

**“UPAYA BANK SYARIAH PADA PENYALURAN KEPEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH WAL IJARAH  
AL-MUNTAHIA BITTAMLIK DALAM HAL TERJADI INGKAR  
JANJI  
(Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Malang)”.**

**David Novan Setyawan.<sup>1</sup>**

Universitas Brawijaya  
Jalan MT. Haryono No.169 Malang, Jawa Timur, Indonesia  
Email: dsetyawan1990@gmail.com

**Abstract**

---

*Based on the results of research in Bank Muamalat Indonesia Malang, the Islamic bank's efforts in addressing the financing of home ownership with the Shariah contract of al ijarah muntahia musyarakah wal bittamlik which is problematic due to Arsenal's first, by conducting the deliberations, conducted between the Islamic bank, the Islamic bank with a problematic. Second, by doing an extension of the payment period, and the third with the lease object to the sale of the other party. While the obstacles faced in delivering Islamic banks handling efforts in financing home ownership syariah ijarah wal musyarakah contract with al muntahia troubled due to bittamlik pick was the first, from the Islamic bank, has eliminated, even wipe out the object of the contract, along with his property; The second , because working wage income owned by customers , in paying off the rest of their obligations to the bank , are still less; third , because of customers , still have the responsibility of debt , with other financial institutions; and a fourth because of the syariah bank customers , has given the form of information or documents that is not true , pertaining to the product of home ownership agreement with the syariah musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik in bank muamalat indonesia branch unfortunate . The purpose of safety of this research is to be able to provide solutions , and resolve the case of reneging on its promises ( wanprestasi ) , on the distribution of home ownership with covenants syariah musyarakah wal ijarah muntahia bittamlik al , in bank muamalat indonesia poor the branch .While this research result using empirical the kind of research with the methods sociological juridical approach .*

**Key words:** *Efforts of Islamic banks, pick your Channeling Sharia home ownership, Contract of musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik*

**Abstrak**

---

Berdasarkan hasil penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, maka upaya bank syariah dalam menangani pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang bermasalah akibat ingkar janji adalah Pertama, dengan melakukan musyawarah,

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

yang dilakukan antara pihak bank syariah, dengan pihak nasabah bank syariah yang bermasalah. Kedua, dengan melakukan perpanjangan jangka waktu pembayarannya, dan Ketiga dengan melakukan penjualan objek sewa kepada pihak lainnya. Sedangkan kendala yang dihadapi bank syariah dalam memberikan upaya penanganan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang bermasalah akibat ingkar janji, adalah Pertama, dari pihak nasabah bank syariah, telah menghilangkan, bahkan melenyapkan objek akad, beserta dengan harta bendanya; Kedua, karena penghasilan upah kerja yang dimiliki oleh pihak nasabah, didalam melunasi sisa kewajibannya kepada pihak bank, dianggap masih kurang; Ketiga, karena dari pihak nasabah, masih memiliki tanggungan hutang, dengan lembaga keuangan lainnya; dan yang Keempat karena dari pihak nasabah bank syariah, telah memberikan bentuk keterangan atau dokumen yang tidak benar, yang berkaitan dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk dapat memberikan solusi, dan menyelesaikan kasus ingkar janji (wanprestasi), pada penyaluran kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik*, di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Sedangkan hasil penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan metode pendekatan yuridis sosiologis.

**Kata kunci** : Upaya bank syariah, Ingkar janji, Penyaluran kepemilikan rumah syariah, Akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik*

## Latar Belakang

Pada dasarnya, salah satu fungsi dari bank adalah *agent of service*, artinya<sup>2</sup> lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya selain menghimpun dana, dan menyalurkan dana, juga disertai dengan memberikan penawaran jasa dibidang perbankan. Seiring dengan adanya perubahan yang terjadi pada angka pertumbuhan penduduk di suatu negara<sup>3</sup>, ataupun di suatu daerah, maka permintaan setiap masyarakat, yang berkaitan dengan rumah<sup>4</sup>, dari tahun ke tahun semakin meningkat, sehingga kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan rumah merupakan hal yang menjadi kebutuhan primer, yang berdampak pada naiknya harga rumah, dan yang mengakibatkan tidak semua orang, mampu untuk dapat membelinya<sup>5</sup>. Dengan demikian, upaya yang diberikan oleh pemerintah

---

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 4.

<sup>3</sup> Salim, **Pengantar Hukum Perdata**, Sinar Grafika, Mataram, 2001, hlm. 27.

<sup>4</sup> Andi Hamzah, **Dasar-Dasar Hukum Perumahan**, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm.

10.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

pada saat itu adalah dengan memberikan fasilitas kredit untuk memiliki sebuah rumah, sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh masyarakat<sup>6</sup>.

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah bentuk fasilitas kredit dengan menggunakan sistem angsuran jangka panjang yang diberikan oleh pihak bank (lembaga keuangan) kepada pihak nasabah bank, yang tujuannya untuk dapat memiliki atau untuk dapat mendirikan sebuah rumah yang dibutuhkan oleh pihak nasabah yang bersangkutan diatas sebuah lahan atau tanah<sup>7</sup>. Namun dengan munculnya produk KPR yang dimiliki oleh bank (lembaga keuangan), dapat melahirkan dampak negatif di dalam pelaksanaannya<sup>8</sup>, salah satunya karena dalam produk KPR menggunakan sistem angsuran (kredit) dengan jangka waktu yang panjang, yang dapat dipastikan, bunga pinjamannya, akan mengalami peningkatan, dan akan mengandung unsur riba didalam pelaksanaannya<sup>9</sup>.

