

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *BAITI JANNATI* PADA BANK MUAMALAT  
CABANG MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

*Oleh :*

**SUSI MULIYANTI**

**04 140 257**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata Ekonomi (PK II)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2008**



**NO. Reg. 2665/ PK II/ 07/ 2008**

## PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *BAITI JANNATI* PADA BANK MUAMALAT CABANG MEDAN

(Susi Mulyanti, 04 140 257, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 59 Halaman,  
2008)

### ABSTRAK

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pasal 1 angka 12 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang/ tagihan yang 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 atau bagi hasil. Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat bisa dipergunakan untuk berbagai macam hal. Salah satunya pembiayaan sektor perumahan yang merupakan kebutuhan primer manusia, kebutuhan akan perumahan ini sering kali terbentur pada minimnya dana. Bank Muamalat cabang Medan melakukan pengembangan pembiayaan pemilikan rumah syariah berupa pembiayaan *Baiti Jannati* dengan menggunakan skim *Musyarakah* dan *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana pelaksanaan pembiayaan *Baiti Jannati* pada Bank Muamalat Cabang Medan dan apa saja kendala-kendala pembiayaan *Baiti Jannati* pada Bank Muamalat Cabang Medan dan Upaya penyelesaiannya. Metode yang digunakan penulis adalah Yuridis Sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan terhadap perilaku hukum yang menekankan pada aspek hukum (perundang-undangan) berkenaan dengan pokok masalah yang akan dibahas dikaitkan dengan praktek lapangan. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan *baiti jannati* pada Bank Muamalat Cabang Medan diawali dengan prosedur pengajuan permohonan pembiayaan, kemudian dilakukan analisa terhadap dokumen dan hasil dari analisa tersebut akan diberikan kepada komite cabang untuk memberikan keputusan pembiayaan. Apabila pembiayaan disetujui maka akan dilakukan pengikatan akad. Kendala yang dihadapi yaitu adanya pandangan masyarakat bahwa *Baiti Jannati* seperti kredit pemilikan rumah bank konvensional yang pelunasannya tergantung dari tingkat suku bunga dan terjadinya kemacetan angsuran serta terjadinya kerusakan rumah sebagai jaminan yang menurunkan harga pasar. Upaya penyelesaian dengan terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai kinerja Bank Muamalat sebagai Bank Syariah, bagi nasabah debitur yang wanprestasi dan telah menerima surat peringatan ke III akan dilakukan pelelangan terhadap rumah serta secepatnya mengajukan klaim kepada pihak asuransi untuk memperbaiki kerusakan pada rumah tersebut.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Lembaga keuangan pada umumnya dan lembaga perbankan pada khususnya penting dan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian masyarakat. Penting dan strategis ini merupakan bukti bahwa lembaga perbankan salah satu pilar utama bagi pembangunan nasional. Lembaga perbankan dituntut untuk mampu mewujudkan tujuan perbankan nasional yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai tujuan peningkatan kesejahteraan rakyat banyak tersebut dilakukan dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dengan memberikan pinjaman atau lazim disebut dengan kredit atau pembiayaan.

Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 3 menyebutkan Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/ atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Perbankan dengan prinsip syariah pada awalnya ditujukan dalam rangka pemenuhan pelayanan bagi segmen masyarakat yang belum memperoleh pelayanan jasa perbankan karena sistem perbankan konvensional dipandang tidak sesuai dengan prinsip syariah yang diyakini. Pengembangan perbankan syariah juga dimaksudkan sebagai perbankan alternatif yang memiliki karakteristik dan keunggulan tertentu. Unsur moralitas menjadi faktor penting dalam seluruh kegiatan usahanya. Kontrak pembiayaan yang lebih menekankan

sistem bagi hasil mendorong terciptanya pola hubungan kemitraan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan berupaya memperkecil resiko kegagalan usaha.<sup>1</sup>

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pada pasal 1 angka 12 UU No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang/ tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang mewajibkan pihak yang lain dibiayai untuk mengembalikan uang/ tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank syariah kepada masyarakat bisa dipergunakan untuk berbagai macam hal. Salah satunya pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang diperlukan oleh pengguna dana untuk kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan konsumsi yang paling utama yaitu kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal (perumahan) maupun berupa jasa seperti pendidikan dasar dan pengobatan<sup>2</sup>.

Sektor papan (perumahan) merupakan kebutuhan primer manusia. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah sebagai kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Alhasil, pengembangan melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan.

Dari sisi perbankan syariah, pembiayaan KPR Syariah dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu *Ijarah Muntahia Bit Tamlik* (IMBT) atau perjanjian

---

<sup>1</sup> Rachmat Syafe'i, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbankan syariah*, <http://www.pikiran-rakyat.com/cetak/2005/0305/21/0802.htm>

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan mengenai pembiayaan *Baiti Jannati* pada Bank Muamalat Cabang Medan dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

1. Pelaksanaan Pembiayaan *Baiti Jannati* Pada Bank Muamalat Cabang Medan diawali dengan Prosedur pengajuan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan KPR Syariah dan melampirkan berkas yang menjadi syarat pembiayaan sesuai yang terdapat dalam Formulir dan pihak bank akan melakukan penelitian terhadap berkas apakah sudah lengkap, apa bila data telah lengkap dan syarat terpenuhi, maka akan dilakukan analisa yaitu analisa terhadap kebenaran berkas dan analisa penilaian kelayakan pembiayaan yang diikuti survey ke lokasi, kemudian menyerahkan permohonan pembiayaan beserta berkas dan hasil analisa kepada komite cabang untuk dilakukan pemeriksaan dan penilaian usulan pembiayaan dan memberikan keputusan disetujui atau tidak. Apabila komite cabang menyetujui pembiayaan akan dilakukan pengikatan akad antara pihak bank muamalat, nasabah pembiayaan *Baiti Jannati* dan nasabah penjual rumah dihadapan notaris yang diikuti penyerahan sertifikat kepada pihak bank sekaligus penyerhan kunci dan akan dilakukan pencairan dana ke tabungan nasabah penjual rumah.
2. Kendala-kendala dan upaya penyelesaiannya *Baiti Jannati* sebagai pembiayaan kongsi kepemilikan rumah antara nasabah dan Bank Muamalat Cabang Medan adalah adanya tanggapan masyarakat terhadap pembiayaan pemilikan rumah yang tidak jauh berbeda dengan kredit kepemilikan rumah pada bank konvensional maka pihak bank harus terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat pada umumnya dan nasabah

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Adi Warman, 2006, *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bambang Suggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Garfindo, Jakarta
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta
- Karnach Perwataatmadja, 1992, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, PT. Dana Bhakti Prima Yasa, Yogyakarta
- Heri Sudarsono, 2003, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisa, Yogyakarta
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, CV. Mandar Maju, CV. Mandar Maju, Jakarta
- Muhammad Antonio Syafi'i, dkk, 2001, *Bank Syariah Analisa Kekuatan, kelemahan, peluang dan Ancaman*, Ekonisia, Yogyakarta
- Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Sunarto Zulkifli, 2003, *Paduan Praktis Transaksi Perbankan syariah*, Zikrul Hakim, Jakarta
- Warkum Sumitro, 1992, *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga-Lembaga Terkait*, PT Grafindo Persada, Jakarta

### 2. Undang-undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo Undang-undang No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia
- Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
- Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/3/PBI/2006 Tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha