

**BAB III**  
**IMPLEMTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANIQISHAH PADA**  
**PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK JABAR BANTEN**  
**SYARIAH.**

**A. Deskripsi Umum Perusahaan**

**1. Sejarah Bank BJB Syariah**

Berdirinya Bank BJB Syariah merupakan jawaban terhadap kebutuhan masyarakat Jawa Barat untuk menggunakan jasa perbankan syariah, selain upaya mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah.

Bank BJB Syariah berdiri berdasarkan Akta Pendirian PT Bank Jabar Banten Syariah nomor 4 tanggal 15 Januari 2010 yang telah disetujui dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-04317.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2010.

Tanggal 20 Mei 2000 adalah awal berdirinya bank bjb syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Jawa Barat yang mulai tumbuh keinginannya untuk menggunakan jasa perbankan syariah. Saat itu bank bjb syariah masih berstatus sebagai Divisi Unit Usaha Syariah oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Setelah 10 (sepuluh) tahun beroperasi dan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan

Banten Tbk, Divisi/Unit Usaha Syariah tersebut bertransformasi menjadi sebuah Bank Umum Syariah. Transformasi ini diperlukan untuk mempercepat pertumbuhan usaha syariah sekaligus mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah.

Bank BJB Syariah Secara resmi berdiri pada tanggal 15 Januari 2010 berdasarkan Akta Pendirian PT Bank Jabar Banten Syariah nomor 4 tanggal 15 Januari 2010 yang telah disetujui dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-04317.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2010, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Lainnya PT Bank Jabar Banten Syariah Nomor 36 tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata, S.H., M.H. Hal ini merupakan tindak lanjut keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.<sup>55</sup>

● Modal disetor bank bjb Syariah pada saat berdiri adalah sebesar Rp.500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah). Kepemilikan saham bank bjb Syariah dimiliki oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Global Banten Development, dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp495.000.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

<sup>55</sup>BJB Syariah , Konsolidasi Menuju Pertumbuhan Berkesinambungan, Bandung, 2017, hlm.

Pemegang saham bank bjb syariah menunjukkan komitmen yang kuat, terbukti dari penambahan modal disetor di tahun 2011. PT Banten Global Development menambah modal disetor sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah), sehingga saham total seluruhnya menjadi Rp507.000.000.000,00 (lima ratus tujuh miliar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp 495.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah). Langkah ini berdasarkan akta No.10 tentang penambahan modal disetor yang dibuat oleh Notaris Popy Kuntari Sutresna dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHUAH.01.10-23713 Tahun 2011 tanggal 25 Juli 2011

Berdasarkan akta nomor 27 perihal Pelaksanaan Putusan RUPS Lainnya Tahun 2012, tanggal 31 Juli 2012 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Banten Global Development selaku pemegang saham kembali menambahkan modal disetor sehingga total modal PT Bank Jabar Banten Syariah menjadi sebesar Rp609.000.000.000,00 (enam ratus sembilan miliar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp595.000.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah). Dan terakhir penambahan modal disetor sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah) dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selaku

Pemegang Saham Pengendali yang tercantum pada Akta RUPS Lainnya No.36

Tanggal 17 Maret 2017

Bank bjb Syariah yang berkantor pusat di Bandung tepatnya di Jalan Braga No 135 , kini telah memiliki jaringan kantor dan jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang tersebar di Provinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta serta jaringan ATM Bersama yang tersebar di seluruh Indonesia<sup>56</sup>

## 2. Visi dan Misi Bank Jabar Banten Syariah

### a. Visi Bank Jabar Banten Syariah

Bank syariah *regional* yang sehat, Terkemuka dan Berdaya Saing Global.

### b. Misi Bank Jabar Banten Syariah

- 1) Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah melalui peningkatan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM).
- 2) Memberikan layanan perbankan syariah secara amanah dan profesional.
- 3) Memberikan nilai tambah bagi stakeholder.

### c. Makna dari visi Bank Jabar Banten Syariah adalah:

- 1) Bank Syariah *Regional*
  - a) Menjunjung tinggi dan menerapkan prinsip syariah
  - b) *Regional* bermakna: mewakili keunikan atau identitas sebagai bank syariah yang berasal dari daerah Jawa Barat dan Banten; menjunjung nilai-nilai luhur (kearifan lokal); mencirikan loyalitas masyarakat terhadap bank bjb syariah.