Kemudian dari pada itu, di tengah-tengah lahirnya dampak dari penerapan produk KPR oleh bank konvensional di dunia perbankan<sup>10</sup>, maka keberadaan dari sistem perekonomian yang didasarkan pada syariat islam, dengan salah satu produknya yakni kepemilikan rumah syariah<sup>11</sup>, dapat menjadi sebuah alternatif solusi untuk dapat menghapuskan kandungan unsur ribawi yang ada pada produk KPR milik bank konvensional.

Kepemilikan rumah syariah adalah suatu bentuk produk pembiayaan, yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah, dengan tujuan Pertama, untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembelian ataupun usaha perbaikan rumah dengan menggunakan akad-akad yang didasarkan pada syariat islam, dan yang Kedua agar dapat melancarkan aliran investasi ke sektor produktif<sup>12</sup>.

Adapun pelaksanaan produk Kepemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang ini menggunakan akad-akad yang digabungkan atau

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>8</sup> Muhamad Djumhana, *Op.cit.*, hlm. 6.

<sup>9</sup> M. Ma'ruf Abdullah, **Hukum Perbankan dan perkembangan Bank Syariah di Indonesia**, Antasari Press, Banjarmasin, 2006, hlm. 96.

<sup>10</sup> Sudarsono Heri, **Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi**, Ekonisia, Yogyakarta, 2005, hlm. 23.

<sup>11</sup> Rosa Agustina dkk, **Hukum Perikatan (Law of Obligations)**, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm. 54.

<sup>12</sup> Andi Hamzah, *Op.cit.*, hlm. 22.

dikenal dengan multiakad (*hybrid contract*)<sup>13</sup>. Salah satu contoh dari akad-akad yang digabungkan, yakni pada akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bit tamlik.*, yang merupakan bentuk kombinasi atau gabungan dari 2 akad, yakni akad *musyarakah* dan akad *ijarah*, serta sekaligus dengan menyepakati prinsip *ijarah al muntahia bit tamlik*. Sehingga mengenai akad pembiayaan yang ditanda tangani adalah akad *musyarakah* dan akad *ijarah*, serta segala bentuk kelengkapan dokumen, yang ada kaitan eratnya dengan produk kepemilikan rumah syariah. Hal ini didasarkan pada ketentuan yang ada di Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah al muntahia bit tamlik*<sup>14</sup>, bahwa ketentuan-ketentuan yang berlaku pada akad *ijarah al muntahia bit tamlik* sama dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam akad *Ijarah* dengan tambahan adanya bentuk kesepakatan yang terjadi pada masing-masing pihak yang ada didalam akad, bahwa diakhir masa sewa, akan diadakannya perpindahan kepemilikan secara penuh, terhadap objek akad yang dimaksudkan<sup>15</sup>.

Sedangkan didalam penerapan dari produk kepemilikan rumah syariah ini, yang lebih menonjol, ada pada akad *musyarakah* nya. Hal tersebut dapat terjadi karena didalam penerapan dari akad *musyarakah* itu, memiliki produk turunan yakni *musyarakah mutanaqishah*, yang didalam pelaksanaan dari bentuk akad *musyarakah mutanaqishah* itu, sama dengan didalam pelaksanaan dari bentuk akad *ijarah al muntahia bit tamlik*, yakni terdapat unsur di akhir masa sewa, objek akad akan mengalami perpindahan kepemilikan, atau hak milik secara penuh kepada pihak nasabah bank syariah yang dimaksudkan. Adapun bentuk dari perpindahan kepemilikan, atau hak milik, dapat dilakukan dengan penjualan objek akad kepada pihak nasabah bank syariah lainnya, atau dengan penghibahan kepada pihak nasabah bank syariah yang dimaksudkan.

Kemudian dari pada itu, secara de jure didalam penerapan dari akad-akad tersebut, jika dilakukan penggabungan, harus selalu didasarkan pada prinsip

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, tanggal 02 Juli 2014.

<sup>14</sup> M. Ali Hasan, **Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 36.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 36.

syariah. Salah satu parameter untuk menilai akad-akad perbankan syariah, telah memenuhi prinsip syariah ataukah tidak, adalah dengan memperhatikan beberapa ketentuan undang-undang yang digunakan<sup>16</sup>. Adapun beberapa ketentuan undang-undangnya, yang Pertama ada pada pasal 2 ayat 1, Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran dana serta Pelayanan Jasa, yang bunyinya “*Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah*”<sup>17</sup>. Sedangkan yang Kedua, ada pada pasal 2 ayat 2, Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran dana serta Pelayanan Jasa, yang bunyinya<sup>18</sup> :

“*Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (‘*adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar, maysir, riba, dzalim, riswah, dan objek haram*”.*

Namun seiring dengan perkembangannya, pada pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit tamlik* ini, menimbulkan beberapa bentuk permasalahan, baik permasalahan yang ada kaitannya dengan munculnya beberapa pertentangan tentang penerapan multiakad (*hybrid contract*), ataupun permasalahan yang timbul pada penerapan akad-akadnya, yang dalam hal ini pada akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit tamlik*<sup>19</sup>.

Pengertian dari penggabungan akad (*hybrid contract*) adalah penggabungan dua akad atau lebih, yang dibuat berdasarkan suatu kesepakatan bersama, dengan tujuan untuk melaksanakan suatu bentuk muamalah<sup>20</sup>. Adapun terjadinya penggabungan akad jika telah terpenuhi seluruh faktor-faktor yang

---

<sup>16</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang **Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran dana serta Pelayanan Jasa**.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Wawancara, Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, tanggal 6 Juli 2014.

