggal 01 Desember 2005. (Hasil wawancara dengan Tanti, sie marketing pembiayaan KCS Malang / 03-07-2008).
2. Produk-produk yang diterapkan di BTN Syari'ah cabang Malang adalah :
  - a) Pertama produk dana yang terdiri atas tabungan batara mudharabah, tabungan batara wadi'ah, tabungan haji Baitullah, deposito batara syari'ah dan giro batara syari'ah.
  - b) Kedua adalah produk pembiayaan yang terdiri atas pembiayaan KPRS dengan menggunakan akad murabahah, pembiayaan KPR indensya dengan menggunakan akad istishna', pembiayaan multiguna syari'ah, pembiayaan mudharabah modal kerja, pembiayaan musyarakah konstruksi dan pembiayaan swagriya.
  - c) Yang ketiga adalah produk jasa yang terdiri atas RTGS dan SKN. Keduanya merupakan layanan jasa transfer uang. Untuk produk SKN saat ini masih dalam tahap pengembangan. (Hasil wawancara dengan Tanti, sie marketing pembiayaan KCS Malang / 03-07-2008).
3. Telah dijelaskan pada point 2.b.
4. Jenis pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat adalah KPRS dengan akad murabahah. (Hasil wawancara dengan Tanti, sie marketing pembiayaan KCS Malang / 03-07-2008).
5. Pembiayaan untuk perumahan yang banyak diminati masyarakat adalah pembiayaan KPRS dengan akad murabahah. (Hasil wawancara dengan Tanti, sie marketing pembiayaan KCS Malang / 03-07-2008).
6. Pembiayaan musyarakah konstruksi di BTN Syari'ah cabang Malang diperuntukkan bagi pengembang / developer, baik yang berbadan usaha maupun perorangan yang akan membangun proyek perumahan. Akan tetapi selama ini developer yang bekerja sama dengan BTN Syari'ah adalah developer yang berbadan usaha. (Hasil wawancara dengan Bapak Syahri hamidi selaku kepala divisi BTN Syari'ah Malang / 24-07-2008).

7. Persyaratan untuk pengajuan pembiayaan musyarakah konstruksi dapat dilihat pada *check list* dilampiran 4.
8. Proses analisa untuk pembiayaan musyarakah konstruksi adalah dengan melakukan survei langsung kelokasi proyek untuk mengetahui apakah lokasi tersebut *marketable* atau tidak. Selanjutnya Bank akan memberikan PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan) yang memuat tentang informasi atau profil dari pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, informasi laporan keuangan dan informasi agunan. (Hasil wawancara dengan Bapak Syahri hamidi selaku kepala divisi BTN Syari'ah Malang /24-07-2008).
9. Analisa yang dilakukan untuk pembiayaan musyarakah konstruksi adalah sebagaimana dijelaskan dalam PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan). (Hasil wawancara dengan Bapak Syahri hamidi selaku kepala divisi BTN Syari'ah Malang /24-07-2008).
10. Sistem bagi hasil untuk pembiayaan musyarakah konstruksi adalah seperti ini : misalkan untuk satu unit rumah BTN memberikan harga Rp.30 juta, dan dari pihak developer selaku pemilik tanah memberikan harga Rp.40 juta. Dan misalkan rumah tersebut terjual dengan harga RP.100 juta maka keuntungannya adalah Rp.30 juta. Sehingga bagi hasilnya adalah 30% untuk BTN dan 40% untuk developer yang diambil dari besarnya keuntungan. (Hasil wawancara dengan Bapak Syahri hamidi selaku kepala divisi BTN Syari'ah Malang /03-09-2008).
11. Sebagaimana dijelaskan pada point 10.
12. Ada. Kendala yang biasanya dihadapi dalam pembiayaan musyarakah konstruksi adalah kelengkapan persyaratan administrasi mengenai legalitas proyek/perusahaan yang dimiliki oleh developer. Kendala lainnya adalah masalah penjualan rumah dalam proyek yang sedang dikerjakan terkadang tidak lancar. Pelaksanaan monitoring yang dilakukan oleh BTN Syari'ah dengan tujuan meminimalisir terjadinya penyelewengan juga menemui kendala karena saat ini sistem yang dimiliki oleh BTN Syari'ah masih

manual. (Hasil wawancara dengan Bapak Syahri hamidi selaku kepala divisi  
BTN Syari'ah Malang /03-09-2008).