<sup>56</sup> BJB Syariah, Konsolidasi Menuju Pertumbuhan Berkesinambungan, Bandung, 2017, hlm.

## 2) Sehat

Memiliki profil risiko, penerapan *Good Corporate Governance* (GCG), rentabilitas, dan permodalan yang secara umum baik.

## 3) Terkemuka

Menjadi pemain utama bank syariah di wilayah utama (Jabar dan Banten) maupun diluar wilayah utama.

## 4) Berdaya saing global

a) Memiliki daya saing (*competitive advantage*) dengan bank local bahkan internasional.

b) Permodalan yang kuat, SDI yang produktif dan memiliki kompetensi, amanah dan profesional, operasional yang efisien, IT yang kuat dan andal.

c) Mampu bersaing di luar wilayah utama<sup>57</sup>

### 3. Prinsip-prinsip GCG Bank BJB Syariah

Prinsip-prinsip dasar dalam GCG yang telah berlaku dalam praktek-praktek lembaga perbankan nasional maupun internasional dalam perspektif Bank BJB Syariah telah selaras dengan kaidah-kaidah syariah yang ada sebagaimana dituangkan dalam Pedoman GCG BJB Syariah.

Keselarasan Prinsip-prinsip Dasar GCG dengan kaidah syariah atau nilai-nilai syariah dimaksud tercermin dari hal sebagai berikut:

a. Transparansi (*Transparency*)

Yaitu keterbukaan dalam mengemukakan informasi yang material dan *relevan* serta keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan. Hal ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam QS 2:146 dan 282 yang memerintahkan jangan menyembunyikan kebenaran, harus tertulis, jelas dan akurat.

b. Akuntabilitas (*Accountability*)

Yaitu kejelasan fungsi dan pelaksanaan pertanggungjawaban organ Bank, sehingga pengelolaannya berjalan secara efektif. Hal ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam QS 4:146 dan QS 64:14 yang memerintahkan untuk meningkatkan kemampuan, perintah hati-hati (*prudent*), perbaikan diri, tanggung jawab sosial, integritas/ketulusan hati dan keikhlasan.

c. Pertanggung jawaban (*Responsibility*)

Yaitu kesesuaian pengelolaan Bank dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip pengelolaan Bank yang sehat. Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam QS 2:283 dan QS 4:38 tentang perintah untuk bertanggung jawab menunaikan amanat dan tidak menyembunyikan kesaksian.

d. Profesional (*Professional*)

Yaitu memiliki kompetensi, mampu bertindak obyektif, dan bebas dari pengaruh/tekanan dari pihak manapun (*independen*) serta memiliki komitmen yang tinggi untuk mengembangkan bank syariah. Hal ini sejalan dengan sebuah *hadits* tentang perintah melaksanakan suatu pekerjaan secara profesional.

e. Kewajaran (*Fairness*)

Yaitu keadilan dan kesetaraan dalam memenuhi hak-hak *stakeholders* yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam QS 4:58, QS 8 : 58 dan QS 16:126 yang memerintahkan untuk berbuat wajar/seimbang/sebanding, jujur, adil dan tidak berkhianat.<sup>58</sup>

