

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah

Dalam Praktek *musyarakah mutanaqishah* ini telah dilakukan di bank syariah di Indonesia, salah satunya adalah produk PKR iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah. PKR iB *Flexi* adalah pembiayaan kerjasama (*musyarakah*) yang kepemilikan *asset property*/barang atau modal Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah. Produk Pembiayaan ini untuk membantu Anda memiliki pembelian Rumah/Ruko/Rukan/Apartemen, *Take Over*, *Refinancing*, *Top Up*. Bank CIMB Niaga menyediakan produk PKR IB SYARIAH dengan dua alternatif pilihan, yaitu PKR iB *Flexi* pembelian yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dan PKR iB *Fixed* yang menggunakan akad *Murabahah*. Ada beberapa keunggulan dari masing-masing akad yang disediakan dalam PKR IB SYARIAH ini:

Fitur	PKR IB <i>FLEXI</i>	PKR IB <i>FIXED</i>
Fasilitas Pembiayaan	1. Pembelian <i>Primary (indent & ready stock)</i> 2. Pembelian	1. Pembelian <i>Primary (indent & ready stock)</i> 2. Pembelian <i>Secondary</i>

	<i>Secondary</i> 3. <i>Take Over</i> 4. <i>Top Up</i> 5. Multiguna	3. Renovasi Rumah 4. Kontruksi Rumah 5. <i>Take Over</i> Pinjaman PKR 6. Fasilitas <i>Top Up</i> Pembiayaan/Pinjama n 7. Pembelian Barang <i>Konsumtif</i> (multiguna)
Persyarat an	1. Angsuran dilakukan dengan <i>Fix</i> and <i>Floating</i>, dan <i>Floating</i> <i>Upfront</i> 2. Kekurangan Jika sudah 5 tahun <i>floating</i>, <i>margin</i>	1. Angsuran <i>Fix</i> and <i>Fixed</i> dan Tetap sampai lunas 2. Keuntungan Margin di depan dan sudah pasti, setelah 5 tahun margin di sesuaikan oleh bank. Dan jika

	ditentukan bank	terjadi kejolak ekonomi naik maka dapat keuntungan
--	--------------------	---

Perbandingan Akad *musyarakah mutanaqishah* dan
Murabahah

Nasabah dapat memilih akad yang sekiranya cocok dengan keinginan dan kondisi nasabah. Pembiayaan PKR iB *Flexi* ini memiliki beberapa fitur keunggulan di-antaranya:

1. Jangka waktu pembiayaan hingga 20 tahun, disesuaikan dengan kemampuan cicilan Anda
2. Angsuran yang ringan dan *fleksible*
3. Uang muka ringan mulai 15%
4. 1 % dari *plafond* pembiayaan untuk administrasinya
5. Dapat digunakan untuk:
 - a. Pembelian rumah baru, apartemen baru, dan ruko/rukan baru
 - b. *Take over* kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain
6. Berdasarkan prinsip syariah ada dua pilihan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa) dan akad *murabahah* (jual beli).
7. Syariah tidak ada biaya *provisi* dan biaya *appraisal* dikenakan untuk *property second*

8. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*)
 9. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan, wiraswasta maupun *profesional*
 10. Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal.
 11. Asuransi kebakaran, sesuai tarif asuransi: tergantung nilai bangunan dan jangka waktu pembiayaan¹.
1. Syarat dan Ketentuan Pengajuan Permohonan Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*

Dalam pengajuan permohonan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang diajukan oleh nasabah adalah untuk keperluan kepemilikan rumah idamanya. Adapun syarat-syarat pengajuan permohonan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- a. Syarat Kondisi
 - 1) Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia
 - 2) Tidak catat hukum
 - 3) Usia minimum 21 tahun atau telah menikah
 - 4) Masa kerja minimal 2 tahun dan tetap
 - 5) Mengisi formulir permohonan pembiayaan kepemilikan rumah

¹Bank CIMB Niaga Syariah, wawancara, tanggal 26 April 2016

- 6) Memiliki dokumen yang ada di bawah ini untuk karyawan, wiraswasta, dan professional

