TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (STUDI KASUS: PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PKR) DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)

Oleh :

MUCHAMMAD FATCHUR ROZAQ

132311154

FAKULTAS SYARI`AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2017

KEMENTERIAN AGAMA R.I
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)7601291
Fax.7624691 Semarang 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Muchammad Fatchur Rozaq

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama	: Muchammad Fatchur Rozaq
NIM	: 132311154
Jurusan	: Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah)
Judul Skripsi	: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran)**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 10 Juni 2017

Pembimbing I,	Pembimbing II
DR. H. Abdul Ghofur, M.Ag	**Raden Arfan Rifqiawan,SE.,MSi**
NIP. 19670117 199703 1 001	**NIP. 19800610 200901 1 009**

KEMENTERIAN AGAMA R.I
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)7601291
Fax.7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : MUCHAMMAD FATCHUR ROZAQ
NIM : 132311154
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus pada tanggal 13 Juli 2017. Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata 1 (S.1)

Semarang, 13 Juli 2017

Ketua Sidang,	Sekretaris Sidang,
Prof. Dr. H. MUSLICH, M.A.	Dr. H. ABDUL GHOFUR, M.Ag.
NIP. 195606301981031003	NIP. 19670117199703100[illegible]
Penguji I,	Penguji II,
AFIF NOOR, S.Ag., S.H., M.Hum.	SUPANGAT, M.Ag.
NIP. 19760615200501[illegible]005	NIP. 19[illegible]040220050110[illegible]4

Mengetahui:

Pembimbing I,	Pembimbing II
Dr. H. ABDUL GHOFUR, M.Ag	RADEN ARFAN R.SE.,M.Si
NIP. 196701171997031001	NIP. 198006102009011009

MOTTO

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ ٱلْخُلَطَآءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ٢٤ (ص: 24)

Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini".
(QS. Shad: 24)

فَإِنَّ مَعَ ٱلْعُسْرِ يُسْرًا ٥ إِنَّ مَعَ ٱلْعُسْرِ يُسْرًا ٦ فَإِذَا فَرَغْتَ فَٱنصَبْ ٧ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَٱرْغَب ٨ (الشرح : 5 - 8)

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu selalu ada kemudahan maka apabila kamu telah selesai (dari satu urusan), maka kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain. dan hanya kepada Tuhan Mu lah hendaknya kamu berharap.
(QS. Al Insyirah: 5 -8)

PERSEMBAHAN

Saya Persembahkan Skripsi ini Untuk:
SELURUH KELUARGA

Ayah dan Ibuku
Bapak Busyaeri dan Ibu Nur Asiyah yang selalu percaya akan semua mimpi-mimpi besar yang pasti akan terwujud dan memberikan keberanian dalam setiap langkah ku.

Kakak-kakakku
Mas Abdul Ghoni, Mas Aminuddin Mas Kharis Rizqi, Mba Rini, Mba Cindy, dan Mba Fitriyani yang selalu memberi dukungan.

Keponakan-keponakanku
Zulfikar, Basya, dan Amira

Pendamping setia
Dian Ngalimatus Sholichah

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi yang diajadikan bahan rujukan.

Semarang, 10 Juni 2016

Deklarator

Muchammad Fatchur Rozaq
132311154

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat menyebabkan konsumsi juga ikut meningkat. Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri, apalagi bagi sebagian besar yang sudah berumah tangga, akan tetapi harga rumah di perkotaan menjadi sangat mahal seiring pesatnya pembangunan, hal ini menyebabkan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) menjadi pilihan alternatif. Melihat dari kebutuhan masyarakat tersebut Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran terdapat produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) yang berarti bentuk kerjasama antar dua belah pihak atau lebih untuk kepemilikan barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.

Adapun tujuan penelitian adalah (1) untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, apakah telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 atau belum, dan (2) mengetahui pelaksanaan kepemilikan aset dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam

penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti fatwa DSN MUI poin 5 (lima) tentang kepemilikan aset dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukan *pertama*, pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. *Kedua*, terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ). Kepemilikan aset langsung diatasnamakan nasabah. Dalam fatwa DSN MUI poin 5 (lima) menegaskan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah), berarti selama nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank maka kepemilakan aset tersebut masih atas nama bersama (bank dan nasabah). Hal ini membuktikan bahwa Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI *musyarakah mutanaqishah*. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

Kata Kunci: Kepemilikan Aset, Musyarakah *Mutanaqishah*, Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah dan inayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran), dengan penuh perjuangan dan tantangan namun dibalik kesulitan yang banyak ada kekuatan yang luar biasa.

Shalawat serta salam senantiasa penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabat-sahabatnya dan para pengikutnya yang telah membawa islam dan mengembangkannya hingga sekarang ini.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini bukan hasil dari jerih payah penulis pribadi. Tetapi semua itu juga merupakan usaha dan bantuan, pertolongan serta doa berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sampaikan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orag tua penulis Bapak Busyaeri dan Ibu Nur Asiyah yang senantiasa memberi semangat, nasihat dukungan dan doa yang terus mengalir hingga membuat penulis yakin bisa mewujudkan impian mereka.

2. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
3. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Dr. H. Arif Junaidi, M.Ag dan Para Wakil Dekan, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk menulis skripsi ini dan memberikan fasilitas belajar hingga kini.
4. Bapak Afif Noor, S.Ag., SH., M. Hum, sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Supangat, M.Ag selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan bimbingan, ilmu dan motivasi kepada penulis termasuk dalam penyelesaian skripsi.
5. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si sebagai Pembimbing II sekaligus menjadi Wali Dosen. Terima kasih banyak atas semua kebaikan, waktu, tenaga, arahan dan kesabarannya sehingga skripsi ini terlaksana.
6. Dosen penguji, Prof. Dr. Muslich Shabir, MA., Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., Bapak Afif Noor, S.Ag., SH., M. Hum., dan Bapak Supangat, M.Ag., yang telah berkenan untuk menguji skripsi penulis.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang sekiranya telah memberikan banyak pengetahuan dan ilmunya pada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo.