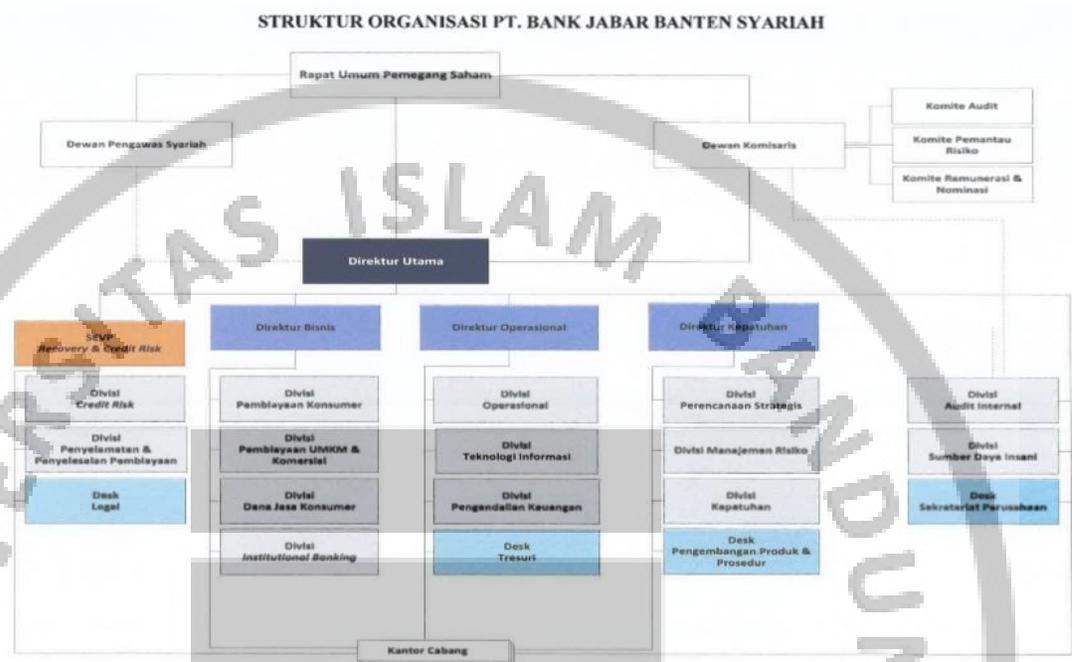


---

<sup>58</sup> BJB Syariah, Konsolidasi Menuju Pertumbuhan Berkesinambungan, Bandung, 2017, hlm. 55.

#### 4. Struktur Organisasi Bank BJB Syariah

##### a. Struktur Organisasi



**Gambar 3.1. Struktur Organisasi Kantor Pusat Bank BJB Syariah.<sup>59</sup>**

##### b. Uraian Stuktur Organisasi Kantor Pusat Bank BJB Syariah

###### 1) Rapat Umum Pemegang Saham

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ tertinggi dalam Perseroan sekaligus forum dimana pemegang saham dapat membuat keputusan-keputusan yang sifatnya strategis pada tingkat korporate yang kewenangannya tidak di berikan baik kepada Dewan Komisaris maupun Direksi. Diantara Kewengan RUPS adalah Mengangkat dan memberhentikan

<sup>59</sup> BJB Syariah, Konsolidasi Menuju Pertumbuhan Berkesinambungan, Bandung, 2017, hlm.

anggota Dewan Komisaris, Direksi dan DPS menyetujui perubahan anggaran dasar serta menyetujui laporan tahunan perseroan.

Walaupun merupakan organ tertinggi RUPS tidak memiliki kewenangan untuk melakukan intervensi terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris maupun Direksi dengan tidak mengurangi Haknya seperti tercantum dalam anggaran dasar perusahaan dan dalam peraturan perundangan yang berlaku.

## 2) Dewan Pengawas Syariah

Dewan Pengawas Syariah mengawasi jalannya operasional bank sehari-hari agar selalu sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah. Menentukan tingkat kredibilitas Bank Syariah Menjadi unsur utama dalam menciptakan jaminan kepatuhan syariah Menjadi salah satu pilar utama dalam pelaksanaan *good corporate governance* di bank syariah.

Tugas dan Tanggung Jawab DPS :

Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa, Dewan Pengawas Syariah telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Melakukan Pengawasan/*Monitoring* dengan mekanisme masing-masing Kantor Cabang dan Kantor Cabang Pembantu mengirimkan sampel akad penghimpunan maupun penyaluran dana yang bermasalah dan berpotensi bermasalah kepada DPS di Kantor Pusat.
- b) Produk yang dimiliki oleh Bank Jabar Banten Syariah telah sesuai dengan Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis

Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan telah dilengkapi dengan pendapat syariah dari Dewan Pengawas Syariah (DPS).

### 3) Komisaris

Dewan Komisaris merupakan organ perusahaan yang bertugas dan bertanggungjawab secara kolektif untuk melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi serta memastikan bahwa bank BJB syariah secara konsisten melaksanakan *Good Corporate Governance* pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi. Dalam rangka mendukung pelaksanaan tugasnya, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit, Komite Pemantau Risiko serta Komite Remunerasi dan Nominasi. Dewan Komisaris memiliki wewenang dan tanggung jawab yang jelas sesuai dengan fungsinya masing-masing sebagaimana diamanahkan dalam Anggaran Dasar dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

### 4) Komite Audit

Komite Audit selalu berpedoman pada rencana kerja yang telah disusun.