13. Data dapat dilihat pada lampiran 6.
14. Data dapat dilihat pada lampiran 6.

## MUSYARAKAH



### AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

No. ....

*"Dan Aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka menyembah-Ku"*

(QS. Adz-Dzaariyaat: 56)

*"...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."*

(QS. Al-Maa-idah: 2)

*"...Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."*

(QS. Al-Maaidah: 8)

*"Sesungguhnya Kami telah menurunkan Kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu mengadili antara manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepadamu ..."*

(QS An-Nisaa': 105)

*"...Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka ..."*

(QS Al-Maaidah: 49)

*"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu"*

(QS. An-Nisaa': 29)

*"Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian mereka berbuat dzhalim kpd sebagian lain, kecuali orang yg beriman dan mengerjakan amal saleh"*

(QS. Shad: 24)



Pada hari ini ....., tanggal ....., kami yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama : .....

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak dalam kedudukannya selaku ..... dari, dan karenanya berdasarkan ....., bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Bank Syariah beralamat di

.....

..... Untuk selanjutnya disebut : PIHAK PERTAMA, atau disebut juga BANK

2. Nama : .....

dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk diri sendiri / dalam kedudukannya selaku ..... dari, dan karenanya berdasarkan ..... bertindak untuk dan atas nama ....., beralamat di

.....

..... Untuk selanjutnya disebut : PIHAK KEDUA, atau disebut juga NASABAH ;

Bank dan Nasabah telah bersepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menjalankan usaha bersama sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Nasabah kepada Bank, yang modalnya didapat dari Bank dan Nasabah sebagai penyertaan, dan risiko untung dan ruginya akan dipikul bersama sesuai dengan porsi yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk menandatangani Perjanjian Musyawarah (selanjutnya disebut "Perjanjian") sebagai berikut:

## Pasal 1

### DEFINISI

**1. "Syariah"**

adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al Quran dan As Sunnah.

**2. "Musyarakah"**

Musyarakah adalah perjanjian kerjasama antara Bank yang akan menyediakan modal, dan Nasabah yang akan menjalankan usahanya sebagaimana yang dimohonkan Nasabah kepada dan disetujui oleh Bank, atas dasar pembebanan risiko untung dan rugi ditanggung bersama sesuai penyertaan modalnya masing-masing atau sesuai yang disepakati bersama dalam perjanjian ini.

**3. "Musyarik"**

adalah Bank dan Nasabah sebagai sama-sama penyedia modal.

**4. "Syirkah"**

adalah bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh Bank dan Nasabah.

**5. "Nisbah Bagi Hasil"**

adalah ratio perbandingan pembagian atas keuntungan dan risiko usaha/proyek di antara Nasabah dengan Bank yang ditetapkan berdasarkan perjanjian ini.

**6. "Mudharib"**

adalah pengelola usaha bersama yang ditunjuk oleh para musyarik.

**7. "Keuntungan Usaha"**

adalah pertambahan harta yang diperoleh dalam menjalankan usaha/proyek yang di-hitung berdasarkan periode tertentu yaitu dengan mengurangi jumlah harta akhir pe-riode dengan harta awal ( Ra'sul Maal ).

**8. "Kerugian Usaha"**

adalah berkurangnya harta di dalam menjalankan usaha/proyek yang dihitung ber-dasarkan periode tertentu yaitu jumlah harta akhir periode lebih kecil dari jumlah harta pada awal periode.

**9. "Hari Kerja Bank"**

adalah Hari Kerja Bank Indonesia.

**10 "Pendapatan"**

adalah seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan Nasabah dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh Bank dan Nasabah sesuai dengan Perjanjian ini.

**11 "Keuntungan Operasional"**

adalah pendapatan operasional yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan Nasabah dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh Bank dan Nasabah setelah dikurangi biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha (*overhead*).

**12 "Pendapatan Bersih"**

adalah keuntungan operasional setelah dikurangi biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha (*Overhead*) sebelum Pembagian Keuntungan dan pajak-pajak.

**13 "Pembukuan Modal"**

adalah pembukuan atas nama Syirkah pada Bank yang mencatat seluruh transaksi sehubungan dengan Modal, yang merupakan bukti sah atas penyertaan modal, hak dan beban kewajiban para musyarak.

**14 "Keuntungan"**

adalah pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 perjanjian ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.

**15 "Jangka Waktu Musyarakah"**

adalah masa berlakunya perjanjian ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.

**16 "Cidera Janji"**

"Cidera Janji" adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebagian atau

seluruh ke-wajiban Nasabah yang menyebabkan Bank dapat menghentikan seluruh atau seba-hagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta se-belum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank

## **Pasal 2**

### **MODAL DAN PENGGUNAAN**

Bank dan Nasabah sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk membiayai usaha yang permohonannya telah diajukan oleh Nasabah kepada Bank sebagaimana yang dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini, Bank dan Nasabah masing-masing akan menyediakan sejumlah uang sebagai penyertaan modal, yaitu Bank sebesar Rp..... (.....), dan Nasabah sebesar Rp. .... (.....) yang masing-masing dan berturut-turut merupakan ..... % (.....persen) dan .... % (.....persen) dari seluruh jumlah modal yang dibutuhkan untuk menjalankan usaha atau proyek tersebut.

## **Pasal 3**

### **JANGKA WAKTU KERJA SAMA USAHA**

Kerja sama usaha dalam bentuk musyarakah antara pihak Bank dan Nasabah berlangsung untuk jangka waktu ..... (.....) bulan, terhitung sejak tanggal Surat Perjanjian ini ditandatangani kedua belah pihak dan berakhir pada tanggal .....

## **Pasal 4**

### **PENARIKAN MODAL**

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan pe-nyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, Bank berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan Nasabah menarik Modal, setelah Nasabah memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :

1. Menyerahkan kepada Bank Permohonan Realisasi Modal sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya ..... hari kerja Bank sebelum tanggal pencairan harus dilaksanakan.

2. Menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen Nasabah, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Perjanjian ini.
3. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
4. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Modal, Nasabah berkewajiban mem-buat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya, dan menyerah-kannya kepada Bank.

Sebagai bukti diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/ atau akta dimaksud oleh Bank, Bank berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda bukti Penerimaannya kepada Nasabah.

#### **Pasal 5**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM**

#### **PENGELOLAAN KEGIATAN USAHA**

1. Bank dan Nasabah selaku Musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat mengendalikannya atau berwenang penuh mengendalikan sendiri aktivitas usaha.
2. Bank dan Nasabah selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi, kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama di antara para pihak.
3. Bank dan Nasabah selaku musyarik secara bersama-sama mengakui kepemilikan asset baik yang diserahkan dalam kerjasama atau terhadap asset yang dibeli untuk kegiatan usaha untuk menghasilkan keuntungan bagi usaha yang dijalankan.
4. Bank dan Nasabah selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan besarnya porsi Pembagian Keuntungan (syirkah) yang telah disepakati dalam perjanjian ini.
5. Bank dan Nasabah selaku musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan dan kebijakan yang telah ditetapkan atau disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, monopoli, gharar salah-urus (mis manajemen) dan pelanggaran

sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 13 perjanjian ini baik yang dilakukan Nasabah selaku mudharib dengan sengaja atau tidak disengaja.

## Pasal 6

### KESEPAKATAN NISBAH BAGI-HASIL ( SYIRKAH )

1. Nasabah dan Bank sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing-masing pihak adalah:
  - a. ....% (.....persen) dari keuntungan diperuntukkan bagi Nasabah;
  - b. ....% (.....persen) dari keuntungan diperuntukkan bagi Bank.
2. Nasabah dan Bank juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Pembagian Keuntungan (*Syirkah*) akan dilakukan pada tiap-tiap.....
3. Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk turut menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini proporsional dengan *syirkah* Bank, kecuali apabila Bank dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi karena ketidak-jujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan Nasabah terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 11 Perjanjian ini.
4. Bank baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila Bank telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh Nasabah kepada Bank, dan Bank telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada Nasabah.
5. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Modal berdasarkan Perjanjian ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke-lima bulan berikutnya.
6. Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh Nasabah, selambat-lambatnya pada hari ke ..... sesudah Bank menerima perhitungan usaha tersebut dari Nasabah disertai dengan data yang lengkap.
7. Apabila sampai hari ke ....., Bank tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada Nasabah, maka Bank dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh Nasabah.