8. Seluruh Karyawan Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
9. Keluarga Besar Pondok Pesantren Daarun Najaah Semarang, terkhusus Abah K.H. Siradj Khudhori, selaku Pengasuh dan Gus Thoriqul Huda selaku Pemimpin Pondok dan keluarga Ndalem serta jajaran kepengurusan yang telah memberikan dukungan dan fasilitas.
10. Keluarga Jabal Uhuy (Salim, Umar, Ali Subhan, Ikhsan, Zainal, Eko, Aji, Mutho', Yunus, Ali Nafi'ah, Syarif, Asyrof, Sholah, Adhit, Dafa, Huda dan Farhan) yang telah setia menemani setiap hari setiap waktu, merekalah keluarga terdekat ditanah perantauan ini.
11. My Band Kepret Al Mahboeb PPDN Jerakah (Kang Agus, Kang Abid, Ulul, Basuni, Zaky Arif, Anam, Zaky Rusdan, Asruri, Said, dll). Bangga bisa jadi penerbang dan bangga punya temen band yang berbakat seperti kalian.
12. Keluarga Jam'iyyatul Qurro' Wal Hufadz eL Fasya dan eL Febi's di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang terima kasih atas dukungan menyelesaikan skripsi ini.
13. Unit KKN Mandiri ke-3 Posko 50 Limbangan- Desa Peron-Dusun Manggung. Ruzzi, Faiq, Najih, Rona, Mufty, Zainal, Asyrof, Sonny, Rif'atin, Fitri, Ulfatin, Jannah, Indana, Fiya. Banyak pelajaran dan kenangan yang aku dapatkan selama KKN 45 hari yang tidak akan pernah terlupakan. Terima kasih atas

segalanya, senang bisa kenal kalian semua dan senang punya keluarga baru seperti kalian.

14. Teman-teman seperjuangan Jurusan Muamalah 2013, khususnya Muamalah D. Terimakasih sudah menjadi teman yang baik buat penulis, banyak belajar dari kalian.
15. Semua Pejabat dan Karyawan Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Terima kasih atas bantuannya dalam memberikan informasi dan pengetahuan tentang akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan rumah untuk skripsi.
16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah melimpahkan rahmat dan hidayahnya bagi kita semua, terima kasih atas doa dan semua dukungan yang ada. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 10 Juni 2017
Penulis,

Muchammad Fatchur Rozaq
132311154

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
HALAMAN DEKLARASI vi
HALAMAN ABSTRAK vii
HALAMAN KATA PENGANTAR ix
DAFTAR ISI xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... 6
D. Manfaat Penelitian..... 7
E. Telaah Pustaka..... 8
F. Metode Penelitian 11
G. Sistematika Penulisan 17

BAB II TINJAUAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

A. Pengertian Musyarakah 20
B. Jenis Akad Musyarakah 21
C. Pengertian Musyarakah Mutanaqishah 24
D. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqishah 32
E. Rukun dan Syarat Musyarakah mutanaqishah .. 40
F. Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008
Tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah …… 46
1. Mekanisme Musyarakah Mutanaqishah Berdasarkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008..... 46
2. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dengan Menggunakan Ijarah..... 49
3. Status Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah..... 51

BAB III PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

A. Tinjauan Umum Bank CIMB Niaga Syariah..... 52
1. Sejarah Bank CIMB Niaga Syariah

di Indonesia 52

2. Visi, Misi, Budaya dan Nilai Utama Bank CIMB Niaga 56
3. Struktur Organisasi Bank Niaga Syariah Cabang Pandanaran 59
4. Produk Bank CIMB Niaga Syariah..... 61

B. Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran..... 71

1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Kepemilikan 71
2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah..... 75
   a) Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Pembelian Rumah 75
   b) Ketentuan Pembiayaan..... 77
3. Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran 78
4. Status Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran 81

BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

A. Analisis Mengenai Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran 83

B. Analisis Permasalahan Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Pembelian Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran 95

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 103

B. Saran-Saran 105

C. Penutup..... 106

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan Pembangunan Nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa: " setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan." [1]

Kebutuhan rumah sebaagai tempat tinggal atau hunian merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang, disamping kebutuhan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Kebutuhan

[1] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm 3

rumah dari tahun ketahun semakin meningkat dengan meningkatnya jumlah penduduk terutama diperkotaan yang berasal dari pertumbuhan alamiah maupun urbanisasi.

Bagi orang yang mampu secara ekonomi, pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilakukan dengan cara membeli rumah milik orang lain atau dengan cara membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan rumah, baik dengan pembayaran secara lunas atau dengan cara kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) atau didalam ranah syariah disebut pembiayaan kepemilikan rumah (PKR).[2]

Dalam rangka pengembangan produk, bank syariah harus berpedoman kepada prinsip syariah dan juga perlu mempertimbangkan ketentuan hukum positif. Hal tersebut penting agar terdapat keselarasan sehingga produk tersebut dapat diaplikasikan tanpa menimbulkan resiko hukum (*legal risk*) atau resiko finansial bagi bank dikemudian hari. Misalnya dalam pengembangan produk-produk *murabahah,* ijarah *muntahiyah bit tamlik* (IMBT), dan *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Hal yang

[2] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, hlm 314

perlu mendapatkan perhatian dari produk-produk tersebut adalah masalah kepemilikan atas barang (*legal owner*) dan pindahnya hak milik (*transfer of title atau livering*) serta pembukuan atau registrasi atas objek akad.[3]

Melihat dari kebutuhan masyarakat tersebut Bank CIMB Niaga Syariah terdapat produk yang bernama Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). Pembiayaan ini dapat digunakan untuk pembelian rumah, ruko/rukan, apartemen, pengalihan (*take over*), serta renovasi. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan jangka waktu 10 sampai 25 tahun, uang muka minimal 20%. Adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan yaitu *plafond* PKR minimal 100 juta sampai Rp. 4 miliar (limited cabang) atau 25 miliar (dengan persetujuan kantor pusat di Jakarta) dan pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya denda. Nilai pembiayaan yang tinggi sampai dengan 80% dari nilai rumah dari harga perolehan yang diakui bank. Terdapat dua pilihan sistem pembiayaan, yaitu