Adapun tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

- a) Memastikan bahwa laporan keuangan Bank telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan, transparan dan dapat diandalkan.
- b) Menilai bahwa hasil audit internal dan eksternal telah memenuhi standar pemeriksaan;
- c) Melakukan evaluasi kebijakan Bank yang berhubungan dengan kepatuhan terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

- d) Melakukan evaluasi Rencana Kerja Divisi Internal Audit, pelaporan dan temuan yang signifikan;
- e) Melalui Dewan Komisaris memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian internal Bank;
- f) Memastikan semua rekomendasi Dewan Komisaris berkaitan dengan hasil audit, baik yang dilakukan oleh Satuan Kerja Audit Intern maupun pihak ekstern telah dilaksanakan oleh Direksi.

5) Komite Pemantau Risiko

Tugas dan tanggung jawab Komite Pemantau Risiko adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan evaluasi tentang kebijakan manajemen risiko
- b) Melakukan evaluasi tentang kesesuaian antara kebijakan manajemen risiko dengan pelaksanaan kebijakan tersebut
- c) Melakukan evaluasi pelaksanaan tugas Komite Manajemen Risiko dan Satuan Kerja Manajemen Risiko guna memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris
- d) Mengkaji dan mengevaluasi pertanggungjawaban Direksi atas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan
- e) Mengkaji dan mengevaluasi atas usulan Direksi yang terkait dengan pelaksanaan manajemen risiko yang memerlukan persetujuan Dewan Komisaris
- f) Mengevaluasi, mengkaji dan memberikan rekomendasi atas Rencana Bisnis Bank dan rencana kerja sebelum mendapat persetujuan Dewan

Komisaris, khususnya yang terkait dengan risiko-risiko yang akan dihadapi oleh Bank.

6) Komite Remunerasi & Nominasi

Tugas dan tanggung jawab Komite Remunerasi dan Nominasi adalah sebagai berikut:

- a) Mengevaluasi kebijakan remunerasi yang berlaku pada Bank
- b) Melakukan pemantauan terhadap sistem remunerasi yang sedang berlaku di pasar baik Bank BUMN/BUMD, Bank Swasta Nasional maupun Bank Asing
- c) Mempelajari ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kebijakan remunerasi, penetapan fasilitas dan tunjangan.

7) Direktur Utama

Tugas Direktur Utama :

- a) Bersama-sama Anggota Direksi yang lain, menyusun visi, misi dan nilai-nilai perusahaan serta Rencana Korporasi dan Rencana Bisnis untuk dibicarakan dan disetujui oleh Dewan Komisaris atau RUPS sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Bank.
- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan usaha Bank.
- c) Menyelaraskan dan mengkoordinir inisiatif internal Bank yang dapat memberi nilai tambah serta meningkatkan kinerja dan daya saing Bank.
- d) Bertanggung jawab atas pelaksanaan kepengurusan Bank secara efektif dan efisien.

- e) Mengkoordinasikan pelaksanaan tugas antar anggota Direksi, melaksanakan pembinaan dan pengendalian terhadap seluruh kegiatan operasional dan pengelolaan Bank secara efektif dan efisien, dengan memperhatikan asas keseimbangan dan keserasian serta memastikan kepatuhan terhadap Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- f) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas internal audit dan sekretariat perusahaan dari bidang-bidang dibawahnya agar efektif dan efisien dengan mengutamakan asas keseimbangan.
- g) Mengkoordinasikan, mengendalikan dan mengevaluasi penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance (GCG)* dan Standar Etika (*Code of Conduct*) Bank secara konsisten dalam perusahaan.
- 8) Direktur Pembiayaan
- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas bisnis UMKM, konsumen dan komersial dari bidang-bidang dibawahnya agar efektif dan efisien dengan mengutamakan asas keseimbangan.
- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan usaha Bank.
- c) Mengembangkan program efisiensi, efektivitas dan manajemen mutu dari produk-produk bisnis Pembiayaan Bank serta memastikan dilaksanakannya secara konsisten di lingkungan unit kerja masing-masing.