8. Nasabah dan Bank berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Bank hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar Modal yang diberikan kepada Nasabah tersebut pada pasal 2.

#### **Pasal 7**

#### **KEWAJIBAN NASABAH SEBAGAI MUDHARIB**

Para pihak sebagai *Musyarik* sepakat menunjuk dan menetapkan Nasabah sebagai pengelola usaha/proyek yang dibiayai bersama (*Mudharib*), sebagaimana Nasabah menerima penunjukkan dan penetapannya sebagai *Mudharib* tersebut, guna :

1. Menjalankan usaha sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan oleh para *Musyarik* (para pihak).
2. Bertindak untuk dan atas nama serta mewakili para *Musyarik* (para pihak), baik di luar atau pun di muka pengadilan, kecuali dalam hal :
  - a. meminjam dan/atau meminjamkan asset milik *syirkah* dan/atau melakukan tindakan yang dapat menimbulkan beban tanggungan pada *syirkah* atau Bank ;
  - b. menjual dan mengasingkan asset milik *syirkah* ;yang untuk masing-masing atau kedua hal tersebut diperlukan persetujuan tertulis dari Bank.
3. Memelihara, menjaga serta menyelamatkan modal (*Ra'sul Mal*) para *Musyarik* (para pihak).

#### **Pasal 8**

#### **PEMBAYARAN KEMBALI MODAL DAN**

#### **KEUNTUNGAN BANK**

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada Bank, seluruh jumlah Modal pokok sampai lunas dan bagian keuntungan yang menjadi hak Bank sesuai dengan Nisbah Pembagian Keuntungan, sebagaimana ditetapkan pada pasal 6, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
2. Setiap pembayaran kembali oleh Nasabah kepada Bank atas Modal yang difasilitasi Bank dilakukan di Kantor Bank atau di tempat lain

yang ditunjuk Bank, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama Nasabah di Bank.

3. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening Nasabah di Bank, maka dengan ini Nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang di-tentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada Bank untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajiban Nasabah kepada Bank.
4. Apabila Nasabah membayar kembali atau melunasi Modal yang difasilitasi oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak Bank sebagaimana telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

## **Pasal 9**

### **BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK**

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembuatan Perjanjian ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan Bank kepada Nasabah sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini, dan Nasabah menyatakan persetujuannya.
2. Dalam hal Nasabah cedera janji tidak melakukan pembayaran / melunasi utangnya kepada Bank, sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
3. Setiap pembayaran /pelunasan utang sehubungan dengan Perjanjian ini dan Perjanjian lainnya yang mengikat Nasabah dan Bank, dilakukan oleh Nasabah kepada Bank tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh Nasabah melalui Bank.



## **Pasal 10**

### **JAMINAN**

Sehubungan dengan fasilitas Modal oleh Bank kepada Nasabah berdasarkan Perjanjian ini, Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

1. Mengembalikan seluruh jumlah pokok Modal berikut bagian dari pendapatan/ keuntungan Bank sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan pada dan karenanya yang menyangkut Nasabah maupun usahanya.
2. Melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening Nasabah di Bank,
3. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik Nasabah dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan Bank berdasarkan Perjanjian ini.
4. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Modal secara jujur dan benar dengan itikad baik dalam pembukuan tersendiri.
5. Menyerahkan kepada Bank perhitungan usahanya yang difasilitasi modalnya berdasar-kan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Perjanjian ini.
6. Menyerahkan kepada Bank setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-ke-terangan yang diminta Bank kepada Nasabah.
7. Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, atau setidaknya tidaknya, tidak me-nyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip *Syariah*.

