

iconies

International Conference
On Islamic Economics and Business

PROCEEDINGS

Strengthening Islamic Economics
in Facing Asean Economic Community



Ir. Soekarno Building (Rector Building) | Maulana Malik Ibrahim State Islamic University | Malang

2-3 November 2015



Faculty of Economics
Maulana Malik Ibrahim
State Islamic University
Malang

Supported by :



**Bank
Rakyat
Indonesia
Syariah**

ISSN 2476-9851



9 772476 985013

International Conference On Islamic Economics and Business
“Strengthening Islamic Economics in Facing Asean Economic Community ”

November 2-3, 2015

Editorial Board

Editor in Chief

Irmayanti Hasan

Reviews Editor

Putri Kurnia Widiati
Maretha Ika Prajawati
Esy Nur Aisyah
Ahmad Sidi Purnomo

Published by :

Economic Faculty, UIN Maliki Malang

Gajayana Road 50, Malang. Phone : (0341) 558881, Fax : (0341) 558881

Web : www.fe.uin-malang.ac.id

E-mail : feuinmlg@yahoo.co.id

FOREWORD

It is my great pleasure to welcome you to 3rd ICONIES the International Conference on Islamic Economics and Business and to the beautiful city – Malang, Indonesia. The conference will take place during November, 2 to 3; it has always attracted researchers, educators and practitioners of Islamic economics and business and related disciplines from all over the world. Participants have found in these meetings an excellent opportunity to share their experiences with colleagues from distance places and often continued to cooperate with them on their subjects of interest.

The common goal of 3rd ICONIES was to deliberate on an important, yet relatively neglected, area in Islamic Economics. In view the nascent stage of the discipline, a good part of the earlier work on Islamic economics was focused on explaining the fundamental economic doctrines of Islam. Surprisingly, Islamic banking and finance received the greatest share of the Islamic economists attention. The conference also to serve as a primary channel of knowledge sharing and the promotion of Islamic economics internationally. An important goal of the conference is to encourage learning from each other by exchanging ideas and views, and networks.

A successful conference cannot be organized without the effort of many persons. I would like to thank both working teams from Faculty of Economics UIN Maulana Malik Ibrahim Malang and Bank Rakyat Indonesia Syariah for their enormous contribution towards the detailed arrangement of this conference. Special thanks to the keynote Speakers Prof. Dr. Abdul Ghafar Ismail and Dr. Hafas Furqani.

Furthermore, I would like to express my gratitude to the authors who submitted their papers to the ICONIES as well as reviewers for their contribution and also the conference participants and effort to an excellent conference proceeding. Finally, let me welcome all of you to the International Conference on Islamic Economics and Business conference 2015. Please accept our best wishes for a wonderful and stimulating stay in Malang. I hope you will enjoy the conference and have a wonderful time.

Regards,

Irmayanti Hasan
Conference Manager

Content

Editorial Board.....	i
Foreword	ii
Conference Schedule	iii
Collection of Abstract	v

A. The Philosophy of Islamic Economies

1. <i>Developing Islamic Economics As A Body Of Knowledge: Issues And Challenges</i> Hafas Furqani.....	1
2. <i>Aplikasi Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Analisis Komparatif Antara Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Majjalat Al-Ahkâm Al-Adliyyah)</i> Abbas Arfan.....	2
3. <i>Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia Sebagai Strategi menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean</i> Galuh Kartiko.....	3
4. <i>Desain Metodologi Berbasis Epistemologi Islam Untuk Rekontruksi Teori Akuntansi Islam</i> Satia Nur Maharani.....	4
5. <i>Penguatan Pondasi Paradigmatik Hukum Ekonomi Syariah Di Indonesia</i> Mohamad Nur Yasin	5
6. <i>Progresivitas Hukum Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (Kajian Terhadap Penerapan Qawâ'id al Fiqhiyyah (Methods of Jurisprudence) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional)</i> Syaugi Mubarak Seff	6

B. Islamic Micro – Macro

1. <i>The Participation of Islamic University on Micro and Small Business Empowerment: A Phenomenological Study at UIN Maliki Malang</i> Muhammad Djakfar.....	7
2. <i>Islamic Microfinance Institutions Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) Role In Liberating Society From Moneylenders</i> Rozalinda	8

C. Issues in Islamic Management & Accounting

1. <i>Hidden Profit</i> Basuki Rachmat.....	9
2. <i>Factors Affecting The Corporate Governance Disclosure In Islamic Perspective</i> Dwi Sulistiani, Nailun Ahmad Ridho.....	10

3.	<i>Mengintegrasikan Pendidikan Melek Keuangan Berbasis Syariah Di Perguruan Tinggi</i> Muslichah, Tutik Arniati	11
4.	<i>Evolusi Syariah Sustainability Melalui Corporate Social Responcibility dan Created Shared Value : Desain Hermeneutika Paradigma Kritis</i> Devika Khan, Wahyuddin Abdullah.....	12
5.	<i>Analisis Persepsi Akuntan Publik Terhadap Akuntabilitas Keuangan Partai Politik</i> M. Cholid Mawardi, Abdul Wahid M, Budi Wahono.....	13
6.	<i>Kualitas laba dan Pengungkapan Etika Bank Syariah di Indonesia</i> Ulfi Kartika Oktaviana	14
7.	<i>Habitus Dalam Penyusunan Anggaran Badan Layanan Umum Di Perguruan Tinggi Agama Islam Negeri</i> Yona Octiani Lestari, Dwi Sulistiani	15
8.	<i>Mengurangi Tingkat Risiko Dengan Manajemen Islami</i> Asep Dadan Suganda, Hadi Peristiwo	16

D. Practice of Islamic Economic : Islamic Banking, Finance & Capital Market, UMKM

1.	<i>منتج المراجعة بالذهب في البنك الحكومي الإندونيسي الإسلامي: دراسة تحليلية تقويمية</i> Mardiana.....	17
2.	<i>Key Success Factors To Increase Value Rasulullah Companies In. Bank Indonesia Branch Muamalat Malang</i> Irmayanti Hasan, Putri Kurnia Widiati	18
3.	<i>Analyzing about Understanding and Honesty of Tax Obligator to Nation Taxation Rule (PP Number 46, 2013) and SAK ETAP of Small Industry (UMKM) in Malang Town</i> Sri Andriani, Ahmad Mu'is	19
4.	<i>The Efect of Green Marketing to the Preference of Islamic Banking Customers Through Marketing Mix</i> Nihayatu Aslamatis Solekah	20
5.	<i>Financial Motivation To Investment: The Evidence of Jakarta Islamic Index</i> Maretha Ika Prajawati, Basir. S	21
6.	<i>Menggali Indikator Organizational Citizenship Behavior (Ocb) Dalam Islam dan Implementasinya di Uin Maliki Malang</i> Ilfi Nur Diana	22
7.	<i>Pengelolaan Keuangan Publik di Indonesia: Tinjauan Keuangan Publik Islam</i> Aan Jaelani	23
8.	<i>Analisis Preferensi Dan Sikap Nasabah Bank Syariah Di Purwokerto</i> Chandra Warsito	24

9. <i>Implementasi Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang</i> Misbahul Munir, Amalia Nur Addina, Anik Mahmudah.....	25
10. <i>Analisis Penerapan Islamic Corporate Governance Dan Implikasinya Terhadap Kinerja Bank Syariah</i> Rahmatika Ulin Ni'mah, Astrini Suci	26
11. <i>Analisis Perbedaan Tingkat Kesehatan Bank Konvensional dan Bank Syariah Periode Sebelum dan Setelah Krisis Ekonomi Global</i> Lulu Nurul Istanti	27
12. <i>Analisis Elastisitas Permintaan Beras Di Indonesia</i> Zaim Mukaffi	28
13. <i>Implementasi Diversifikasi Produk Berdasarkan Analisis Structure-Conduct-Performance Pada Industri Suwar Suwir di Kabupaten Jember</i> M. Fatkhur Rozi	29
14. <i>Strategi Pengentasan Kemiskinan Melalui Pemberdayaan Masyarakat By Name By Address Berbasis Koperasi Syari'ah (Studi Pada Koperasi Pandawa)</i> Sri Mulyani	30
15. <i>Kualitas Layanan Perbankan Syariah Berdasarkan Persepsi Pelanggan</i> Yayuk Sri Rahayu	31
16. <i>Bee Generation: Profil SDM Unggul Lembaga Keuangan Syariah Berkarakter Ulul Albab</i> Siswanto dan Anas Budiharjo	32
17. <i>Perumusan Strategi Operasi pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Jawa Timur</i> Fien Zulkarnain.....	33
18. <i>Model Kewirausahaan Berbasis Karakter Islami Bagi Guru Sekolah Binaan Kartika Candra Kirana Di Wilayah Malang</i> Heny Kusdiyati.....	34
19. <i>Tradisi Ziarah Makam Sebagai Pengembangan Ekonomi Masyarakat Di Desa Tebuireng Kabupaten Jombang</i> Masruchan	35
20. <i>Perspektif Ekonomi dan Perspektif syariah Dalam Budaya Bagi Hasil Untuk Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa</i> Hariyati, Khoiril Anwar.....	36
21. <i>Pengembangan Industri Kecil dan Menengah (IKM) Di Kawasan Selatan Jawa Timur</i> Norida Canda Sakti	37

22.	<i>Penilaian Kinerja saham Syariah pada Bursa Efek Indonesia</i> Agus Sucipto, Zuraidah.....	38
23.	<i>Analisis Information System, Strategic Analysis and Evaluation sebagai Alat Ukur Kinerja Perusahaan Perbankan Syariah Di Kota Malang dalam Menghadapi MEA</i> Zuraidah, Esy Nur Aisyah.....	39
24.	<i>Implementasi Pengendalian Internal Pada Asset Ukm Guna Mengurangi Risiko Fraud</i> Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, Sri Yati	40
25.	<i>Dampak Rasio CAMELS Terhadap Praktik Manajemen Laba Pada Perbankan Syari'ah (Perbankan Syari'ah Di Indonesia)</i> Siti Aminah Anwar, Junaidi, Moh. Amin	41
26.	<i>Prediksi Financial Distress Model Altman Z-Score Dan Model Bankometer Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2011-2014</i> Dewi Puspitaningsih, Ubud Salim, Siti Aisjah	42
27.	<i>Upaya Peningkatan Pendapatan Penambang Belerangdi gunung Ijen Banyuwangi; Perspektif Pendidikan Ekonomi</i> Aliya Fatimah.....	43
28.	<i>Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Corporate Social Responsibility dan Good Corporate Governance Sebagai Variabel Pemoderasi</i> Muhammad Sulhan	44
29.	<i>Pengembanganagrowisata Melalui Pengorganisasian Komunitas Desa Wisata (Desa Wisata Lombok Kulon, Kabupaten Bondowoso)</i> Dedy Wijaya Kusuma	45
30.	<i>Penguatan Modal UMKM Melalui Linkage Perbankan Syariah dan LKM (BMT) sebagai Upaya Penegntasan Kemiskinan</i> Ahmad Ajib Ridlwan, Clarashinta Canggih, Rosa Prafitri Juniarti	46
31.	<i>Stabilitas Moneter Di Indonesia Melalui Penerapan Gold Dinar : Sebuah Tinjauan Analisis SWOT</i> Clarashinta Canggih, Ahmad Ajib Ridlwan	47

IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH* PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH (PHS) DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG

**Misbahul Munir
Amalia Nur Addina
Anik Mahmudah**

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Jalan Gajayana 50 Malang

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mendeskripsikan aplikasi akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah dengan melihat faktor kendala serta cara meminimalisirnya. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode ini mendeskripsikan keadaan penelitian sekarang berdasarkan fakta sebenarnya. Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui proses observasi, wawancara maupun dari data primer dan sekunder lainnya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqisah*. Yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah. Proses ini diimplementasikan sebagai usaha bersama dalam pembelian rumah dengan tujuan investasi menjadi konsumsi, serta nasabah yang memiliki dua peran sekaligus yaitu investor dan konsumen. Kendala dalam pembiayaan hunian syariah menggunakan akad *musyarakah* ini, dominan terdapat pada *capacity* nasabah yang menunjukkan kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan. Berdasarkan *capacity* tersebut pihak bank dapat menentukan layak tidaknya nasabah mendapatkan serta mampu dalam melakukan pembiayaan.