- d) Mengembangkan produk pembiayaan, yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah serta berorientasi kepada kebutuhan pasar (*market based oriented*).
- e) Memonitor kualitas hasil kerja dan kinerja seluruh bidang-bidang dibawahnya agar target bisnis pembiayaan dapat tercapai diselaraskan dengan Rencana Bisnis Bank.
- f) Memantau serta mengawasi Batas Maksimal Pemberian Pembiayaan atas aktivitas intermediasi Bank.

9) Direktur Dana Jasa

- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas bisnis dana, jasa, layanan dan *treasury* dari bidang-bidang dibawahnya agar efektif dan efisien dengan mengutamakan asas keseimbangan.
- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan Usaha Bank.
- c) Mengembangkan program efisiensi, efektivitas dan manajemen mutu dari produk-produk bisnis dana dan jasa Bank, serta memastikan dilaksanakannya secara konsisten di lingkungan unit kerja masing-masing.
- d) Mengembangkan produk-produk dana dan jasa baik pendanaan maupun pelayanan bank serta *treasury*, secara aktif melakukan promosi, yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah serta berorientasi kepada kebutuhan pasar (*market based oriented*)

- e) Memonitor kualitas hasil kerja dan kinerja seluruh bidang-bidang dibawahnya agar target bisnis dana dan jasa dapat tercapai diselaraskan dengan Rencana Bisnis Bank.
- f) Memantau serta mengendalikan penerapan manajemen risiko dan penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* pada bidang-bidang dibawahnya.

10) Direktur Keuangan

- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas SIM & Akuntansi, kecukupan sistem dan prosedur, pengembangan produk dan *credit risk* dari bidang-bidang dibawahnya.
- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan usaha Bank.
- c) Memantau serta mengendalikan penerapan manajemen risiko dan penerapan prinsip-prinsip GCG pada bidang-bidang dibawahnya.
- d) Memonitor kualitas hasil kerja dan kinerja seluruh bidang-bidang dibawahnya agar Rencana Bisnis yang telah ditetapkan dapat tercapai.
- e) Menyusun, merumuskan dan mengevaluasi Rencana Kerja dari masing-masing bidang dibawahnya.
- f) Memastikan berjalannya prinsip syariah serta prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan Internal Bank serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

### 11) Direktur Operasi

- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas operasional, teknologi informasi dan penyelesaian penyelamatan pembiayaan dari bidang-bidang dibawahnya agar lebih efektif dan efisien.
- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan usaha Bank.
- c) Memantau serta mengendalikan penerapan manajemen risiko dan penerapan prinsip-prinsip GCG pada bidang-bidang dibawahnya.
- d) Memonitor kualitas hasil kerja dan kinerja seluruh bidang-bidang dibawahnya agar Rencana Bisnis yang telah ditetapkan dapat tercapai.
- e) Menyusun, merumuskan dan mengevaluasi Rencana Kerja dari masing-masing bidang dibawahnya.
- f) Memastikan berjalannya prinsip syariah serta prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Internal Bank serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

### 12) Direktur Kepatuhan

- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas perencanaan strategis, manajemen risiko, sumber daya insani dan kepatuhan agar lebih efektif dan efisien.

- b) Mewujudkan Budaya Kepatuhan pada semua tingkatan Organisasi dan kegiatan usaha Bank.
- c) Merumuskan strategi guna mendorong terciptanya Budaya Kepatuhan Bank;
- d) Mengusulkan kebijakan kepatuhan atau prinsip-prinsip kepatuhan yang akan ditetapkan oleh Direksi;
- e) Menetapkan sistem dan prosedur kepatuhan yang akan digunakan untuk menyusun ketentuan dan pedoman internal Bank;
- f) Memastikan bahwa seluruh kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur serta kegiatan usaha dilakukan Bank telah sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, termasuk Prinsip Syariah bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- g) Meminimalkan Risiko Kepatuhan Bank;
- h) Melakukan tindakan pencegahan agar kebijakan dan/atau keputusan yang diambil Direksi Bank tidak menyimpang dari Ketentuan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- i) Menetapkan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan Bank memenuhi seluruh Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan internal dan peraturan perundangundangan lain yang berlaku dalam rangka pelaksanaan prinsip-prinsip Syariah dan prinsip kehati-hatian;