<sup>20</sup> Agustianto, **Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah**, [www.neraca.co.id](http://www.neraca.co.id), diakses 6 Juli 2014, pukul 13.15 WIB.

mempengaruhinya, seperti objek, pelaku, dan jangka waktunya sama<sup>21</sup>. Bila faktor-faktor tersebut tidak dipenuhi maka penggabungan akad tidak terjadi<sup>22</sup>. Namun dengan seiring berjalannya waktu, didalam penerapan dari multiakad (*hybrid contract*) ini, muncul berbagai bentuk pertentangan, diantaranya adalah sebagai berikut<sup>23</sup>: Pertama, sebagian besar para ulama, seperti ulama hanafiyah, malikiyah, syafi'iyah, dan hambali, memiliki pendapat bahwa hukum mengenai penggabungan akad itu sah, tidak diharamkan dan tidak dibatalkan, selama tidak terdapat dalil hukum yang melarang tentang penggabungan akad, dan selama dalam proses penggabungan akad itu tidak mengandung unsur ribawi, atau menyerupainya. Selanjutnya yang kedua<sup>24</sup>, pendapat berbeda yang timbul dari sebagian ulama kontemporer, yang mana mereka menilai, bahwa hukum dari penggabungan akad atau dikenal dengan istilah *hybrid contract*, itu dinyatakan telah bertentangan dengan prinsip yang ada pada syariat islam. Karena pada prinsip tersebut, terdapat sebuah dalil yang menyatakan larangannya, apabila melakukan penggabungan akad, dalam satu transaksi, yang diwadahi oleh dua atau lebih akad sekaligus itu dapat menimbulkan suatu bentuk ketidakpastian, atau dengan istilah lain dapat menimbulkan *gharar*, terkait dengan akad mana yang harus digunakan terlebih dahulu.

Ketiga, menurut Ibn Taimiyah dan Ibn Al Qayim, hal pelaksanaan transaksi multiakad, bahwa hukum asal dari akad, itu diperbolehkan, dan hukumnya sah, kecuali hukum asal dari akad tersebut dibatalkan atau dilarang oleh agama. Kemudian dari pada itu, karena beberapa pendapat ulama memperbolehkan adanya hukum asal dari akad, maka setiap akad, dan setiap syarat yang oleh Allah belum dijelaskan mengenai keharamannya, maka hukum asal dari akad, tidak bisa dikatakan haram<sup>25</sup>. Keempat, di kalangan ulama dhahiriyyah, dalam hal pelaksanaan transaksi multiakad itu telah diharamkan, karena menurutnya hukum asal dari akad adalah dilarang dan batal, kecuali yang telah ditunjuk oleh agama. Adapun alasan dari kalangan ulama ini adalah bahwa Islam telah sempurna, sudah

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Adiwarmarman A. Karim, **Bank Islam (Analisis fiqh dan Keuangan)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 165.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 165.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 167.

dijelaskan mengenai hal-hal seperti apa yang dibutuhkan oleh manusia, dan setiap perbuatan yang tidak disebutkan dalam nash-nasah agama berarti dapat dianggap telah melampaui batas agama, seperti dinyatakan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 229<sup>26</sup>, dan Kelima, dalam hal pelaksanaan transaksi multiakad dilihat dari sisi relevansi dengan kebutuhan zaman, pembaruan dan penemuan akad, itu mutlak dibutuhkan. Didalam perkembangan saat ini telah dilakukan pembuktian bahwa banyak praktik muamalah dan transaksi keuangan yang belum pernah dipraktikkan dimasa Nabi<sup>27</sup> dan tidak disebutkan secara jelas hukumnya dalam agama. Adapun kebutuhan dari transaksi akad baru menjadi sebuah keniscayaan seiring dengan pertumbuhan manusia dan perkembangan ilmu, serta teknologi yang ada di zaman sekarang<sup>28</sup>.

Selanjutnya, berkaitan dengan bentuk permasalahan yang timbul didalam penerapan dari akad-akadnya, yang dalam hal ini pada akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit tamlik*, secara teoritik adalah kepastian bentuk akad, dalam arti hubungan hukum dari masing-masing pihak yang ada pada penggabungan akad, yang mencakup hak, kewajiban, dan tanggung jawab, apabila terjadi resiko, dan juga bentuk penyelesaian jika terjadi permasalahan dikemudian harinya, karena pada penggabungan akad ini, pasti akan melakukan hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang baru, yang dapat dimungkinkan dapat berbeda dengan aslinya<sup>29</sup>.

Dalam praktik di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, tampak pada saat terjadinya ingkar janji pada produk kepemilikan rumah syariah dengan menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bit tamlik*, dan dari hasil pra survey, diperoleh data sebagai berikut<sup>30</sup>: Permasalahan Pertama karena adanya ingkar janji (wanprestasi), yang tidak dikehendaki oleh masing-masing pihak yang ada pada akad, seperti: kasus yang pertama, pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya dalam jangka waktu yang

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 168.

<sup>27</sup> Pasha, Mustofa Kamal, **Fiqh Islam (Sesuai Dengan Putusan Majelis Tarjih)**, Citra Karsa Mandiri, Yogyakarta, 2009, hlm. 21.

<sup>28</sup> Muhammad Daud Ali, **Hukum Islam (Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia)**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 13.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

<sup>30</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 8 Juli 2014.

telah ditentukan. Sedangkan salah satu bentuk hak dan kewajiban yang ada pada produk kepemilikan rumah syariah tersebut, diantaranya seperti<sup>31</sup>: Dari pihak nasabah bank syariah dengan ini berjanji akan melakukan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dilakukan pembelian dengan pertahap, sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut menjadi milik dari pihak nasabah sepenuhnya, hal tersebut dapat dibuktikan dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank. Namun, pada kenyataannya, dari pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya tersebut, dikarenakan telah terjadi kebakaran yang timbul akibat perbuatan lalai, yang dilakukan oleh pihak nasabah bank syariah itu sendiri, sehingga berdampak pada lenyapnya objek perjanjian milik pihak nasabah bank syariah. Kasus kedua, pihak nasabah bank syariah telah melakukan suatu bentuk pemberian keterangan yang tidak benar dan tidak dapat dilakukan pertanggung jawaban, baik secara lisan ataupun tertulis kepada pihak bank syariah, dalam hal penghasilan, dan segala dokumen yang ada kaitannya dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bittamlik*, juga pada kasus ketiga, di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, dari pihak nasabah bank syariah mengalami tutup usia.

Permasalahan Kedua adalah permasalahan yang ada kaitannya dengan Hak dan kewajiban pada akad pembiayaan *musyarakah*, dan pada akad pembiayaan *wal ijarah al-muntahia bit tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, yang belum sesuai, dan yang belum berjalan sebagaimana mestinya.

Hasil penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan metode pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan teori yang relevan dengan pokok bahasan ini diantaranya ada teori perlindungan hukum, teori syarat jaliyah dalam akad, teori perjanjian, teori pertukaran dan percampuran, serta teori utilitarisme.

## **Pembahasan**

---

<sup>31</sup> Akad Pembiayaan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

**A. Pelaksanaan Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia**

1) Pada Penerapan Akad *Musyarakah* di Bank Muamalat Indonesia

Pada produk kepemilikan rumah syariah dengan menggunakan akad *musyarakah* di Bank Muamalat Indonesia, yang dalam hal ini, pada Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, di dalam pelaksanaannya terbentuk dari sebuah komitmen kerjasama, yang didasarkan pada kesepakatan yang terjadi antara pihak bank syariah, dengan pihak nasabah bank syariah dalam produk kepemilikan rumah syariah, yang mana dari masing-masing pihak, yang dalam hal ini dari pihak bank syariah, dengan pihak nasabah syariah melakukan sebuah penggabungan modal, atau dikenal dengan istilah lain, yakni berkongsi, dengan ketentuan yang pertama, uang muka yang diberikan oleh pihak nasabah, kepada pihak bank, minimal 10%, dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad, dan yang kedua adalah, dalam hal untung dan ruginya, disini masing-masing pihak yang ada didalam akad bersepakat, apabila untung, dapat dibagi sesuai dengan kesepakatan, dan apabila rugi, ditanggung sesuai dengan porsi dananya masing-masing.

Dalam hal ini akad *Musyarakah* memiliki produk turunan yang dalam istilah lembaga keuangan syariah disebut dengan *Musyarakah Muntanaqishah*, yang mana didalam pelaksanaannya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Pada unsur kerjasama, dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sedangkan pada unsur sewa merupakan bentuk dari kompensasi yang diberikan pada salah satu pihak kepada pihak lainnya.

2) Pada Akad *Ijarah Al Muntahia Bit Tamlik* di Bank Muamalat Indonesia

Pada akad *Ijarah Al Muntahia Bit Tamlik* yang ada pada produk kepemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Indonesia, yang dalam hal ini ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, didalam penerapannya, dibuat dengan didasarkan pada kesepakatan bersama, yang mana dari salah satu pihak, yang dalam hal ini dari pihak nasabah

bank syariah, melakukan pembayaran sewa atau dalam istilah perbankan syariah dikenal dengan pembayaran *ujrah* yang diberikan kepada pihak bank syariah, yang dalam hal ini dari pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, karena jasanya telah mengurus pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah bank syariah yang bersangkutan, dan sebagai biaya atas perawatan rumah yang telah menjadi objek akad sesuai dengan yang dikehendaki oleh pihak nasabah bank syariah, yang mana jika masa sewa yang dimiliki oleh pihak nasabah bank syariah telah usai, atau dengan kata lain, dalam hal pelunasan utangnya kepada pihak bank syariah telah dilunasi, maka objek akad tersebut akan mengalami perpindahan kepemilikan yang dilakukan oleh pihak bank syariah, kepada pihak nasabah bank syariah, baik melalui penjualan, ataupun melalui penghibahan.

- 3) Mekanisme Pelaksanaan Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bit Tamlik* Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang<sup>32</sup>:
  - a) Pihak nasabah memberitahukan perihal maksud dan tujuannya kepada pihak bank, yang kemudian dari pihak nasabah dan pihak bank bersepakat untuk mengadakan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* sesuai dengan yang diinginkan oleh pihak nasabah yang bersangkutan, dengan diikuti pengisian formulir permohonan kepemilikan rumah syariah yang telah disediakan; Setelah melengkapi berbagai persyaratan, kemudian dari pihak bank akan meneliti mengenai kelengkapan berkas atau dokumen yang ada kaitannya dengan produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah, dengan tujuan untuk menghindari kesalahan atau kelalaian dalam melengkapi persyaratan aplikasi yang telah diajukan; Kemudian dari pihak bank, dengan pihak nasabah sebelum melakukan penandatanganan berkas akad pembiayaan produk

---

<sup>32</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 6 Maret 2015.

kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian, hal ini menunjukkan mengenai kedudukan nasabah dalam perikatan tersebut adalah sebagai partner dari pihak bank, yang dalam hal ini pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, sehingga nasabah juga diperbolehkan memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam surat perjanjian yang akan disepakati dan dijalankan bersama; Setelah masing-masing pihak yang ada didalam akad melakukan kesepakatan bersama mengenai isi dari akad pembiayaan yang telah diadakan dan benar-benar telah mengerti dan memahami seluruh isinya, serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul dari pengadaan akad pembiayaan tersebut, kemudian isi perjanjian itu ditanda tangani oleh masing-masing pihak yang ada didalam akad, beserta dengan masing-masing saksinya, diatas kertas dan bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak yang ada didalam akad, hal ini ada kaitan eratnya dengan kepentingan masing-masing pihak terhadap objek akad; Adapun dalam hal penandatanganan akad pembiayaan dilakukan dihadapan notaris, dengan tujuan agar perikatan yang telah terjadi, memiliki kekuatan hukum yang mengikat masing-masing pihak yang ada didalam akad pembiayaan yang dimaksudkan;