Kata Kunci : Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), Musyarakah Mutanaqisah, Capacity

1. Latar Belakang

Dalam dunia perbankan terdapat beberapa perbedaan yang mencolok diantara KPR dengan KPRS atau biasa disebut dengan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Antara lain, penentuan suku bunga dimana KPR menerapkan sistem *fixed* (tetap) dan *floating* atau fluktuasi mengikuti keadaan pasar sedangkan untuk KPRS hanya menggunakan sistem *fixed* (tetap). Pengembalian dan pembagian keuntungan,

untuk KPR menggunakan sistem bunga sedangkan KPRS menggunakan sistem bagi hasil. Dan perjanjian atau akadnya untuk KPR menggunakan sistem bunga sedangkan KPRS menggunakan sistem *musyarakah*, *ijarah*, *istishna'* dan *murabahah*. Perbedaan diatas merupakan salah satu faktor yang menjadi alasan para nasabah untuk menggunakan kredit kepemilikan rumah dengan berbasiskan syariah.

Untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah secara kredit, perbankan syariah memberikan kemudahan pada para nasabah dengan menyediakan kredit pemilikan rumah syariah atau pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*. Yang merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertice*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (*Bidayatul*) dalam (Antonio, 2001: 90).

Sedangkan menurut Nadratuzzaman (2004) *musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain akan bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Berdasarkan data lapangan dapat dilihat bahwa pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah* mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Disamping lebih menguntungkan, nasabah juga tidak perlu takut lagi dengan biaya margin yang tinggi seperti halnya bank syariah pada umumnya

Di mana hal ini disebabkan karena dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang menggunakan akad turunan dari *musyarakah* yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* yang memberikan skema kepemilikan bertahap dimana bank syariah dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikan melalui angsuran setiap bulannya sementara bank syariah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah. Angsuran yang dibayar oleh nasabah berupa angsuran pokok serta pembayaran sewa atas rumah

kepada bank syariah. Pembayaran pokok akan tetap jumlahnya sedangkan pembayaran sewa bisa berubah setiap tahunnya

Seiring dengan bertambahnya kebutuhan nasabah dalam memiliki sebuah rumah, ditetapkan sebuah Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* yang mengatur akan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif kongsi kepemilikan rumah syariah. Dimana Dewan Syariah Nasional merupakan dewan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah, serta mengawasi penerapan fatwa yang dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia

2. Metode

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian secara *holistic* dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. (Moleong, 2005: 6). Lokasi penelitian ini berada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang di Jalan Kawi Atas No 36A. Peneliti memilih Bank Muamalat Indonesia karena Bank Muamalat Indonesia merupakan bank syariah tertua dan pertama murni syariah di Indonesia dan pelopor utama yang memiliki produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) atau Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Selain itu, letaknya yang dekat dengan domisili peneliti sehingga mempermudah penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