- j) Memantau dan menjaga agar kegiatan usaha Bank tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- k) Memantau dan menjaga kepatuhan Bank terhadap seluruh perjanjian dan komitmen yang dibuat oleh Bank kepada Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan dan pihak-pihak lain.
- l) Mengkoordinasikan, mengendalikan, mengembangkan, membina, mengelola serta mengevaluasi pelaksanaan tugas bidang-bidang dibawahnya.
- m) Melakukan koordinasi dengan Dewan Komisaris baik atas inisiatifnya maupun atas permintaan Dewan Komisaris dalam rangka pengendalian, pengembangan, pembinaan dan pengawasan operasional bank.
- n) Melakukan koordinasi dengan Dewan Pengawas Syariah terkait pelaksanaan Fungsi Kepatuhan terhadap Prinsip Syariah.
- o) Melaporkan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya secara berkala kepada Direktur Utama dengan tembusan kepada Dewan Komisaris.
- p) Melakukan pemantauan unsur kepatuhan terhadap seluruh satuan kerja Bank.
- q) Memonitor kualitas hasil kerja dan kinerja seluruh bidang-bidang dibawahnya agar Rencana Bisnis yang telah ditetapkan dapat tercapai.
- r) Melaporkan kepada Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan atas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya secara semesteran dan laporan adanya pelanggaran dibidang keuangan dan perbankan maupun keadaan yang membahayakan kelangsungan Bank.

- s) Memantau pelaksanaan prinsip-prinsip syariah, prinsip kehati-hatian dan mengantisipasi risiko serta pelaksanaan *Good Corporate Governance* melalui Direksi, Rapat Komite Pemantau Risiko ataupun Rapat Komite Manajemen Risiko terutama pada ketentuan - ketentuan Pemenuhan Modal Minimum, Batas Maksimal Pemberian Kredit/Pembiayaan, Kualitas Aktiva Produktif dan Pencadangan Penyisihan Aktiva Produktif.
- t) Memberi masukan pada Direksi mengenai Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Perundangundangan yang berlaku agar keputusan yang diambil tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut.
- u) Mengevaluasi dan menyetujui Rencana Kerja dari masing-masing bidang-bidang dibawahnya untuk memastikan bahwa Bank telah menerapkan prinsip-prinsip Syariah, prinsip kehati-hatian, penerapan manajemen risiko serta memenuhi seluruh Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Peundangundangan serta Peraturan Internal lainnya yang berlaku.

## 5. Produk dan Jasa

### a. Penghimpunan

#### 1) Tabungan iB Maslahah

Tabungan iB Maslahah merupakan produk simpanan yang menggunakan prinsip Al-Wadiah Yadh Dhamanah dan Mudharabah Mutlaqah, yang diperuntukkan bagi perorangan dan badan hukum (Perseroan Terbatas,

Yayasan, Koperasi) serta Badan Usaha (CV dan Firma) yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati.

## 2) Giro iB Masalahah

Fasilitas simpanan dana dalam mata uang rupiah ini memungkinkan Anda melakukan penarikan sewaktu-waktu, menggunakan cek atau bilyet giro.

Pengelolaan dana Giro iB Masalahah menggunakan prinsip *Al-Wadiah Yadh Dhamanah* yang memberlakukan dana giro Anda sebagai titipan yang harus dijaga dan dijamin keamanan serta ketersediaan dananya setiap saat, guna kelancaran transaksi bisnis Anda.

## 3) Deposito iB Masalahah

Deposito iB Masalahah merupakan investasi dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* (bagi hasil) dalam mata uang rupiah, yang penarikannya dilakukan sesuai dengan pilihan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

## 4) Tabungan Haji iB Masalahah

Merupakan produk tabungan khusus untuk persiapan biaya ibadah haji, yang dikelola secara profesional dan aman, sesuai syariah. Dilengkapi dengan Layanan OnLine Siskohat (Sistem Koordinasi Haji Terpadu), memungkinkan Anda mendapatkan kepastian keberangkatan dari Departemen Agama setelah saldo Tabungan Haji Anda telah memenuhi nominal persyaratan.