[3] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : PT Gramedia, 2012), hlm 36

menggunakan akad *murabahah* yang mana angsuran tetap hingga lunas (*tenor*) sudah ditentukan diawal perjanjian dan akad *musyarakah mutanaqishah* menggunakan kesempatan angsuran lebih ringan (*ujrah fixed*) yang membuat nasabah lebih tertarik karena adanya pilihan promosi keringan selama 5 tahun. Adapun caranya nasabah setelah layak untuk dibiayai nasabah harus membayar dengan menunjukkan nota pembayaran cetak transfer minimal DP 20% atau bisa lebih banyak lagi. Setelah nasabah melakukan pembayaran DP minimal 20% dari aset yang ingin dibeli dan ditunjukkan kepada pihak bank dan memenuhi semua persyaratannya, kemudian bank akan memberikan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah dengan tunai dan sertifikat kepemilikan aset langsung atas nama nasabah, didalam pembiayaan tersebut sertifikat aset menjadi jaminan untuk bank atau bisa jaminan yang lain seperti rumah, ruko, apartemen, tanah dan lain-lain.[4]

[4] Data disarikan dari brosur dan informasi atau wawancara dengan *Marketing*, Pak Nugroho, dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, tanggal 29 Maret 2017.

Menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah,* yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[5]

Dalam praktik yang berlaku di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, kepemilikan sertifikat aset dari awal pembiayaan langsung diatasnamakan nasabah. Padahal nasabah membeli rumah secara *musyarakah* dengan bank, seharusnya kepemilikan atas nama nasabah dan bank. Fatwa DSN tentang *Musyarakah Mutanaqishah* mengatakan bahwa kepemilikan baru berpindah jika telah dilakukan pelunasan seluruhnya. Hal ini membuktikan bahwa Bank CIMB Niaga Syariah berkontraversi dengan ketentuan Fatwa *musyarakah mutanaqishah*. Karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan diakhir periode setelah nasabah melunasi seluruh kewajibannya untuk membeli porsi kepemilikan dari Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

[5] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah,* hlm 249

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul: "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran)"**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka fokus masalah yang menjadi kajian penelitian ini, penulis rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pelaksanaan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran
2. Memperoleh kejelasan tentang ketentuan hukum Islam terhadap kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

D. Manfaat Penelitian

Setelah dikemukakan tujuan penelitian di atas, maka dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, di antaranya:

1. Bermanfaat untuk memperkaya dan menambah khazanah keilmuan dan meningkatkan pemahaman yang lebih baik tentang pelaksanaan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Sebagai suatu karya ilmiah yang selanjutnya dapat menjadi informasi dan sumber rujukan bagi para peneliti di kemudian hari.

E. Telaah Pustaka

Kajian tentang konsep pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya diantaranya:

Skripsi Rohmad, **‘’Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/Xi/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)’’.** Skripsi tersebut menjelaskan tentang ketidaksesuaian mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (MMQ). Bagi hasil yang diterapkan Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Bagi hasil yang didapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishshah* bank. Dalam penyesuaian biaya sewa (*review ujrah*) dalam PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan per periode 2 tahun sekali. Penyesuaian harga sewa dilakukan karena terjadinya

perubahan periode akad ijarah dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak akad *musyarakah mutanaqishah*.[6]

Kemudian skripsi dari Eka Afrilia Rosdianawati (2016) UIN Sunan Ampel Surabaya, **'Analisa Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Surabaya''.** Pelaksanaan akad *musyasrakah mutanaqishah* dalam produk hunian syariah kongsi terdiri dari akad musyarakah dan ijarah. Pelaksanaan musyarakah pada bank Muamalat digunakan untuk kesepakatan kepemilikan bersama antara nasabah dan bank dengan porsi kepemilikan nasabah yang dihitung berdasarkan uang muka yang dibayarkan dan porsi kepemilikan bank berdasarkan besarnya pembiayaan yang dikeluarkan bank kepada nasabah. Besarnya pembiayaan ini yang akan menjadi acuan bank untuk menghitung angsuran pokok yang dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Sedangkan dalam akad ijarah, bank muamalat setiap bulannya juga menarik biaya sewa atau ujrah berdasarkan

[6] Skripsi Rohmad, ''Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/Xi/2008, Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang, 2016, UIN Walisongo Semarang 2016

persentase keuntungan yang dihitung bank muamalat terhadap besaran pembiayaan nasabah. Biaya ujrah ini tetap atau flat selama dua tahun hingga pelaksanaan *review ujrah* yang ditetapkan bank muamalat yaitu dua tahun sekali yang memungkinkan naik dan turunnya besaran ujrah berdasarkan kondisi pasar ekonomi di Indonesia.[7]

Selanjutnya skirpsi Ardhi Fajruka, **"Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syari'ah pada Bank Muamalat Indonesia"**. Skripsi tersebut menjelaskan tentang perbandingan antara akad musyarakah mutanaqisah dengan murabahah secara penerapan dan juga pembahasan mengenai aspek hukum keperdataan.[8] Menurutnya perbedaan antara musyarakah mutanaqishah dan murabahah ditentukan berdasarkan: hubungan hukum, pengalihan objek pembiayaan, karakteristik perjanjian, margin bank dan angsuran.

[7] Skripsi Eka Afrilia Rosdianawati (2016) UIN Sunan Ampel Surabaya, 'Analisa Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Surabaya''

[8] Skripsi Ardhi Fajruka, "Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Muamalat Indonesia", Skripsi, Depok, Universitas Indonesia, 2011

Berdasarkan penulusuran hasil penelitian di atas, penelitian tentang akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi sudah pernah dilakukan, namun penulis temukan kurangnya penjelasan penulis sebelumnya mengenai proses pembiayaan tentang status kepemilikan aset pembiayaan musyarakah mutanaqishah, sehingga penulis tertarik untuk mengambil penelitian dengan judul : "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran)."**

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian kualitatif. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisa penelitian. Di bawah ini akan diuraikan beberapa hal yang harus diketahui yaitu:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti fatwa DSN MUI poin 5 (lima) tentang kepemilikan aset dengan akad *musyarakah mutanaqishah.* Tahap pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).[9] Penelitian ini dilakukan dengan interview langsung di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Data-data ini diantaranya bersumber dari keputusan Manajer dan Marketing di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

[9] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 32

2. Sumber Data

Dalam proses penelitian, penulis menggunakan beberapa sumber data sebagai pusat informasi pendukung data yang dibutuhkan dalam penelitian.