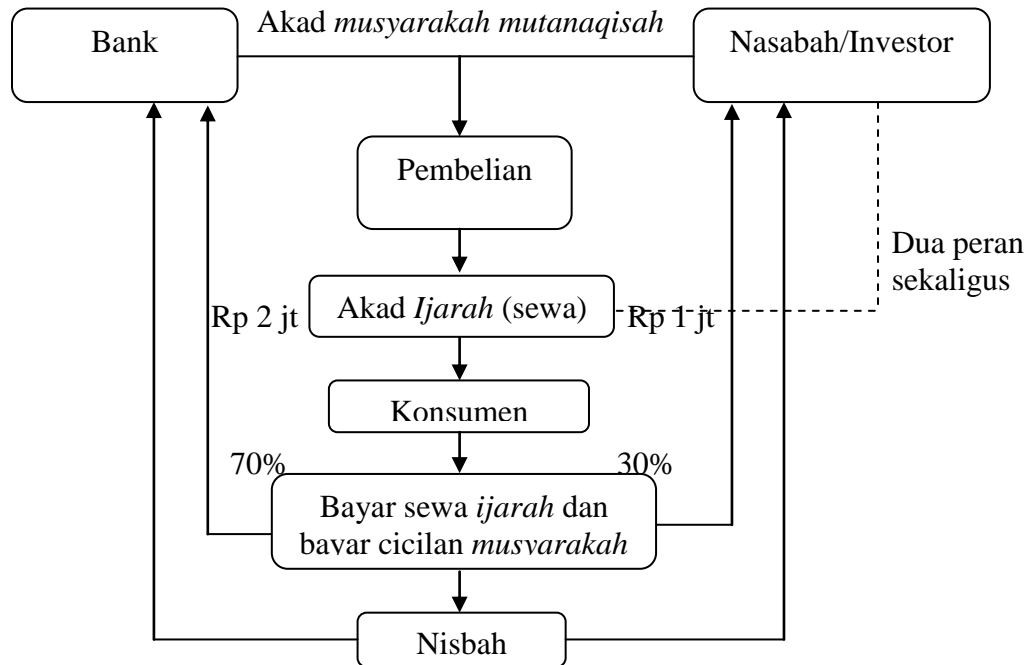
Pada umumnya dalam kredit pemilikan rumah berbasis syariah, akad yang digunakan adalah *murabahah* yang merupakan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Di mana biasanya berkaitan dengan pembiayaan jual beli yang bersifat konsumtif. Keuntungan yang disepakati kedua belah pihak tersebut lebih dikenal sebagai margin *murabahah*. Yakni tambahan yang ditetapkan diawal yang persentasenya sama pertahun dan tidak boleh dilakukan perubahan kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak. Jadi

kewajiban yang harus dipenuhi nasabah terhadap akad pembiayaan *murabahah* yang dilakukannya adalah membayar angsuran atau cicilan pokok atas utang *murabahahnya* ditambah dengan margin yang telah ditetapkan tersebut. Margin inilah yang menjadi keuntungan bagi bank.

Namun di Bank Muamalat Cabang Malang ini, produk yang ditawarkan untuk kredit kepemilikan rumah atau lebih dikenal dengan pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*. Pada dasarnya *musyarakah* merupakan kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan. Sedangkan kerugian dikenakan berdasarkan porsi kontribusi dana. *Musyarakah* merupakan bentuk kerjasama dari bagi hasil yang biasa disebut dengan *syirkah* berarti kongsi, atau serikat dan kerjasama.

Akad ini dilandasi keinginan semua pihak untuk bekerjasama meningkatkan nilai aset yang dimiliki bersama-sama. Dapat dikategorikan bahwa akad ini berjalan untuk tujuan berbisnis dan produk dengan tujuan investasi. Akan tetapi setelah *musyarakah* ini diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki arti *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. Dan nisbah yang diperoleh yaitu dari hasil menyewakan rumah kepada pihak ketiga.

**Skema akad *musyarakah*
pada Bank Muamalat dengan contoh persentase (%)**



Akan tetapi dalam pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Malang ini akad *musyarakah* dapat dialih fungsikan sebagai pembiayaan hunian syariah dengan ketentuan nisbah yang sebenarnya diperoleh dari bisnis kerjasama menyewakan rumah digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah. Sehingga dari investasi dapat dijadikan sebagai produk yang konsumtif.

Akad *musyarakah* yang digunakan oleh BMI Cabang Malang ini merupakan akad *musyarakah* atau *syirkah* dengan jenis *al-'inan*, di mana dalam penerapannya yaitu setiap pihak memberikan suatu porsi kontribusi dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak akan membagi keuntungan dan kerugian sebagaimana disepakati di awal akad. Akan tetapi porsi atau persentase masing-masing pihak dalam bagi hasil ini tidak harus sama melainkan sesuai dengan kesepakatan bersama.

Pembiayaan hunian syariah di BMI cabang malang ini, berdasarkan data peningkatan nasabah banyak yang menggunakan PHS dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yang mana akad ini merupakan akad dengan memberikan skema

kepemilikan bertahap di mana bank syariah dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikan melalui angsuran setiap bulannya sementara bank syariah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah dan sebaliknya. PHS diperuntukkan bagi Perorangan warga Negara Indonesia cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan. Yang mana di BMI cabang malang ini menyediakan porsi awal nasabah minimal 10% dari harga rumah dengan jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun, dan *plafond* (batas tertinggi biaya) yang diberikan hingga Rp 1 milyar.

PHS dengan penggunaan akad *musyarakah* merupakan pembiayaan dengan proses yang lumayan panjang dengan beberapa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Dalam proses pelaksanaannya pembiayaan ini mengalami beberapa kendala, antara lain sebagai berikut: (a) nasabah yang mengeluh akan persyaratan dalam pembiayaan. Di mana bagi nasabah persyaratan masih dirasa cukup banyak dan sulit dalam pemenuhannya. (b) Nasabah yang tidak mau melakukan prosedur yang cukup panjang dan rumit. (c) Biaya realisasi yang cukup tinggi. Misalkan biaya untuk realisasi kebakaran, asuransi, materai dan administrasi. (d) Akad yang tidak diwakilkan, merupakan suatu kewajiban yang cukup berat menurut nasabah dalam pemenuhannya di mana ketika posisi nasabah yang berada di luar kota. (e) Cidera janji, yang merupakan keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu kesepakatan janji. Dalam hal ini keterlambatan yang dilakukan oleh nasabah selain disebutkan diatas juga merupakan nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi di luar kehendak nasabah serta nasabah yang mampu membayar akan tetapi menunda-nunda dalam pembayaran.

Terkait dengan kendala-kendala yang muncul dalam proses pembiayaan hunian syariah di BMI cabang malang, hal ini juga dipertegas oleh salah satu nasabah pengguna PHS akad *musyarakah* tersebut. Di mana kendala dalam hal ini yaitu kendala dalam pembiayaan-pembiayaan di awal pembayaran yang cukup tinggi seperti biaya asuransi jiwa dan notaris, serta alamat rumah nasabah yang jauh dengan kesulitan dalam mengumpulkan berkas-berkas dokumen persyaratan PHS.

Berdasarkan keterangan kendala di atas, kendala yang paling dominan dalam pembiayaan hunian syariah terdapat pada faktor nasabah. Dijelaskan dalam wawancara dengan *Relationship Manager* yang mengatakan bahwa faktor *capacity* atau kemampuan nasabahlah yang sangat diperhatikan dalam pembiayaan. Karena dalam aplikasi pembiayaan hunian syariah dari kemampuan nasabah yaitu mampu tidaknya serta mampu akan tetapi menunda pembiayaan (telat), sehingga akan terjadi penunggakan. Hal ini dapat diketahui oleh pihak bank dari proses analisis rumah nasabah yaitu nasabah yang menunggak pembayaran akan tetapi rumah yang ditempatinya sekarang memiliki perabotan yang cukup mewah dan bisa dikatakan mampu dalam pembiayaan.

Selain *capacity* faktor karakter juga sangat diperhatikan oleh pihak bank yaitu faktor amanah, kejujuran dan kepercayaan nasabah. Akan tetapi ketiga faktor tersebut cukup sulit terdeteksi dalam imlementasinya, hal ini dikarenakan faktor karakter terdapat pada niat nasabah yang tidak bisa dilihat secara kasat mata atau dianalisis secara langsung.

Sedangkan dalam mengatasi kendala-kendala yang muncul dalam pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Malang meminimalisirnya dengan cara sebagai berikut: (a) Keringanan dalam pemenuhan persyaratan. Ketika nasabah berada di luar kota nasabah dapat mengirim melewati media e-mail, dan apabila posisi nasabah dapat dijangkau oleh pihak bank akan didatangi secara langsung ke rumah nasabah. Hal ini terkait dengan nasabah yang tidak dapat memenuhi persyaratan di kantor BMI Cabang Malang dengan alasan tertentu dan oleh karena itu pihak bank memfasilitasinya. (b) Keringanan bagi tunggakan pembayaran. Bagi nasabah yang mengalami tunggakan dalam pembiayaan hunian syariah pihak bank akan memberikan keringanan dengan membuka hold 1 kali angsuran yaitu misalkan pihak bank sudah mendapatkan angka *plafond* pinjaman dari calon nasabah dan telah ada nilai angsuran tiap bulannya, maka pihak bank akan melakukan hold 1 kali angsuran, di mana uang ini akan disimpan pada rekening Koran pinjaman nasabah dan tidak dapat dicairkan sampai jangka waktu kredit berakhir. Dengan ketentuan bahwa pembiayaan nasabah sudah kembali normal lagi, maka nasabah harus menyetorkan kembali 1 kali angsuran untuk di hold kembali. (c) Faktor