## 5) SimPel iB

SimPel iB adalah simpanan berupa tabungan perorangan yang diperuntukkan siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur

yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Adapun siswa dimaksud yakni siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, MA) atau sederajat, yang berusia di bawah 17 tahun dan belum memiliki KTP dalam mata uang Rupiah dengan Prinsip syariah Mudharabah Mutlaqah.

b. Pembiayaan Produktif

1). Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja (PMK) merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan perusahaan yang memerlukan pembiayaan modal kerja

2). Investasi

Pembiayaan Investasi merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa Pembiayaan Investasi merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk pendirian proyek baru, rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau relokasi proyek yang sudah ada.

c. Pembiayaan Konsumtif

1) Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor

Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor (PKKB) merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah individu (perorangan) untuk membeli kendaraan bermotor (mobil/motor)

2) Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah

Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).

3) Pembiayaan Serbaguna

Pembiayaan Serbaguna iB Masalah adalah Fasilitas pembiayaan bersifat konsumtif yang diberikan kepada perorangan untuk berbagai keperluan.

Berdasarkan sifatnya, Pembiayaan Serbaguna dibagi dua, yaitu:

Pembiayaan Multijasa dan Pembiayaan Multiguna.

Pembiayaan Multiguna Merupakan fasilitas Pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk tujuan membiayai kebutuhan nasabah dalam rangka memperoleh benda/barang diluar kendaraan bermotor, mobil, tanah dan/atau bangunan, dan logam mulia.

● Pembiayaan Multijasa Merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa. Pembiayaan Multijasa digunakan untuk tujuan Biaya perjalanan Ibadah Haji, Biaya perjalanan Ibadah Umrah, Biaya Kesehatan, Biaya Pendidikan, dan membiayai jasa-jasa lainnya yang halal.

4) Mitra Emas

Mitra Emas iB Masalah adalah produk qardh beragun emas dimana Bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dengan agunan berupa

emas perhiasan, emas batangan/lantakan (logam mulia) atau koin emas dari nasabah yang bersangkutan dengan mengikuti prinsip qardh dan rahn. Barang emas dimaksud ditempatkan dalam penguasaan dan pemeliharaan Bank dan atas pemeliharaan tersebut Bank mengenakan biaya sewa atas dasar prinsip ijarah.<sup>60</sup>

## **B. Objek Penelitian**

### **1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> BJB Syariah, Konsolidasi Menuju Pertumbuhan Berkesinambungan, Bandung, 2017, hlm. 50.

a. Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah :



**Gambar.3.2 Sekma Pembiayaan**

Keterangan dan ilustrasi:

- a. Bank syariah dan Nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan *akad musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan *Musyarakah Mutanaqishah* senilai misalnya Rp500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp 360 juta dan porsi Nasabah sebesar 28% senilai Rp140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.

- b. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan Nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
- c. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* digunakan untuk pembelian aset *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai modal usaha bersama antara Bank dan Nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
- d. Penyewaan aset/aktiva *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah* yang hasilnya dibagi hasilkan antara Bank dan Nasabah sesuai nisbah yang disepakati.
- e. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah *Musyarakah Mutanaqishah*) selaku pemberi sewa (*mu'jir*) sebesar misalnya Rp10 juta perbulan.
- f. Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp10 juta/perbulan antara Bank dan Nasabah sesuai nisbah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp6 juta dan Nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp 4 juta.
- g. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan Nasabah kepada Bank sebesar Rp6 juta/perbulan dan pendapatan bagi hasil Nasabah selaku Nasabah mitra *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) Bank oleh Nasabah.

- h. Disamping membayar bagi hasil, Nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh Nasabah.

## 2. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* telah diterapkan oleh beberapa Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) di Indonesia dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Pengalihan kepemilikan aset tersebut melalui cara Nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari Bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Produk *Musyarakah Mutanaqishah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan pembelian property (baru/bekas/*indent*), *take over* pembiayaan dan *refinancing* pembiayaan. Struktur pembiayaan berbasis akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dibuat secara multi akad (*hybrid*) yang selain akad *Musyarakah* terdiri atas akad *ijarah* (*leasing*), *ijarah mawsufah fi zimmah* (*advanced forward lease*), *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istisna* (manufaktur).

### a. Karakteristik Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Karakteristik pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dimaksudkan dan potensi yang ada di masyarakat, maka Bank bermaksud mengembangkan produk tersebut, dengan pertimbangan:

- a. Meningkatkan kemampuan daya saing dengan perbankan syariah secara umum.
- b. Meningkatkan citra (image) Bank terkait dengan keaneka-ragaman produk pembiayaan yang dapat ditawarkan kepada masyarakat.
- c. Meningkatkan kinerja Bank melalui peningkatan volume pembiayaan produk *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ).
- d. Menggarap potensi pembiayaan konsumtif dan produktif dalam bentuk produk *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ).

Perjanjian dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* harus memenuhi rukun dengan adanya pihak yang berakad, modal, ijab qabul dan nisbah bagi hasil dalam pelaksanaan perikatannya dapat dilakukan dengan 3 (tiga) akad secara parallel (*al-'uqud al-murakkabah*), yaitu akad *syirkah*, akad *ba'i* dan akad *ijarah*, dengan penjelasan sebagai berikut:

#### 1) Akad Syirkah

Rukun akad syirkah, terdiri dari:

- a) Syarik / mitra (Bank dan Nasabah);
- b) Harta yang disyirkahkan / objek syirkah;
- c) Nisbah Bagi Hasil; dan
- d) Akad Syirkah.

## 2) Akad Ba'i

Rukun akad Ba'i (jual beli), terdiri dari:

- a) *Mabi'* / objek jual beli;
- b) *Ba'l* / Penjual;
- c) *Musyitari* / Pembeli
- d) Akad Jual Beli; dan
- e) Akad Ijarah

## 3) Akad Ijarah

Rukun akad Ijarah (sewa-menyewa), terdiri dari:

- a) *Ma'jur alaih* / objek ijarah;
- b) *Musta'jir* / Penyewa;
- c) *Mu'jir* / Yang menyewakan;
- d) *Ujah* / upah.

**b. Persyaratan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah**

- a. Bank dan Nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana (modal) dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.
- b. Modal usaha dari para pihak (Bank dan Nasabah) dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*).
- c. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*) tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
- d. Bank mengalihkan seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*)-nya kepada

Nasabah setelah terjadi pelunasan penjualan.

- e. Salah satu pihak bertindak sebagai pengelola usaha dan pihak lainnya sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti pendukung lain yang dapat dipertanggungjawabkan.
- f. Keuntungan yang diperoleh dari sewa aset *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad, sedangkan kerugian dibagi berdasarkan porsi kepemilikan (*hishshah*).
- g. Dalam hal Nasabah wanprestasi maka Nasabah mengembalikan aset *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) yang menjadi obyek *syirkah* dalam rangka mengembalikan sisa porsi kepemilikan Bank.
- h. Bank wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah serta hak dan kewajiban Nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi Nasabah.
- i. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari Nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), prospek usaha (*Condition*) dan jaminan/ objek pembiayaan (*Collateral*),

yang dituangkan dalam Memorandum Analisa Pembiayaan (MAP) dengan proses sesuai ketentuan.

- j. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati dan tidak dapat di ubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- k. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah diberikan dalam bentuk baranag (asset) dan bukan dalam piutang atau tagihan.
- l. Dalam hal Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- m. Bank dan Nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Musyarakah Mutanaqisah berikut akad turunannya.
- n. Jangka waktu Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, pengembalian dana (modal), dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.
- o. Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha Nasabah atau hasil sewa berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.
- p. Nisbah bagi hasil antara Bank dengan Nasabah dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) sesuai ketentuan dan dapat dilakukan review berdasarkan kesepakatan bersama.

- q. Bank dan Nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.
- r. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada *Syarik* (mitra yang melakukan akad *syirkah* /musyarakah) atau pihak lain.
- s. Apabila aset Musyarakah Mutanaqisah menjadi objek Ijarah, maka *Syarik* (Nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati
- t. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *Syarik*.
- u. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah Mutanaqisah *Syarik* (Bank) yang berkurang akibat pembayaran oleh *Syarik* (Nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.
- v. Biaya perolehan aset Musyarakah Mutanaqisah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Ketentuan besarnya *plafond* pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan mengacu kepada ketentuan khusus yang diatur dalam masing-masing produk pembiayaan.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup>Wawancara dengan Yogi Sulaeman, Staf Analis Pembiayaan Bank Jabar Banten Syariah, di Bandung tanggal 15 Juli 2020