- b) Kemudian pihak nasabah, menyerahkan sebagian modalnya sebagai bentuk *syirkah* dalam kepemilikan obyek akad, yang dalam hal ini, berkaitan dengan pengadaan rumah sesuai dengan yang dikehendaki oleh pihak nasabah pada pihak Bank, yang dalam hal ini dari pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, yang kemudian dari pihak bank, melakukan penetapan modal (*syirkah*) minimal 10 % dari harga jual rumah, sesuai dengan kesepakatan, yang kemudian dari pihak bank melakukan penyediaan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut. Selanjutnya dari pihak

nasabah menyewa rumah tersebut dari bank, sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, dengan diikuti pembayaran sewa (*ujrah*), sebagai bentuk imbalan jasa; Adapun objek akad tersebut, yang dalam hal ini adalah rumah, dibeli atas nama nasabah, dengan tujuan agar pada saat dilakukan pemindahan kepemilikan terhadap objek akad yang dimaksudkan oleh pihak bank, prosesnya akan begitu mudah;

- c) Setelah masa sewa atau pelunasan sisa kewajiban terhadap objek akad yang dimaksudkan, telah selesai untuk dilakukan, maka dari pihak bank, melakukan pemindahan hak milik terhadap objek akad yang dimaksudkan, sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pihak nasabah.

**B. Hak dan Kewajiban masing-masing pihak pada Produk Kepemilikan Rumah Syariah, dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bittamlik* di Bank Muamalat Cabang Malang**

1) Bentuk Analisa Hak dan Kewajiban Pada Akad Musyarakah

Kemudian dari pada itu, dengan adanya beberapa dari bentuk hak, dan kewajiban yang ada didalam akad *musyarakah*, yang telah diperoleh dari hasil wawancara, maka dari beberapa bentuk hak, dan kewajiban yang telah disebutkan, terdapat suatu bentuk tindakan yang didalam prakteknya, ada yang belum terlaksana atau belum sesuai. Adapun beberapa bentuk hak dan kewajiban yang ada pada akad *musyarakah*, yang masih belum terlaksana, atau belum sesuai, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Hasil analisis pada poin 1, dari hasil wawancara, dapat dipaparkan bahwa didalam pelaksanaan dari produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah* ini, belum dapat berjalan sebagaimana semestinya. Hal tersebut dapat terjadi, karena, yang Pertama, dari pihak bank, tidak bertanggung jawab atas kegiatan operasional usaha, yang mengakibatkan munculnya pembiayaan bermasalah. Sedangkan yang Kedua, dari pihak nasabah juga tidak

menjalankan tanggung jawabnya, hal tersebut dapat terjadi karena dari pihak nasabah telah melakukan bentuk pembiayaan bermasalah terhadap produk itu, sehingga dari pihak nasabah bank syariah yang dimaksudkan, tidak dapat melunasi sisa kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b) Hasil analisis pada poin 5 (kelima), dapat dipaparkan, dengan bentuk pemaparan yang diperoleh dari hasil wawancara, adalah bahwa didalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah* ini, dari beberapa pihak nasabah bank syariah yang bermasalah, sebagian tidak dapat menjalankan hak, dan kewajibannya, artinya dari beberapa pihak nasabah bank syariah yang bersangkutan, tidak dapat melunasi pembayarannya kepada pihak bank syariah yang dimaksudkan, dalam jangka waktu yang telah diberikan;

c) Berdasarkan hasil wawancara, pada poin 6 (enam), maka dapat dilakukan analisis, bahwa didalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah* ini, dari beberapa pihak nasabah bank syariah yang bermasalah, sebagian tidak dapat bertanggung jawab, dan tidak dapat menjalankan hak, dan kewajiban yang telah diberikan. Adapun contohnya seperti, dari beberapa pihak nasabah yang bermasalah, telah melakukan ingkar janji kepada pihak bank syariah, salah satunya adalah dengan melakukan perbuatan lalai terhadap objek akad, sehingga objek akad tersebut, menjadi lenyap, karena kebakaran

## 2) Bentuk Analisa Kewajiban pada Akad *Ijarah Al Muntahia Bittamlik*

Sementara itu, dengan adanya beberapa bentuk dari kewajiban, yang diperoleh dari hasil wawancara, yang telah disebutkan didalam akad *ijarah* diatas, maka dapat dilakukan bentuk analisis mengenai beberapa bentuk kewajiban yang belum terlaksana maupun yang belum sesuai. Adapun beberapa bentuk kewajiban yang ada pada akad *ijarah*, yang masih belum terlaksana, maupun yang belum sesuai, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Adapun bentuk analisis pada poin 1 (pertama), yang diperoleh dari hasil wawancara, bahwa didalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad ini, tidak berjalan sebagai mana mestinya, artinya dari pihak kedua yang dalam hal ini, dari pihak nasabah itu tidak melunasi sisa kewajiban sewanya kepada pihak bank dalam jangka waktu tempo pembayaran, akibat telah terjadi ingkar janji (*wanprestasi*).;
- b) Pada poin 2 (kedua), adapun bentuk dari analisisnya, bahwa didalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad ini, didalam prakteknya belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, artinya didalam penerapannya, dari pihak nasabah itu ada yang telah memberikan keterangan yang tidak benar mengenai harta kekayaan, bukti kepemilikan jaminan, dan lain sebagainya.
- c) Pada poin 3 (ketiga), adapun bentuk dari analisisnya, bahwa didalam pelaksanaan dari produk kepemilikan rumah syariah dengan akad ini, didalam prakteknya belum dapat berjalan sebagaimana mestinya. Hal tersebut, terjadi karena dari pihak nasabah bank syariah telah melakukan bentuk perubahan, terhadap bentuk barang, atau fungsi barang, seperti telah melakukan kebakaran dengan tidak disengaja (*force majeure*)
- d) Kemudian dari pada itu, pada poin 5 (kelima), dan 6 (keenam), adapun bentuk dari analisisnya, bahwa didalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *ijarah* ini, dari beberapa pihak nasabah bank syariah yang bermasalah, sebagian tidak dapat menjalankan hak, dan kewajiban yang telah diberikan. Adapun contohnya seperti, dari beberapa pihak nasabah yang bermasalah, telah melakukan ingkar janji kepada pihak bank syariah, salah satunya adalah dengan melakukan perbuatan lalai terhadap objek akad, sehingga objek akad tersebut, menjadi lenyap, karena kebakaran.