pertimbangan penilaian nasabah. Dalam meminimalisir kendala, pihak bank akan melakukan analisis terhadap nasabah dengan memperhatikan tiga hal pokok. Antara lain, faktor manajemen, produksi dan pemasaran nasabah baik untuk nasabah dengan pekerjaan wiraswasta maupun pekerja tetap. Berhubung nasabah dalam bank muamalat cabang malang bukan konsumsi perusahaan melainkan perorangan, oleh karena itu ketiga hal pokok di atas tidak digunakan. Akan tetapi pihak bank cenderung menganalisis atau melakukan penilaian nasabah dari faktor bagaimana nasabah dalam mendapatkan, mengolah dan menggunakan modalnya. Ketiga hal tersebut dijadikan acuan oleh pihak bank untuk melihat kemampuan nasabah dalam memenuhi proses pembiayaan yang akan datang.

4. Kesimpulan

Akad *musyarakah* yang diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqisah* dengan kategori *syirkah al-'inan*, memiliki tujuan awal sebagai investasi dan bisnis dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil sewa kemudian diimplementasikan sebagai usaha bersama dengan membeli rumah atau konsumtif dan menyewakan manfaat rumah tersebut kepada pihak nasabah. Akan tetapi dalam prakteknya nasabah memiliki dua peran sekaligus, yaitu sebagai investor maupun konsumen. Di mana akad ini akan mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah kepemilikan pihak nasabah sesuai porsinya dan di akhir masa sewa maupun akad, rumah seutuhnya (100%) akan menjadi milik nasabah.

Kendala dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Malang ini dominan terdapat pada nasabahnya. Yang mana cenderung ditunjukkan dalam faktor *capacity* nasabah. Dimana faktor ini akan menunjukkan kemampuan nasabah terkait mampu tidaknya serta mampu akan tetapi menunda (telat) dalam proses pembiayaan. Selain *capacity*, faktor lain yang menjadi patokan dalam analisis yaitu karakter nasabah yang mencakup kejujuran, amanah dan kepercayaan nasabah. Akan tetapi karakter disini sulit untuk menganalisisnya, hal ini dikarenakan karakter terdapat pada niat nasabah yang tidak bisa dilihat secara kasat mata.

Tiga strategi pokok yang digunakan dalam meminimalisir kendala adalah melihat dari bagaimana nasabah dalam mendapatkan, mengolah dan menggunakan modalnya. Strategi tersebut berlaku bagi nasabah dengan pekerjaan swasta maupun

tetap. Yang mana dengan analisis tersebut dijadikan sebagai faktor penentu kemampuan nasabah dalam proses pembiayaan. Dan apabila hasil dari analisis menunjukkan hasil yang kurang baik, besar kemungkinan akan menghambat proses pembiayaan yang akan datang.

Referensi

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- _____. 1999. *Bank Syariah Wacana Ulama dan cendikiawan*. Jakarta: Tazkia Institute
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Manajemen Penelitian*. Cetakan Kedua. Jakarta: Penerbit PT Rineka Cipta.
- _____. 2006. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek (Edisi Revisi IV)*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Ascarya. 2006. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Farika, Nur. 2008. Aplikasi Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang. *Skripsi*. Malang: FE-UIN
- Hamidah, Nuril. 2008. Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Malang. *Skripsi*. Malang: FE-UIN
- Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. 1999. Yogyakarta: *Metodologi Penelitian Bisnis*. BPFE.
- _____. 2002. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- Kasmir. 2003. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- _____. 2004. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Moleong, Lexy. 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan 21. Bandung: Penerbit PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: CV Alfabeta.
- Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Penerbit Zikrul Hakim