Winarno Surahmad mengklasifikasikan sumberdata menurut sifatnya (ditinjau dari tujuan peneliti), yaitu trdapat dua bagian, yakni:[10]

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data pokok yang berkaitan dan diperoleh secara langsung dari sumbernya.[11] Sumber data primer dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam proses pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Data tersebut terkumpul melalui proses wawancara dengan pihak Manager dan Marketing di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

[10] Winarno Surahmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Tehnik*, Edisi VIII (Bandung: Tarsito, 2004), Hlm 134

[11] Joko P. Subagyo, *Metodologi Penelitian Dalam Teori Dan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm 88

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain atau tidak langsung dari subjek penelitian tetapi mampu mendukung atau berkaitan dengan tema yang diangkat.[12] Data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal, skripsi, dan artikel-artikel yang relevan dan berhubungan dengan penelitian yang dilakukan penulis, terutama buku (Pembiayaan Bank Syariah, Wangsawidjaja dan Fikih Ekonomi Syariah, Rozalinda) dan yang menyangkut pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* lainnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan langkah nyata yang sangat dibutuhkan karena berkaitan dengan referensi yang sesuai dengan objek penelitian. Dalam penyusunan skripsi ini data yang terkumpul dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

[12] Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2004), hlm 92

a. Wawancara

Metode wawancara yaitu suatu langkah guna memperoleh informasi atau data berupa jawaban atas pertanyaan (wawancara) dari para narasumber,[13] yakni Manager dan Marketing di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Wawancara perlu dilakukan sebagai upaya penggalian data dan informasi yang lebih akurat dari para narasumber. Wawancara dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis.[14]

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditunjukan pada subjek penelitian, namun hal ini dilakukan dengan pengolahan dokumen-dokumen yang ada. Metode dokumentasi ini dilakukan peneliti dengan beberapa data sekunder yaitu data yang bersumber pada dokumentasi serta referensi-referensi yang relevan seperti buku-buku, data-data dari Bank

[13] Hadi Sutrisno, *Metodologi Penelitian Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 1989), hlm 46

[14] Sugiyono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D,* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm 233.

CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran dan laporan tahunan Bank CIMB Niaga

4. Analisa Penelitian

Setelah data terkumpul maka penulis akan melakukan analisis dengan menggunakan metode deskriftif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.[15] Peneliti telah mengumpulkan data dari berbagai wawancara dan dokumentasi, guna menggambarkan bagaimana "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran)."**

[15] Beni Akhmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm 57

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil penelitian ini meliputi bagian muka (awal), bagian isi, dan bagian penutup. Masing-masing bagian tersebut dibagi dalam beberapa judul dan sub judul. Skripsi ini tertuang dalam lima bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Bab ini terdiri dari beberapa subbab berisi tentang pengertian musyarakah, jenis akad musyarakah, pengertian musyarakah mutanaqishah, dasar hukum musyarakah mutanaqisah, syarat dan rukun musyarakah mutanaqisah, fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah

mutanaqishah, penerapan akad musyarakah mutanaqishah dengan menggunakan ijarah dan status kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah.

BAB III : PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

Bab ini berisikan dua subbab, yaitu subbab pertama membahas mengenai objek penelitian yaitu Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran mulai dari sejarah perkembangan dan produk-produk bank, sedangkan subbab kedua membahas tentang tinjauan umum produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran mulai dari sejarah perkembangan produk, ketentuan dan persyaratan

pembiayaan, proses dan status kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

BAB IV : ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

Bab ini merupakan pokok pembahasan dalam penelitian ini yakni meliputi analisis pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah dan analisis permasalahan kepemilikan aset dengan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

BAB V : PENUTUP

Meliputi kesimpulan, saran dan penutup.

BAB II

TINJAUAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

A. Pengertian Musyarakah

Musyarakah atau *syirkah* secara bahasa arab diambil dari bahasa arab, berasal dari kata *syarika, yasyraku, syarikan-syirkatan-syarikatan* artinya menjadi sekutu atau serikat (kamus al Munawwir). Menurut asli bahasa arab, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya. Secara bahasa *syirkah* berarti *ikhtilath* (percampuran) karena didalamnya terjadi percampuran harta antara beberapa orang yang berserikat, sehingga harta tersebut menjadi satu kesatuan yang digunakan untuk modal bersama.[1]

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 106 mendefinisikan musyarakah sebagai akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing

[1] Nur Khoirin, *Menyoal Bank Syariah (Studi Kasus kerjasama masyarakat CV. Miskasari dengan Bank Syari'ah Mega Indonesia Semarang,* (Pusat Penelitian IAIN Walisongo Semarang, 2010), hlm 17-18

pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi kontribusi dana.

Musyarakah merupakan akad kerja sama diantara para pemodal, yang mencampurkan modalnya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Dalam musyarakah, para mitra sama-sama menyediakan modal untuk membiayai usaha tertentu dan bekerja sama untuk mengelolanya. Modal tersebut harus digunakan untuk tujuan yang telah disepakati bersama sehingga tidak boleh digunakan untuk kepentingan pribadi atau di pinjamkan kepada pihak lain tanpa mendapatkan izin dari mitra lainnya.[2]

B. Jenis Akad Musyarakah

Secara umum syirkah dibagi menjadi dua (2) yaitu *Syirkah Al Milk* dan *Syirkah Al 'Uqud,* dalam pembagian ini dapat dibagi menjadi beberapa bagian lagi yaitu sebagai berikut:[3]