**C. Bentuk Ingkar Janji pada Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang**

Bentuk dari ingkar janji, atau dikenal dengan istilah wanprestasi, yang terjadi pada produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, pada kenyataannya, terjadi pada saat akan dilakukan bentuk pelunasan oleh pihak nasabah bank syariah yang bersangkutan, pada akad *ijarah al muntahia bittamlik* nya. Adapun bentuk dari ingkar janji tersebut, seperti:

- 1) Pada permasalahan yang pertama, disini dapat dijelaskan bahwa dari pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Adapun salah satu bentuk hak dan kewajiban yang ada pada produk kepemilikan rumah syariah tersebut, diantaranya seperti: Nasabah dengan ini berjanji akan melakukan bentuk alih porsi kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dilakukan pembelian dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank. Namun, pada kenyataannya, dari pihak nasabah bank syariah, tidak mampu untuk melaksanakan hak, dan kewajibannya tersebut, dikarenakan telah terjadi kebakaran yang timbul akibat perbuatan lalai, yang dilakukan oleh pihak nasabah bank syariah itu sendiri, sehingga berdampak pada lenyapnya objek perjanjian milik pihak nasabah bank syariah.
- 2) Permasalahan kedua, disini dari pihak nasabah bank syariah telah melakukan suatu bentuk pemberian keterangan yang tidak benar

dan tidak dapat dilakukan pertanggung jawaban, baik secara lisan ataupun tertulis kepada pihak bank syariah, dalam hal penghasilan, dan segala dokumen yang ada kaitannya dengan produk pembiayaan hunian syariah kongsi dengan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bittamlik*.

- 3) Kemudian dari pada itu, untuk permasalahan yang ketiga, disini dari pihak nasabah bank syariah mengalami tutup usia.

#### **D. Faktor Penyebab terjadinya Ingkar Janji pada Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang<sup>33</sup>**

- 1) Faktor Penyebab terjadinya Ingkar Janji Dari Pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang cabang Malang
  - a) Didalam penerapan dari produk kepemilikan rumah syariah, dengan n akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, mengenai bentuk kebijakan, yang dikeluarkan oleh pihak bank syariah, kepada pihak nasabah bank syariah, itu kurang tepat, dan kurang jelas, artinya dalam rangka untuk mencapai suatu target yang telah diberikan, maka dari pihak bank syariah, didalam melakukan bentuk penerapan produk tersebut kepada pihak nasabah bank syariah itu dengan tanpa mempertimbangkan kondisi atau kemampuan yang dimiliki oleh pihak nasabah bank syariah, untuk dapat melunasi pembayarannya, dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga dapat berdampak pada munculnya suatu keadaan, yang tidak dikehendaki oleh masing-masing pihak yang ada didalam akad.
  - b) Didalam penerapan dari produk kepemilikan rumah syariah, dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, dalam rangka untuk mencapai suatu target yang diberikan, kerap kali adanya suatu bentuk perlakuan khusus, yang diberikan oleh

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 20 Maret 2015.

pihak bank syariah, kepada pihak nasabah bank syariah, sehingga dapat berdampak pada pihak nasabah bank syariah itu sendiri, artinya dari pihak nasabah bank syariah, kerap kali memanfaatkan situasi seperti ini, untuk dapat memperlambat jangka waktu pelunasan pembayarannya, sehingga dikemudian hari, dapat terjadi pembiayaan bermasalah, yang diakibatkan karena suatu hal.

- c) Kurangnya bentuk pengawasan terhadap pengadaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, artinya di dalam pelaksanaan produk kepemilikan rumah syariah, dari pihak bank syariah, amatlah kurang untuk dapat melakukan pengawasan terhadap pengadaan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini kepada pihak nasabah yang dimaksudkan;
  - d) Kurangnya komunikasi yang terjalin antara pihak bank dengan pihak nasabah, artinya dengan adanya pengadaan produk kepemilikan rumah syariah, dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, seharusnya antara masing-masing pihak yang ada dalam akad, tetap selalu menjaga komunikasi, baik pada saat pengadaan akad, ataupun sesudah dilakukannya pengadaan akad. Hal tersebut dengan tujuan untuk mencegah terjadinya suatu keadaan yang tidak dikehendaki atau dikenal dengan ingkar janji.
- 2) Faktor Penyebab terjadinya Ingkar Janji Dari Pihak Nasabah Muamalat Indonesia Cabang Malang cabang Malang
- a) Karena telah terjadi musibah yang datangnya dengan tidak dapat diduga sebelumnya (*force majeure*), yang dapat menyebabkan, pembayaran atau pelunasan utang dari pihak nasabah bank syariah, kepada pihak bank syariah, jadi terhambat.
  - b) Karena dari pihak nasabah, ada yang mengalami tutup usia, yang menyebabkan keadaan ekonomi dari nasabah menjadi kurang baik, atau tidak seperti yang diharapkan. Sehingga dari pihak nasabah yang telah mengalami tutup usia tersebut, dari pihak keluarga yang

bersangkutan, belum dapat melakukan bentuk pelunasan terhadap kewajiban-kewajibannya kepada pihak bank syariah, dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

- c) Dari pihak nasabah bank syariah, telah memberikan bentuk keterangan atau dokumen yang tidak benar, yang berkaitan dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, sehingga dapat terjadi pembatalan yang dilakukan secara sepihak.