## **Pasal 11**

### **PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH**

Nasabah dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya serta menjamin kepada Bank, sebagai Bank menerima pernyataan dan pengakuan Nasabah, bahwa :

1. Nasabah adalah perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia ;
2. Pada saat ditandatangani Perjanjian ini, Nasabah tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada orang ini untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh dari hartanya, termasuk dan tidak terbatas pada piutang

dan/atau claim asuransi, tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang pada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini ataupun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha Nasabah;

3. Nasabah memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya ;
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh Nasabah adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun ;
5. Nasabah mengizinkan Bank pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya Perjanjian, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lain yang berkaitan dengan usaha Nasabah, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Perjanjian ini, baik langsung maupun tidak langsung.

## **Pasal 12**

### **PERISTIWA CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 2 Perjanjian ini, Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Nasabah tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Bank sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam pasal 2 dan pasal 6 Perjanjian ini;
2. Dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 11 Perjanjian ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau Nasabah melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Pasal 10 dan/atau Pasal 13 Perjanjian ini;

3. Sebagian atau seluruh harta kekayaan Nasabah disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib;
4. Nasabah berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh di bawah pengampunan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.

### **Pasal 13**

#### **PELANGGARAN - PELANGGARAN**

Nasabah dianggap telah melanggar syarat-syarat Perjanjian ini bila terbukti Nasabah melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut :

1. Menggunakan Modal yang diberikan Bank di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari Bank ;
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain ;
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan Bank ;
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan ;
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain ;
6. Menolak atau menghalang-halangi Bank dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 14.

### **Pasal 14**

#### **PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

Bank atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Modal oleh Bank berdasarkan Perjanjian ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat fotokopinya.

## **Pasal 15**

### **ASURANSI**

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syariah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan bagi Modal berdasarkan Perjanjian ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank, dengan menunjuk dan menetapkan Bank sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*Banker clause*).

## **Pasal 16**

### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan-nya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau Putusan yang ditetapkan oleh badan Arbitrase Muamalat Indonesia tersebut bersifat final dan mengikat (*final and binding*).

## **Pasal 17**

### **DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN**

1. Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Surat Perjanjian ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat-menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan.

2. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan, alamat barunya.
3. Selama tidak ada perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Surat Perjanjian dianggap sah menurut hukum.

### **Pasal 18**

#### **PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka Nasabah dan Bank akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
2. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Surat perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Nasabah dan Bank di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya memberlakukan syariah Islam dan peraturan perundang-undangan lain yang tidak bertentangan dengan syariah.

Demikianlah, Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh Nasabah setelah seluruh kalimat dan kata-kata yang tercantum di dalamnya dibaca oleh atau dibacakan kepada Nasabah, sehingga Nasabah dengan ini menyatakan, benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul karenanya.

BANK SYARIAH

.....

NASABAH

.....

## KETENTUAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL

### Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

1. Pernyataan ijab dan Kabul harus 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 harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut :
  - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan
  - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil
  - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset musyarakah dalam proses bisnis normal
  - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola asset 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, kerja, keuntungan dan kerugian)
  - a. Modal
    - 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari asset perdagangan, seperti barang-barang, property, dan sebagainya. Jika modal berbentuk asset, harus lebih dulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
    - 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan
    - 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b. Kerja

- 1) 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
- 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c. Keuntungan

- 1) Keuntungan harus dikuantifikasikan dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau ketika penghentian musyarakah
- 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan diawal yang ditetapkan bagi seorang mitra
- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya
- 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad

d. Kerugian

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

4. Biaya Operasional dan Persengketaan

- a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama
- b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.



**DEPARTEMEN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FAKULTAS EKONOMI JURUSAN MANAJEMEN**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 005/BAN-PT  
/AK-X/SI/II/2007

Jl. Gajayana 50 Malang 65144, Telp (0341) 558881, Faksimile (0341) 558881  
E-mail: Feuinmlg@yahoo.co.id

---

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Nuril Hamidah  
NIM : 04610098  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi Manajemen  
Pembimbing : H. Surjadi, SE, MM  
Judul Skripsi : Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah Cabang Malang.

No	Topik Bimbingan	Tanggal Bimbingan	Tanda Tangan Dosen Pembimbing
1	BAB I,II,III	10 April 2008	
2	ACC BAB I,II,III	21 April 2008	
3	Seminar Proposal	23 Mei 2008	
4	Revisi Seminar Proposal	29 Mei 2008	
5	BAB IV,V	7 Juli 2008	
6	Revisi BAB IV,V	18 Juli 2008	
7	ACC Skripsi	10 September 2008	

Malang, 10 September 2008

Dekan,

**Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA**

NIP. 150231828







3	Rp.326,800,000	Rp.75,000,000	0	0	0	0	Rp.401,800,000
4	Rp.313,350,000	0	0	Rp.133,250,000	0	0	Rp.446,600,000
JUMLAH	Rp.1,444,650,000	Rp.75,000,000	0	Rp.161,250,000	0	0	Rp.1,680,900,000

PEKAN	KPRS	SWAGRIYA	ISTISHNA'	MULTIGUNA	MUSYARAKAH	MUDHARABAH	JUMLAH
1	Rp.1,881,000,000	0	0	Rp.18,000,000	0	0	Rp.1,899,000,000
2	Rp.2,240,400,000	Rp.253,000,000	0	Rp.123,000,000	0	0	Rp.2,616,400,000
3	Rp.1,182,000,000	0	0	0	0	0	Rp.1,182,000,000
4	Rp.1,867,000,000	Rp.70,000,000	Rp.300,000,000	0	0	0	Rp.2,237,000,000
JUMLAH	Rp.7,170,400,000	Rp.323,000,000	Rp.300,000,000	Rp.141,000,000	0	0	Rp.7,934,400,000

BULAN	KPRS	SWAGRIYA	ISTISHNA'	MULTIGUNA	MUSYARAKAH	MUDHARABAH	JUMLAH
JANUARI	Rp.2,436,850,000.00	0	Rp.250,000,000	Rp.76,550,000	0	Rp 167,365,000	Rp.2,930,765,000
FEBRUARI	Rp.3,724,450,000.00	0	0		Rp.316,000,000	0	Rp.4,169,981,250

				Rp.129,531,250			
MARET	Rp.3,592,000,000	0	0	Rp.15,500,000	Rp.155,000,000	Rp.36,000,000	Rp.3,798,500,000
APRIL	Rp.4,969,800,000	Rp.232,700,000	Rp.170,000,000	Rp.173,850,000	Rp.629,300,000	Rp.172,100,000	Rp.6,347,750,000
MEI	Rp.4,121,800,000	0	0	Rp.84,500,000	Rp.448,700,000	0	Rp.4,655,000,000
JUNI	Rp.1,444,650,000	Rp.75,000,000	0	Rp.161,250,000	0	0	Rp.1,680,900,000
JULI	Rp.7,170,400,000	Rp.323,000,000	Rp.300,000,000	Rp.141,000,000	0	0	Rp.7,934,400,000
JUMLAH	Rp.27,459,950,000.00	Rp.630,700,000	Rp.720,000,000	Rp.782,181,250	Rp.1,549,000,000	Rp.375,465,000	Rp.31,517,296,250

**LAPORAN PENDAPATAN BTN SYARIAH CABANG MALANG PERIODE JANUARI-JULI 2008**

Bulan	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni	Juli	Jumlah
<b>Total Pendapatan BTN</b>	Rp.514,023,428	Rp.989,294,542	Rp.1,232,929,481	Rp.2,223,319,953	Rp.2,816,831,771	Rp.3,051,431,836	Rp.3,726,016,875	Rp.14,553,847,886
<b>Total Pendapatan Pembiayaan BTN</b>	Rp.304,108,070	Rp.559,873,950	Rp.740,403,067	Rp.931,619,235	Rp.981,345,693	Rp.1,343,751,847	Rp.1,508,201,702	Rp.6,369,303,564

<b>Total Pendapatan Musyarakah</b>	Rp.54,323,570	Rp.105,742,641	Rp.120,565,906	Rp.129,621,258	Rp.130,975,211	Rp.164,129,914	Rp.302,834,032	Rp.1,008,192,532
<b>Jumlah</b>	Rp.872,455,068	Rp.1,654,911,133	Rp.2,093,898,454	Rp.3,284,560,446	Rp.3,929,152,675	Rp.4,559,313,597	Rp.5,537,052,609	Rp.21,931,343,982