Dokumen Persyaratan pengajuan Pembiayaan

No	Dokumen	Karyawan	Wiraswasta	Profesional
1	Fotokopi KTP	✓	✓	✓
2	Fotokopi Akte Nikah	✓	✓	✓
3	Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
4	Fotokopi NPWP	✓	✓	✓
5	Fotokopi Rekening Koran/Tabungan 3 Bulan Terakhir	✓	✓	✓
6	Fotokopi Surat Ijin Praktek			✓
7	Fotokopi Slip Gaji	✓		
8	Fotokopi Surat Keterangan Kerja	✓		
9	Fotokopi Laporan Keuangan 2 Tahun Terakhir		✓	
10	Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan dan		✓	

	Perubahanya,SIUP & TDP			
11	Fotokopi Dokumen Jaminan (Sertifikat, IMB, PBB)	✓	✓	✓

b. Ketentuan Loan to Value/Ketentuan Pembiayaan

Jenis Fasilitas	Tipe Bangunan	SYARIAH AKAD MMQ		
		FK-1	FK-2	FK-3 dst
KPR <i>Primary Platinum</i>	$LB > 70m^2$	90 %	85 %	80 %
	$LB \leq 70m^2$	90 %	90 %	85 %
KPR <i>Primary Gold</i>	Any Size	85 %	85 %	80 %
KPR <i>Primary Silver & Secondary</i>	Any Size	85 %	80 %	75 %
KPA <i>Primary Platinum</i>	$LB > 70m^2$	90 %	85 %	80 %
	$LB \leq 70m^2$			
KPA <i>Primary Gold</i>	Any Size	85 %	80 %	75 %
KPA <i>Primary Silver & Secondary</i>				
Ruko/Rukan <i>Platinum & Gold</i>	Any Size	80 %	75 %	70 %
Ruko/Rukan <i>Silver & Secondary</i>		70 %	70 %	60 %

Jenis Fasilitas	Agunan yang dijaminkan	Tipe Bangunan	AKAD MMQ		
			FK-1	FK-2	FK-3 dst
Multiguna/Refinancing	Rumah	Any Size	70 %	70 %	65 %
	Ruko/Rukan		70 %	70 %	

c. Ketentuan Jaminan

Objek pembiayaan wajib untuk dijadikan objek agunan. Dengan ketentuan tambahan sebagai Jenis agunan yang digunakan berupa Sertifikat, IMB , PBB dari Rumah, Apartemen maupun Ruko/Rukan.

d. Ketentuan *Take Over*

Tujuan dari penggunaan pembiayaan adalah untuk mengambil alihan pembiayaan dari Bank lain yang sejenis dengan produk PKR, dengan maksimum *limit* pembiayaan sebesar *Outstanding* terakhir di Bank asal dan *plafond* maksimum sesuai dengan ketentuan. *Take Over* ini ada *Take Over* Murni, merupakan pengambil alihan pembiayaan dari Bank lain dimana pembiayaan di Bank lain dimaksud adalah atas nama calon nasabah atau istri/suami calon nasabah,

dengan agunan atas nama calon nasabah atau istri/suami calon nasabah.

Adapun syarat pengajuan untuk melakukan *Take Over* adalah sebagai berikut:

- a) Diutamakan untuk *Take Over* dari Bank Konvensional namun tidak tertutup kemungkinan dari Bank syariah/Unit Usaha Syariah (UUS) selama akad yang menggunakan dari Bank yang sebelumnya bukan akad *murabahah*
- b) Pembiayaan yang diambil alihan dari Bank lain tersebut adalah dari pembiayaan konsumtif sejenis dengan produk PKR/KPR
- c) Sertifikat telah pecah per kavling a/n calon nasabah atau penjual
- d) Khusus untuk *Take Over* murni, kolektibilitas dari pembiayaan yang di *take over* harus tergolong lancar selama 1 tahun terakhir yang dibuktikan dengan hasil informasi nasabah *individual* dari Bank Indonesia
- e) Ketentuan Pelunasan
 - (1) Pelunasan Keseluruhan

Dapat dibayar dengan pokoknya saja, dan sisa *margin* dapat di kurangi
 - (2) Pelunasan Sebagian

Hanya pokok saja, dan biaya administrasi 1 % dari *plafond* pembiayaan. Untuk sisa angsuran jika jangka waktu dipercepat maka cicilan di perbesar, dan jika jangka waktu sama hanya saja cicilan berkurang.