**E. Upaya yang dilakukan oleh Pihak Bank Muamalat Cabang Malang pada Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musyarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bittamlik***

Didalam pelaksanaannya, produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang ini, telah terjadi suatu keadaan yang tidak dikehendaki sama sekali oleh masing-masing pihak yang ada didalam akad, dimana suatu keadaan ini, dikenal dengan ingkar janji, atau *wanprestasi*, yang telah dilakukan oleh salah satu pihak, yang ada didalam akad. Adapun bentuk dari upaya yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, didalam memberikan bentuk penyelesaian masalah terhadap pertentangan yang timbul diantara masing-masing pihak yang ada didalam akad, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Dari pihak bank syariah, mengingatkan pada nasabah bank syariah yang dimaksudkan, bahwa dalam hal pelunasan utangnya sudah jatuh tempo;
- 2) Kemudian apabila dari pihak nasabah bank syariah belum juga melakukan bentuk tindakan pembayaran, atau pelunasan utangnya, kepada pihak bank syariah yang dimaksudkan, maka dari pihak bank syariah atau pihak yang ditunjuk oleh bank syariah, melakukan bentuk upaya kunjungan ke lokasi kediaman dari pihak nasabah yang dimaksudkan, dengan tujuan untuk melakukan silaturahmi antara masing-masing pihak yang ada didalam akad, atau sebagai bentuk upaya untuk mengingatkan kepada pihak nasabah bank syariah yang dimaksudkan, bahwa dalam hal pembayaran, atau pelunasan utangnya

kepada pihak bank syariah, sudah jatuh tempo pembayaran. Adapun tujuan dari pihak bank syariah, untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah bank syariah tidak melakukan kewajiban pembayarannya, yang kemudian, dengan diperolehnya gambaran atau bentuk pertimbangan, yang menyebabkan timbulnya masalah ini, akan diperhatikan oleh pihak bank syariah, apakah dari pihak nasabah bank syariah, sebenarnya mampu membayar, tapi melakukan bentuk penundaan atas pembayaran, atau pelunasan utangnya tersebut, atau memang berada pada kondisi yang tidak mampu membayar, misalnya karena musibah atau kondisi lain diluar kemampuan (*force majeure*).

- 3) Apabila dengan dilakukannya bentuk upaya yang sebelumnya, tidak diperoleh suatu bentuk solusi yang dapat disepakati oleh masing-masing pihak yang ada didalam akad, karena pada bentuk upaya yang sebelumnya, dapat dipastikan dari pihak nasabah memiliki ketidakmampuan secara ekonomi, dalam hal pelunasan utangnya (*force majeure*), maka dapat dilakukan musyawarah kembali kepada pihak nasabah bank syariah yang dimaksudkan, sehingga diharapkan dapat memperoleh hasil yang tidak merugikan masing-masing pihak yang ada didalam akad, baik dari pihak bank syariah, ataupun dari pihak nasabah bank syariah.
- 4) Namun jika didalam melakukan musyawarah, tidak memperoleh bentuk mufakat seperti apa yang telah diharapkan oleh masing-masing pihak, maka dapat dilakukan upaya lainnya, seperti mediasi perbankan, dan sebagainya.

Sementara itu, didalam produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* yang ada di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, mengenai akibat hukum, yang akan diperoleh dari pihak nasabah bank syariah, jika dari pihak nasabah bank syariah telah terbukti melakukan suatu bentuk keadaan yang tidak dikehendaki oleh masing-masing pihak, yang dalam hal ini seperti ingkar janji atau *wanprestasi*, maka, sebagaimana tercantum pada ketentuan dalam pasal 1266

dan 1267 kitab Undang-undang hukum perdata, bank berhak untuk melakukan<sup>34</sup>:

- 1) Menghentikan jangka waktu yang ditentukan dalam akad ini dan meminta nasabah untuk dapat melakukan pembayaran atau pelunasan sisa kewajiban *musyarakah* kepada pihak bank syariah yang dimaksudkan, secara seketika dan sekaligus berdasarkan akad ini dengan pembayaran sebesar nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat itu;
- 2) Menyewakan rumah tersebut pada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut, kemudian antara pihak bank syariah, dengan pihak nasabah bank syariah, berbagi hasil. Adapun berbagi hasil ini diperoleh nasabah untuk membayar pengambilalihan porsi kepemilikan bank. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh masing-masing pihak yang ada didalam akad, akan dibuat secara terpisah dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini;
- 3) Menjual harta benda yang dijamin oleh pihak nasabah bank syariah, dan/atau penjamin kepada pihak bank syariah yang dimaksudkan, dengan didasarkan pada prinsip keadilan, baik dibawah tangan ataupun dilakukan dengan cara lelang dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak bank syariah, dan untuk itu dari pihak nasabah bank syariah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran pengambil alihan porsi kepemilikan bank dengan disesuaikan nilai pasar pada saat penjualan dilakukan. Dan jika ada sisa, pada saat penjualan, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada pihak nasabah bank syariah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada bank sesuai dengan porsi kepemilikannya, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna, Account Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 22 Januari 2015.

menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank;

- 4) Menjual harta benda yang dijamin lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh sisa kewajiban nasabah dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.