[2] Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), hlm 150

[3] Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia,* hlm 151-153

1. *Syirkah Al Milk*, mengandung arti kepemilikan bersama yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan. *Syirkah al milk* kadang bersifat *ikhtiariyyah* (sukarela) atau bersifat *jabariyyah* (tidak suka rela). Misalnya, harta bersama dari dapat dibagi, namun para mitra memutuskan untuk tetap memilikinya bersama, maka ini termasuk *syirkah al milk* yang bersifat *ikhtiariyyah*, sedangkan *syirkah almilk* yang bersifat *jabariyyah* yakni apabila barang tersebut tidak dapat dibagi-bagi dan mereka terpaksa memilikinya secara bersama. Misalnya, syirkah diantara ahli waris terhadap harta warisan tertentu sebelum dilakukannya pembagian.
2. *Syirkah Al 'Uqud* (kontrak), yaitu kemitraan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk bekerja sama dalam mencapai tujuan tertentu. Setiap mitra dapat berkontribusi dengan modal dan dengan bekerja, serta berbagi keutungan dan kerugian. Syirkah ini dapat dibagi sebagai berikut:
    a) *Syirkah Abdan* (syirkah fisik) disebut juga *syirkah 'amal* (syirkah kerja).

Merupakan bentuk kerja sama dua pihak atau lebih dari kalangan pekerja/profesional dimana mereka sepakat untuk bekerja sama untuk melakukan suatu pekerjaan dan berbagi penghasilan yang diterima.

Para mitra mengkontribusikan keahlian dan tenaganya untuk mengelola bisnis tanpa menyetorkan modal. Seperti, kerja sama antar ahli hukum, para akuntan dan lain-lain.

b) *Syirkah wujuh*

Bentuk kerja sama tanpa modal. Mereka hanya menjalankan usahanya atas kepercayaan pihak ketiga. Para mitra menyumbangkan nama baik, reputasi tanpa menyetorkan modal. Dengan demikian, transaksi yang dilakukan adalah dengan cara berhutang dengan mempercayai nama baik mereka.

c) *Syirkah 'Inan* (negosiasi)

Bentuk kerja sama yang mana modal maupun pekerjaan yang dilakukan para mitranya tidak harus sama. Tanggung jawab para mitra dapat berbeda dalam

pengelolaan usaha. Keuntungan yang diperoleh akan dibagi para mitra sesuai kesepakatan sedangkan kerugian dibagi secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal.

d) *Syirkah Mufawwadhah*

Bentuk kerja sama yang dilakukan dua orang atau lebih yang mana dalam hal modal, pekerjaan, keuntungan maupun kerugian harus sama. Masing-masing mitra memiliki kewenangan penuh untuk bertindak atas nama pihak lainnya. Konsekuensinya setiap mitra sepenuhnya bertanggung jawab atas tindakan hukum dan komitmen dari para mitra lainnya dalam segala hal yang menyangkut kemitraan ini.

C. Pengertian Musyarakah Mutanaqishah

Mutanaqishah berasal dari kata *tanaqasha*, *yatanaqishu, tanaqishan, mutanaqishun* yang berarti kurang atau mengurangi secara bertahap. Sedangkan secara istilah, *musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama dalam suatu kepemilikan

aset atau modal yang mana salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[4]

Menurut Nurul Huda, Musyarakah Mutanaqishah adalah *akad* kepemilikan bersama (*syirkah amlak*) atas suatu aset kekayaan dimana salah satu pihak kepemilikannya berkurang hingga habis (nol) untuk dimiliki secara sempurna oleh pihak lainnya.[5]

Menurut Sugeng Widodo, *musyarakah mutanaqishah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Barang dalam konteks di sini bisa berupa properti (rumah, ruko, rusum, toko, dan lain-lain), ataupun mesin-mesin dan peralatan. Usaha dalam konteks ini bisa berupa usaha perdagangan, pengolahan (industri manufakturing) dan jasa-jasa

[4]https://konsultasimuamalat.wordpress.com/tag/syirkah/Konsultasimuamalat, Wahana Sosialisasi, Konsultasi dan Silaturrahmi antar Peminat Ekonomi dan Keuangan Syariah By Zudin

[5] Nurul Huda dan Moh Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Predana Media Group, 2013), hlm 138

seperti usaha transportasi (taksi, pengangkutan barang). Keuntungan maupun kerugian usaha ditanggung para pihak sesuai perbandingan modal yang bersangkutan.

Dalam konteks kepemilikan barang, barang yang dimaksud barang yang bisa disewakan atau diperjualbelikan, yang mana hasil pendapatan sewa atau keuntungan dibagikan para pihak.[6]

Selanjutnya, menurut Dimyauddin Djuwaini, *syirkah al-mutanaqishah* merupakan jenis musyarakah yang biasa digunakan untuk *skim* pembiayaan modal kerja. Bank merupakan partner pada tahap awal dari sebuah usaha atau proses produksi. Dalam skim ini, pihak bank akan menyediakan dana untuk membeli aset atau alat-alat produksi, begitu juga dengan partner musyarakah lainnya.

Setelah usaha berjalan dan dapat mendatangkan profit, porsi kepemilikan bank atas aset dan alat produksi akan berkurang

[6] Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam,* (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm 231

karena dibeli oleh partner lainnya, dan pada akhirnya akan menjadi nol.[7]

Dalam menjalankan *syirkah al mutanaqishah*, disyaratkan beberapa ketentuan yang terdapat dalam bentuk *musyarakah* permanen. Namun demikian, hasil Muktamar Perbankan Islam permanen di Dubai, merekomendasikan syarat tambahan sebagai berikut:

1. Semua partner ikut terlibat akibat dalam proyek yang sedang dijalankan, masang-masang memiliki tanggung jawab atas segala konsekuensi bisnis. Jika terjadi kerugian atau mendapatkan keuntungan, dibagi kepada masing-masing partner sesuai kesepakatan.
2. Kepemilikan bank atas aset merupakan kepemilikan sempurna, bukan dari pinjaman. Sehingga, ia memiliki hak untuk terlibat dalam manajemen usaha dan melakukan pengawasan terhadap kinerja bisnis yang dijalankan.

[7] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah,* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm 222

3. Dalam akad ini, tidak boleh dipersyaratkan, partner harus mengembalikan modal usaha bank plus margin, karena termasuk pinjaman.