2. Alur Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat digambarkan pada skema pembiayaan di Bank Syariah terutama untuk kepemilikan *asset* rumah. Alur pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah memilih jenis rumah idaman yang ingin dimiliki melalui pembiayaan di Bank Syariah dengan skema *musyarakah mutanaqishah*
- b. Rumah yang sudah direkomendasikan oleh nasabah kemudian dilakukan *asset appraisal* (penilaian *asset*) oleh pihak *internal* bank ataupun pihak *eksternal*/pihak ketiga. Penilaian ini diharuskan karena rumah tersebut dijadikan sebagai agunan/jaminan atas pembiayaan yang dilakukannya.
- c. Jika harga diketahui dan nilai jaminan memenuhi ketentuan perbankan, maka nasabah harus melengkapi berkas pembiayaan yang diperlukan atau diminta oleh bank, seperti data pribadi, data penghasilan, data jaminan, dan lainnya.

- d. Dan jika semua berkas telah terkumpul, maka bank melakukan verifikasi dan analisa data. Analisa yang dilakukan adalah dengan menganalisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Kemudian dilakukan persetujuan secara *internal* atas penentuan *plafond* pembiayaan, jumlah angsuran, dan jangka waktu pembiayaan.
- e. Selanjutnya setelah persetujuan pembiayaan, maka bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah dan ditandatangani.
- f. Nasabah melakukan pembayaran Uang Muka kepada *developer*/penjual rumah. Uang muka adalah salah satu porsi nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan rumah
- g. Bank dan Nasabah melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* atas rumah
- h. Setelah akad yang dilakukan, maka Bank membayarkannya sisa untuk pembelian rumah yang sebelumnya Nasabah juga menyertakan syirkahnya melalui uang muka. Akad jual beli rumah telah dilakukan dengan terbayarnya porsi *syirkah* berjumlah 100%

- i. Nasabah mengangsur setiap bulan kepada bank hingga jangka waktu yang ditentukan. Angsuran tersebut fungsinya sebagai:
 - 1) Uang sewa nasabah atas penempatan rumah (*asset musyarakah*)
 - 2) Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas akad *musyarakah*, yang akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati dalam akad
 - 3) Sebagian dari uang sewa yang merupakan *profit* nasabah dengan *nisbah* bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, melainkan untuk pembelian porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut. Maka nasabah membayar angsuran bulanan, akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan Bank
- j. Jika jangka waktu jatuh tempo, dan nasabah telah membayar seluruh angsuran bulanan, maka seluruh porsi kepemilikan rumah telah berpindah ke nasabah. Nasabah telah memiliki rumah 100%. Dengan demikian, maka Hak Tanggungan atas penjaminan rumah sudah dapat lepas oleh Bank itu sendiri

B. Simulasi Penghitungan Angsuran PKR iB Flexi di CIMB Niaga Syariah KC Semarang

1. Simulasi Perhitungan Angsuran PKR iB Flexi

Periode Fix	Rate	Angsuran Periode Fix
1 Tahun	8,50%	8.722
2 Tahun	8,88%	4.563
3 Tahun	9,00%	2.489
5 Tahun	9,50%	2.101

1. Ilustrasi

- a. Pembiayaan Bank : Rp. 100.000.000
- b. Jangka Waktu : 5 Tahun
- c. Rate Periode Fix 5 Tahun: 9.50% p.a

2. Cara Menghitung Angsuran

- a. Kalikan 2.101 dengan 1.000
- b. Ancar-ancar angsuran/bulan Rp.2.100.187
- c. Bila nasabah memilih periode fix 3 tahun maka mengacu pada rate 9.00%

2. Contoh Simulasi MMQ-PKR iB Flexi

Nilai Aktiva/Harga Rumah	1,000,000,000.00	Percentage	100 %
Pembiayaan Bank	800,000,000.00	Percentage	80 %
Pembiayaan Nasabah	200,000,000.00	Percentage	20 %

Ujrah/Sewa	8,25 %	Per anum
Tenor	120	Bulan
Tgl Disbursement	26-Apr-17	

Angsuran	9,812,210.01
----------	--------------

BLN	Tgl Angs uran	Nilai Aktiva	Angs uran	Nisbah Bagi Hasil		Pend.Usaha Syirkah		Porsi Bank Saldo	Porsi Nasaba h Saldo
				Bank	Nasa bah	Pend. Ujrah Bank	Pengali han porsi pokok	800,00 0,000. 00	200,000 ,000.00
1	26- May- 17	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	56.05 %	43.95 %	5,500 ,000. 00	4,312,2 10.01	795,68 7,789. 99	204,312 ,210.01
2	26- Jun- 17	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	55.75 %	44.95 %	5,470 ,353. 56	4,341,8 56.45	791,34 5,933. 99	208,654 ,066.46
3	26- Jul- 17	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	55.45 %	44.55 %	5,440 ,503. 29	4,371,7 06.71	786,97 4,226. 83	213,025 ,773.17
4	26-	1,000,0	9,812	55.14	44.86	5,410	4,401,7	782,57	217,427

	Aug-17	00,000.00	,210.01	%	%	,447.81	62.20	2,464.63	,535.37
5	26-Sep-17	1,000,000.00	9,812,210.01	54.83%	45.17%	5,380,185.69	4,432,024.31	778,140,440.32	221,859,559.68
6	26-Oct-17	1,000,000.00	9,812,210.01	54.52%	45.48%	5,349,715.53	4,462,494.48	773,677,945.84	226,322,054.16
7	26-Nov-17	1,000,000.00	9,812,210.01	54.21%	45.79%	5,319,035.88	4,493,174.13	769,184,771.71	230,815,228.29
8	26-Dec-17	1,000,000.00	9,812,210.01	53.89%	46.11%	5,288,145.31	4,524,064.70	764,660,707.01	235,339,292.99
9	26-Jan-18	1,000,000.00	9,812,210.01	53.58%	46.42%	5,257,042.36	4,555,167.65	760,105,539.36	239,894,460.64
10	26-Feb-18	1,000,000.00	9,812,210.01	53.26%	46.74%	5,225,725.58	4,586,484.42	755,519,054.94	244,480,945.06
11	26-Mar-18	1,000,000.00	9,812,210.01	52.94%	47.06%	5,194,193.50	4,618,016.50	750,901,038.43	249,098,961.57
12	26-Apr-18	1,000,000.00	9,812,210.01	52.61%	47.39%	5,162,444.64	4,649,765.37	746,251,273.06	253,748,726.94
13	26-	1,000,0	9,812	52.29	47.71	5,130	4,681,7	741,56	258,430

	May-18	00,000.00	,210.01	%	%	,477.50	32.50	9,540.56	,459.44
14	26-Jun-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	51.96%	48.04%	5,098,290.59	4,713,919.42	736,855,621.14	263,144,378.86
15	26-Jul-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	51.63%	48.37%	5,065,882.40	4,746,327.61	732,109,293.53	267,890,706.47
16	26-Aug-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	51.30%	48.70%	5,033,251.39	4,778,958.61	727,330,334.92	272,669,665.08
17	26-Sep-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	50.96%	49.04%	5,000,396.05	4,811,813.95	722,518,520.96	277,481,479.04
18	26-Oct-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	50.62%	49.38%	4,967,314.83	4,844,895.18	717,673,625.79	282,326,374.21
19	26-Nov-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	50.28%	49.72%	4,934,006.18	4,848,203.83	712,795,421.96	287,204,578.04
20	26-Dec-18	1,000,000,000.00	9,812,210.01	49.94%	50.06%	4,900,468.53	4,911,741.48	707,883,680.48	292,116,319.52
21	26-Jan-19	1,000,000,000.00	9,812,210.01	49.60%	50.40%	4,866,700.30	4,945,509.70	702,938,170.77	297,061,829.23
22	26-	1,000,0	9,812	49.25	50.70	4,832	4,979,5	697,95	302,041

	Feb-19	00,000.00	,210.01	%	%	,699.92	10.08	8,660.69	,339.31
23	26-Mar-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	48.90%	51.10%	4,798,465.79	5,013,744.21	692,944,916.48	307,055,083.52
24	26-Apr-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	48.55%	51.45%	4,763,996.30	5,048,213.71	687,896,702.77	312,103,297.23
25	26-May-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	48.20%	51.80%	4,729,289.83	4,082,920.18	682,813,782.59	317,186,217.41
26	26-Jun-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	47.84%	52.16%	4,694,344.76	5,117,865.25	677,695,917.34	322,304,082.66
27	26-Jul-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	47.48%	52.52%	4,659,159.43	5,153,050.58	672,542,866.77	327,457,133.23
28	26-Aug-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	47.12%	52.88%	4,623,732.21	5,188,477.80	667,354,388.97	332,645,611.03
29	26-Sep-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	46.76%	53.24%	4,588,061.42	5,224,148.58	662,130,240.39	337,869,759.61
30	26-Oct-19	1,000,000,000.	9,812,210.01	46.39%	53.61%	4,552,145.40	5,260,064.60	656,870,175.78	343,129,824.22
31	26-	1,000,0	9,812	46.02	53.98	4,515	5,296,2	651,57	348,426

	Nov-19	00,000.00	,210.01	%	%	,982.46	27.55	3,948.23	,051.77
32	26-Dec-19	1,000,000,000.00	9,812,210.01	45.65%	54.35%	4,479,570.89	5,332,693.11	646,241,309.12	353,758,690.88
33	26-Jan-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	45.28%	54.72%	4,442,909.00	5,369,301.01	640,872,008.11	359,127,991.89
34	26-Feb-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	44.90%	55.10%	4,405,995.06	5,406,214.95	635,465,793.16	364,534,206.84
35	26-Mar-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	44.52%	55.48%	4,368,827.33	5,443,382.68	630,022,410.48	369,977,589.52
36	26-Apr-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	44.14%	55.86%	4,331,404.07	5,480,805.94	624,541,604.55	375,458,395.45
37	26-May-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	43.76%	56.24%	4,293,723.53	5,518,486.48	619,023,118.07	380,976,881.93
38	26-Jun-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	43.37%	56.63%	5,255,783.94	5,556,426.07	613,466,692.00	386,533,308.00
39	26-Jul-20	1,000,000,000.00	9,812,210.01	42.98%	57.02%	4,217,583.51	5,594,626.50	607,872,065.50	392,127,934.50
40	26-	1,000,0	9,812	42.59	57.41	4,179	5,633,0	602,23	397,761

	Aug-20	00,000.00	,210.01	%	%	,120.45	89.56	8,975.94	,024.06
41	26-Sep-20	1,000,000.00	9,812,210.01	42.20%	57.80%	4,140,392.96	5,671.817.05	596,567,158.90	403,432,841.10
42	26-Oct-20	1,000,000.00	9,812,210.01	41.80%	58.20%	4,101,399.22	5,710.810.79	590,856,348.11	409,143,651.89
43	26-Nov-20	1,000,000.00	9,812,210.01	41.40%	58.60%	4,062,137.39	5,750.072.61	585,106,275.49	414,893,724.51
44	26-Dec-20	1,000,000.00	9,812,210.01	41.00%	59.00%	4,022,605.64	5,789.604.36	579,316,671.13	420,683,328.87
45	26-Jan-21	1,000,000.00	9,812,210.01	40.59%	59.41%	3,982,802.11	5,829.407.89	573,487,263.24	426,512,736.76
46	26-Feb-21	1,000,000.00	9,812,210.01	40.18%	59.82%	3,942,724.93	5,869.485.07	567,617,778.17	432,382,221.83
47	26-Mar-21	1,000,000.00	9,812,210.01	39.77%	60.23%	3,902,372.22	5,909.937.78	561,707,940.38	438,292,059.62
48	26-Apr-21	1,000,000.00	9,812,210.01	39.36%	60.64%	3,861,742.09	5,950.467.92	555,757,472.47	444,242,527.53
49	26-	1,000,0	9,812	38.94	61.06	3,820	5,991,3	549,76	450,233

	May-21	00,000.00	,210.01	%	%	,832.62	77.38	6,095.08	,904.92
50	26-Jun-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	38.52%	61.48%	3,779,641.90	6,032,568.10	543,733,526.98	456,266,473.02
51	26-Jul-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	38.10%	61.90%	3,738,168.00	6,074,042.01	537,659,484.97	462,340,515.03
52	26-Aug-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	37.67%	62.33%	3,696,408.96	6,115,801.05	531,543,683.92	468,456,316.08
53	26-Sep-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	37.24%	62.76%	3,654,362.83	6,157,847.18	525,385,836.74	474,614,163.26
54	26-Oct-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	36.81%	63.19%	3,612,027.63	6,200,182,38	519,185,654.36	480,814,345.64
55	26-Nov-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	36.38%	63.62%	3,569,401.37	6,242,808.63	512,942,845.73	487,057,154.27
56	26-Dec-21	1,000,000,000.00	9,812,210.01	35.94%	64.06%	3,526,482.06	6,285,727.94	506,657,117.79	493,342,882.21
57	26-Jan-22	1,000,000,000.00	9,812,210.01	35.50%	64.50%	3,483,267.68	6,328,942.32	500,328,175.46	499,671,824.54

58	26- Feb- 22	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	35.06 %	64.94 %	3,439 ,756. 21	6,372,4 53.80	493,95 5,721. 66	506,044 ,278.34
59	26- Mar- 22	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	34.61 %	65.39 %	3,395 ,945. 59	6,416,2 64.42	487,53 9,457. 24	512,460 ,542.76
60	26- Apr- 22	1,000,0 00,000. 00	9,812 ,210. 01	34.16 %	65.84 %	3,351 ,833. 77	6,460,3 76.24	481,07 9,081. 00	518,920 ,919.00

C. Tinjauan Fatwa DSN-MUI terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang

1. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al- 'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV /2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*;

- b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- d. Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 - 1) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 - 2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*;
 - 3) Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
- e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;

- g. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *Musyarakah Mutanaqishah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ima'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- i. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh diatasnamakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati

atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS².

2. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas *ima'luman mawshufan mundhabithan :munafiyah liljahalah*) sebagaimana angka 5 hurufh adalah:

- 1) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
- 2) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- 3) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
 - a) Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk

²Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia fatwa no.01/DSN-MUI/X/2013,h. 4

bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

- b) Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik *developer/supplier* serta bebas sengketa.

b. Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari ujah sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa³.

3. Kendala Pelaksanaan Fatwa DSN dan PBI tentang *Musyarakah Mutanaqishah* Dikaitkan dengan Perundang-Undangan yang Berlaku

Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan PKR iB MMQ berdasarkan fatwa DSN berkenaan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah:

³Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia fatwa no.01/DSN-MUI/X/2013 hal 5

- a. Jika nasabah belum melunasi porsi kepemilikan LKS/bank, kepemilikan rumah tersebut masih atas nama bersama (bank dan nasabah) maka dapat menimbulkan kesulitan bagi bank dalam membukukan/meregistrasikan sebagai asset bank
- b. Mengingat rumah masih milik bersama juga dapat menimbulkan kerancuan, apabila rumah tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka berdasarkan pasal 8 dan 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bank mempunyai dua porsi yang berseberangan, yaitu sebagai pemberi hak tanggungan dan sebagai pemegang hak tanggungan.
- c. Apabila rumah tersebut dijadikan agunan dan di bebani hak tanggungan, maka dalam hal nasabah wanprestasi dan bank akan melakukan eksekusi rumah/angunan, hal itupun akan menimbulkan kerancuan karena bank sebagai penjual sebagaimana dijelaskan pasal 1 angka 19, sekaligus bertindak sebagai pemilik barang dimaksudkan pasal 1 angka 20 peraturan menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang⁴.

⁴Wangsawidjaja, Pembiayaan...h.258-259