**F. Kendala yang terjadi di dalam memberikan Upaya dalam hal terjadi Ingkar Janji, pada Produk Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad *Musarakah Wal Ijarah Al Muntahia Bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang**

Pada dasarnya, didalam menerapkan suatu produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, dapat dimungkinkan dikemudian hari dapat muncul keadaan yang tidak dikehendaki oleh masing-masing pihak, seperti salah satunya adalah ingkar janji. Maka dari itu, diperlukan suatu bentuk upaya dari pihak bank syariah, untuk dapat mengatasi keadaan yang tidak dikehendaki tersebut. Namun kemudian, dengan adanya bentuk upaya yang diberikan oleh pihak bank syariah, didalam mengatasi keadaan yang tidak dikehendaki tersebut, didalam pelaksanaannya, dapat dimungkinkan muncul kendala-kendalanya. Adapun kendala-kendala yang muncul dari pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Malang, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Karena didalam penerapan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang ini, dari pihak nasabah bank syariah, telah menghilangkan, bahkan melenyapkan objek akad, beserta dengan harta bendanya, sehingga dari pihak nasabah, tidak dapat melunasi sisa kewajibannya, dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
- 2) Karena penghasilan upah kerja yang dimiliki oleh pihak nasabah, didalam melunasi sisa pelunasan atau sisa kewajiban pembayarannya kepada pihak bank, dianggap masih kurang, alhasil dari pihak bank syariah, yang dalam hal ini dari pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, dengan didasarkan pada pengamatan, dan bentuk pertimbangan yang begitu lama, maka dari pihak bank melakukan upaya perpanjangan jangka waktu pembayaran, dengan tujuan agar pihak nasabah dapat segera melunasi sisa kewajibannya kepada pihak bank;
- 3) Karena dari pihak nasabah yang bersangkutan, masih memiliki tanggungan hutang, dengan pihak lembaga keuangan yang lainnya, sehingga dari pihak nasabah yang bersangkutan, tidak dapat melunasi sisa kewajibannya kepada pihak bank, yang dalam hal ini pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, dalam jangka waktu tempo pembayaran yang telah diberikan;
- 4) Karena dari pihak nasabah bank syariah, telah memberikan bentuk keterangan atau dokumen yang tidak benar, yang berkaitan dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* ini, sehingga apabila pihak bank akan memberikan upaya kepada pihak nasabah yang bersangkutan, dari pihak bank, mengalami kebingungan, dan membutuhkan tahapan proses agar dapat memberikan solusi atas permasalahan yang terjadi ini.

### **Simpulan**

Berdasarkan uraian serta penjelasan pada bab-bab sebelumnya, maka dalam penulisan ini dapat diambil kesimpulan antara lain:

- 1) Upaya yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, dalam hal terjadi ingkar janji pada produk kepemilikan rumah syariah

dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik*, diantaranya adalah sebagai berikut: Pertama, dengan melakukan musyawarah, yang dilakukan antara pihak bank syariah, dengan pihak nasabah bank syariah yang bermasalah. Kedua, dengan melakukan perpanjangan jangka waktu pembayarannya, dan Ketiga dengan melakukan penjualan objek sewa kepada pihak lainnya.

- 2) Kendala yang dihadapi bank syariah dalam memberikan upaya penanganan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, diantaranya sebagai berikut: Pertama, karena dari pihak nasabah bank syariah, telah menghilangkan, bahkan menyalahkan objek akad, beserta dengan harta bendanya; Kedua, karena penghasilan upah kerja yang dimiliki oleh pihak nasabah, didalam melunasi sisa pelunasan atau sisa kewajiban pembayarannya kepada pihak bank, dianggap masih kurang; Ketiga, karena dari pihak nasabah yang bersangkutan, masih memiliki tanggungan hutang, dengan pihak lembaga keuangan yang lainnya; dan yang Keempat karena dari pihak nasabah bank syariah, telah memberikan bentuk keterangan atau dokumen yang tidak benar, yang berkaitan dengan produk kepemilikan rumah syariah dengan akad *musyarakah wal ijarah al muntahia bittamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmad Mujahidin, 2010, **Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia**, Ghalia Indonesia, Surabaya.
- Ascarya, 2006, **Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di beberapa Negara**, Bank Indonesia, Jakarta.
- Ascarya, 2011, **Akad dan Produk Bank Syariah**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Adiwarman A. Karim, 2010, **Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Andi Hamzah, 2006, **Dasar-dasar Hukum Perumahan**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2001, **Metodologi Penelitian Hukum**, Rajawali Pers, Jakarta.
- H. Juhaja.S, 2011, **Teori Hukum dan Aplikasinya**, Pustaka Setia, Bandung.
- Jundiani, 2009, **Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia**, UIN-Malang Press.
- Lexy J. Meleong, 2004, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, RosdaKarya, Bandung.
- Malayu Hasibuan, 2010, **Dasar-dasar Perbankan**, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhamad Djumhana, 2006, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Setiawan, 2007, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, Putra Abardin, Bandung.
- Subekti, 2003, **Pokok-pokok Hukum Perdata**, Intermasa, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2007, **Hukum Perbankan Syariah**, Sinar Grafika, Palu.

### Peraturan Perundang-undangan

- Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang **Pembiayaan Ijarah**.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 tentang **Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah**.
- Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang **Perbankan**.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang **Bank Syariah**.

**Internet**

Agustianto, **Hybird Contract dalam Keuangan Syariah**,  
<http://www.agustiantocentre.com/?p=68>.

Al-Tahânawi, Kasysyâf Ishthilâhât al-Funûn, (Beirut: Dâr Shâdir, tt.), J. 2, hal. 534 kata al-jam' menunjukkan berkumpulnya sesuatu (tadhâmm al-syai') dalam Hasanudin, **Multi Akad Dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syari'ah Di Indonesia: Konsep dan Ketentuan (Dhawabith) dalam Perspektif Fiqh**,  
[http://d.yimg.com/kq/groups/22363608/199676340/name/Makalah+IAEI\\_Multi\\_Akad\\_Hasanudin.pdf](http://d.yimg.com/kq/groups/22363608/199676340/name/Makalah+IAEI_Multi_Akad_Hasanudin.pdf).