Syirkah Mutanaqihsah diperbolehkan dalam pandangan syara', seperti halnya *al ijarah al muntahiyah bit tamlik.* Dalam musyarakah *mutanaqishah* ini, bank berjanji akan menjual porsi kepemilikan aset kepada partner lainnya, hingga akhirnya kepemilikan aset tersebut berpindah kepada partner lain sehingga menjadi nol.[8]

Menurut Rozalinda, *musyarakah mutanaqishah* (*dinimishing partnership*) adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Di saat sedang berlangsung, *musyarakah mutanaqishah* tersebut dipandang sebagai *Syirkah 'inan,* karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal,* bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah* bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra,

[8] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, hlm 223

dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan *syirkah*.[9]

Syirkah 'inan secara sederhana diartikan dengan kerja sama dalam modal usaha. Secara lengkap mengandung arti kerja sama beberapa orang pemilik modal dengan cara masing-masing menyertakan modalnya dan bersama dalam usaha, baik dalam perdagangan maupun industri, yang mana keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama.

Syirkah 'inan merupakan salah satu bentuk dari *syirkah* 'uqud yang dibentuk dalam suatu akad atau perjanjian. *Muamalah* dalam bentuk ini disepkati oleh ulama hukumnya *mubah* atau boleh.

Hikmah diperbolehkannya serikat ini adalah memberikan kemudahan dan kelonggaran kepada umat manusia dalam kehidupan ekonomi mereka dengan cara mendapatkan keuntungan bersama tanpa merugikan suatu pihak.[10]

---

[9] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan implementasinya pada sektor keuangan syariah,* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), hlm 201

[10] Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh,* (Jakarta: Kencana, 2003), hlm 247

Musyarakah mutanaqishah, didalamnya terdapat unsur kerja sama dan unsur sewa. Kerja sama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerja sama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.

Nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga akhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan

bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikan terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Dalam *musyarakah mutanaqishah* jumlah angsuran dan jumlah sewa yang harus dibayar nasabah harus jelas di awal akad. Besar kecilnya harga dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Namun, dalam realitanya, naik turunnya jumlah sewa ini diberlakukan secara sepihak oleh bank syariah. Mekanisme seperti ini seakan sama dengan mekanisme yang ada di bank konvensional. Bunga bisa naik turun sesuai dengan perkembangan suku bunga.

Dalam mekanismenya, nasabah datang kepada bank syariah dengan membawa surat permohonan musyarakah dengan menjelaskan kebutuhan dan kegunaan dana. Nasabah menjelaskan proyek atau usaha yang akan dikerjakan, pihak-pihak yang terlibat dalam usaha, dan tujuan proyek atau usaha yang akan dilakukan. Setelah melalui proses dan prosedur pembiayaan, nasabah

bersedia mendanai sebagian proyek tersebut dan bank menyediakan dana pembiayaan sebagiannya lagi. Kemudian dibagi berdasarkan porsi penyertaan dana sesuai kesepakatan.[11]

D. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqishah

1. Al-Qur'an

Ayat-ayat al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar hukum akad musyarakah mutanaqishah:

a) QS. An-Nisa 4 : 12 :

... فَهُمۡ شُرَكَآءُ فِي ٱلثُّلُثِۚ...(النساء: 12) [12]

Artinya : maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu.

Ayat ini sebenarnya berbicara tentang masalah waris, tetapi makna yang diambil dri ayat ini juga dikaitkan dengan akad musyarakah adalah bahwa Allah mengakui adanya persrikatan diantara beberapa pihak. Hal ini

[11] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, hlm 202

[12] *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998), hlm 146

menunjukkan bahwa musyarakah ini dibenarkan dalam masalah waris, termasuk juga dalam masalah kerjasama. [13]

b) QS. Al- Anfal 8 : 41 :

وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّمَا غَنِمْتُم مِّن شَيْءٍ فَأَنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَٰمَىٰ وَٱلْمَسَٰكِينِ وَٱبْنِ ٱلسَّبِيلِ إِن كُنتُمْ ءَامَنتُم بِٱللَّهِ وَمَآ أَنزَلْنَا عَلَىٰ عَبْدِنَا يَوْمَ ٱلْفُرْقَانِ يَوْمَ ٱلْتَقَى ٱلْجَمْعَانِ ۗ وَٱللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (الانفال:41)[14]

Artinya: Ketahuilah, sesungguhnya apa saja yang dapat kamu peroleh sebagai rampasan perang, maka sesungguhnya seperlima untuk Allah, Rasul, kerabat Rasul, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan ibnussabil, jika kamu beriman kepada Allah dan kepada apa yang kami turunkan kepada hamba Kami (Muhammad) di hari Furqaan, yaitu di hari bertemunya dua pasukan. Dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu

c) QS. Al-Maidah : 5 : 1 :

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوْفُواْ بِٱلْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَٰمِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي ٱلصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة:1)[15]

[13] Dede Rodin, *Tafir Ayat Ekonomi,* (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015), Hlm 195

[14] *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm 347

[15] *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm 199

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

d) QS. Ash-Shad : 38 : 24 :

قَالَ لَقَدۡ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعۡجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِۦۖ وَإِنَّ كَثِيرٗا مِّنَ ٱلۡخُلَطَآءِ لَيَبۡغِي بَعۡضُهُمۡ عَلَىٰ بَعۡضٍ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَقَلِيلٞ مَّا هُمۡۗ وَظَنَّ دَاوُۥدُ أَنَّمَا فَتَنَّٰهُ فَٱسۡتَغۡفَرَ رَبَّهُۥ وَخَرَّ رَاكِعٗا وَأَنَابَ (ص:24)[16]

Artinya: Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan

[16] *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm 910

amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.

Kata *khulathaa'* dalam surat as shaad ini berarti orang-orang yang berserikat atau bermitra. Didalam sunnah diriwayatkan bahwa Barra' bin 'Azib dan Zaid bin Arqam bermitra dan membeli emas secara kontan dan tempo. Ketika berita itu sampai kepada Rasulullah SAW, maka beliau memerintahkan keduaya, "Yang dibeli dengan kontan diperbolehkan, sedangkan yang dibeli dengan tempo itu kembalikanlah.[17]

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa laki-laki maupun perempuan dianjurkan untuk mengerjakan amal shaleh dan Allah tidak membedakan kebaikan atau pahala yang akan diberikan kepada keduanya, serta dalam ayat tersebut juga menjelaskan adanya

[17] Syarafuddin khathab dkk, Terj: Misbah, *Al Mughni juz 6*, (Jakarta: Pustaka Azzam), hlm 444

larangan untuk berkhianat didalam kerjasama. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat akad *syirkah* yaitu kerjasama yang mewajibkan bagi pelaksana akad ini untuk saling mempercayai dan tetap jujur tanpa menyakitkan satu sama lain.[18] Oleh karena itulah surat Shad ayat 24 ini menunjukkan ciri dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah*. Dalam ayat ini juga menjelaskan agar kita tetap memaafkan jika salah seorang yang terlibat dalam akad ini melakukan kesalahan baik sengaja atau tidak.

2. Hadis

Hadis Rasul yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi syarikah :

a) Hadis Riwayat Abu Dawud.

عَنْ اَبِيْ هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَمَ قَالَ اللهُ اَنَاثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ

[18] Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm 173

يَخُنْ اَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ فَاِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

(رَوَاهُ اَبُوْ دَاوُدَ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah Saw. Bersabda, "Allah berfirman (dalam hadis Qudsi), 'Aku menjadi yang ketiga (memberkahi) dari dua orang yang melakukan kerja sama, selama salah satu dari mereka tidak berkhianat kepada mitranya itu. Jika ada yang berkhianat, aku keluar dari kerja sama itu. "Riwayat Abu Dawud dan dinilai sahih oleh Al-Hakim.[19]

Dorongan untuk bekerja sama dalam usaha telah lebih awal dilakukan oleh islam. Sebagian orang tidak mampu berusaha secara mandiri dengan berbagai keterbatasannya. Namun, Allah memberikan gambaran etika saat bermitra dengan orang lain yang harus ditaati agar tidak terjadi kerugian dan permusuhan setelahnya. Allah akan selalu menolong orang-orang yang bekerja sama dalam kebaikan dan meluaskan rezeki mereka selama mereka bersikap

[19] Imam Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-'Asqalany, Terj. Lutfi Afif dkk, *Bulughul Maram Five in One, teks hadis, terjemah, kosakata, abstraksi, kesimpulan hadis,* (Jakarta: PT Mizan Publika), hlm 524

jujur. Jika seseorang di antara mereka berkhianat maka Allah akan mencabut keberkahan dari mereka.

Dari hadis tersebut dapat disimpulkan bahwa: *pertama,* Sunnah berpartisipasi dan menggabungkan harta sebagai modal usaha. *Kedua,* Allah Swt, memberi keberkahan bagi mereka yang bekerja sama dalam kegiatan usaha selama mereka jujur dan ikhlas. *Ketiga,* larangan berkhianat antar mitra karena hal itu pangkal kemurkaan Allah.

b) Hadis Riwayat, Ahmad, Abu Dawud, dan Ibnu Majjah.

وَعَنْ السَّائِبِ بْنِ يَزِيْدَ المِخْزُوْمِيِّ اَنَّهُ كَانَ شَرِيْكَ النَّبِي صَلَّى اللّٰهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَبْلَ اْلبِعْثَةِ فَجَاءَ يَوْمَ الَفتْحِ فَقَالَ مَرْحَبًا بِأَخِي وَشَرِيْكِيْ (رَوَاهُ اَحْمَدْ وَاَبُوْ دَاوُدَ وَابْنُ مَاجَةً)

Artinya: Dari Al-Saib Al-Mahzumy r.a, bahwa ia dahulu adalah mitra Nabi Saw, sebelum beliau diangkat menjadi rasul. Ketika ia datang pada hari penaklukan Kota Makah, beliau bersabda, "Selamat datang wahai

saudaraku dan mitraku." Riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Ibnu Majah.[20]

Sebenarnya, kegiatan perkongsian atau kemitraan telah ada sejak zaman dulu. Akan tetapi, ketika Nabi diutus sebagai rasul, model perkongsian muncul dengan sistem baru yang lebih adil. Syarat dan aturan sesuai syariat islam dengan akad dan pembagian hasil yang tidak merugikan satu pihak dan menguntungkan pihak lain. Hal ini kemudian dikenal dengan istilah *syirkah.*

Dari hadis tersebut dapat disimpulkan, *pertama, syirkah* atau persoalan sudah ada sebelum kedatangan Islam. *Kedua,* anjuran untuk menyambut dengan bahagia kedatangan seorang yang telah lama tidak berjumpa. *Ketiga,* anjuran untuk memuji seseorang, menyebut sifat baiknya, jika tidak muncul fitnah atau hal-hal buruk setelahnya.

[20] Imam Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-'Asqalany, Terj. Lutfi Afif dkk, *Bulughul Maram Five in One, teks hadis, terjemah, kosakata, abstraksi, kesimpulan hadis,* hlm 524

E. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus di penuhi. Dalam syari'ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya suatu hal tersebut. Sedangkan syarat merupakan sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar'i* dan berada diluar hukum itu sendiri yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.[21]

Menurut Hasbi Ash-Shaddiqy, ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al 'aqidain, mahallul 'aqd, maudhu'ul 'aqd* dan *sighat al 'aqd*.[22]

1. Subjek perikatan (*al 'aqidain*)

   Al 'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (peikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek

[21] Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 50

hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban. Subek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum. Manusia

a. Manusia

Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum (*mukallaf*). *Mukallaf* adalah orang yang mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

b. Badan hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hokum dan yang mempunyai hak kewajiban dan perhubungan terhadap oranglain atau badan hukum lain. Badan hukum memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro badan hukum dapat berupa negara, daerah otonom, perkumpulan orang-orang, perusahaan atau yayasan

c. Objek perikatan (mahallul ‘aqd)

Mahallul ‘aqd adalah suatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul ‘aqd* adalah sebagai berikut:

1) Objek perikatan telah ada ketika akad di langsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, seperti menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh.
2) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia.
3) Objek akad harus jelas dan dikenali, suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan yang dapat diketahui oleh orang yang berakad. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.

4) Objek dapat diserahterimakan, artinya benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan kepada pihak kedua.

d. Tujuan Perikatan (*maudhu'ul 'aqd*)

Maudhu'ul *'aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyaratkan untuk tujuan tersebut. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah.

Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan memounyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhir pelaksanaan akad.

3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'.*

e. Ijab dan Kabul (*sighat al 'aqd*)

Sighat al 'aqd merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan kabul merupakan suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu:[23]

1) *Jala'ul ma'ana,* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2) *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.

[23] Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia,* hlm 54

3) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

1) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
2) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, karena alat bukti dan tanggung jawab terhadap orang-orang yang bergabung dalam satu badan hukim tersebut.
3) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang yang normal saja, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka akad dapat dilakukan dengan

isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.

4) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya.

F. Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah.

1. Mekanisme *musyarakah mutanaqishah* berdasarkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:[24]

a) *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah

[24] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqishah No.72/DSN-MUI/XI/2008*

satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya

b) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah)

c) *Hishshah* merupakan porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'.*

d) *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *musyarakah mutanaqishah. Syirkah* dalam *musyarakah mutanaqishah* adalah *syirkah 'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *musyarakah mutanaqishah* berlaku persyaratan paling tidak sebagai berikut:[25]

1) Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri atas akad *musyarakah/ syirkah* dan *ba'i* (jual beli).

[25] Indonesia, *Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*

2) Berlaku ketentuan hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah,*
3) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah,* pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya
4) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah atau LKS beralih kepada nasabah

Ketentuan khusus dalam akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai berikut:

1) Aset *musyarakah mutanaqishah* dapat di-*Ijarah*-kan kepada pihak lain.
2) Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah* maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati
3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan kepemilikan.

Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan

4) Kadar/ ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh nasabah, harus jelas dan disepakati dalam akad

5) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

2. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dengan Menggunakan Ijarah

Dalam Islam terdapat dua jenis *ijarah*[26], *ijarah* pertama adalah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan (*mustajir*), pihak pekerja (*ajir*) dan upah yang dibayarkan disebut (*ujrah*).

[26] *Ijarah* berasal dari kata *ajr* berarti imbalan, atau suatu jenis akad untuk mendapatkan manfaat sebagai imbalan. Secara istilah yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Ijarah selanjutnya berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalam biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'ajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.[27]

Sehingga, dapat dikatakan ijarah yang terdapat dalam akad *musyarakah* mutanaqishah adalah ijarah jenis kedua ini, yaitu jual beli manfaat dari aset atau properti. Karena dalam akad *musyarakah mutanaqishah* yang menjadi objek akad adalah properti benda tak bergerak, seperti rumah, kos, kantor, gedung, dan sebagainya. Dalam hal ini lembaga terkait yang menerapkan sistem sewa (*ujrah*) dalam akad *musyarakah mutanaqishah* semata hanyalah diambil untuk keuntungan bagi lembaga terkait selaku penyewa.

[27] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 99

3. Status Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Pada bagian ketiga Fatwa DSN tentang *musyarakah mutanaqishah*, ketentuan akad pada poin 5 disebutkan bahwa setelah selesainya pelunasan penjualan, seluruh hishshah (objek akad) LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah). Hal ini berarti setelah selesainya pembayaran nasabah atas objeknya maka porsi kepemilikan nasabah menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Sebelum nasabah melakukan pelunasan kepada bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN aset tersebut atas nama bersama yaitu bank dan nasabah. Karena kepemilikan masih atas nama bersama maka pihak bank tidak bisa membukukan sebagai aset bank. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikan bank atas objek tersebut, maka akan dilakukan proses balik nama atas aset rumah tersebut dari yang semula atas nama bersama, menjadi sepenuhnya atas nama nasabah.

BAB III

PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

A. Tinjauan Umum Bank CIMB Niaga Syariah

1. Sejarah Bank CIMB Niaga Syariah di Indonesia

CIMB Niaga berdiri pada 26 September 1955 dengan nama PT Bank Niaga dan menjadi perusahaan terbuka dengan dicatatkannya saham dengan *ticker code* BNGA di Bursa Efek Indonesia pada 29 November 1989. Di tahun 1987, CIMB Niaga menjadi bank pertama di Indonesia yang meluncurkan layanan melalui *Automatic Teller Machine* (ATM) dan bank pertama yang memberikan layanan perbankan *online* bagi para nasabahnya di tahun 1991.

CIMB Niaga merupakan bank hasil merger LippoBank ke dalam CIMB Niaga di tahun 2008. Mayoritas saham CIMB Niaga sebesar 97,9% dimiliki oleh CIMB Group

Sdn Bhd, yang merupakan bank universal terbesar kelima di ASEAN dengan jaringan regional yang luas antara lain di Negara Malaysia, Singapura, Thailand dan Kamboja. Hal ini memberikan keuntungan berupa konektivitas CIMB Niaga ke dalam jaringan regional ASEAN melalui CIMB Group. CIMB Niaga kini memiliki satu anak perusahaan yang bergerak dalam pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor, yaitu PT CIMB Niaga Auto Finance (CNAF) dengan kepemilikan saham sebesar 99,9%. Salah satu keunggulan CIMB Niaga adalah dalam hal *Transaction Banking*, yang menawarkan ragam produk dan layanan serta solusi yang komprehensif bagi perusahaan dalam mengelola operasional keuangannya baik transaksi domestik maupun *cross border*. Solusi ini mencakup pengelolaan produk *Cash Management*, *Remittance*, T*rade Finance* dan *Value Chain*. Dengan fitur *internet banking* BizChannel@CIMB untuk segmen korporasi, nasabah perusahaan diberi kemudahan untuk dapat melakukan berbagai macam transaksi pembayaran dan juga jual beli valuta asing secara *online*, tanpa harus datang ke

kantor cabang CIMB Niaga. Kemampuan dalam hal ini telah membuat CIMB Niaga mendapatkan beberapa penghargaan bergengsi di bidang *transaction banking* dan FX sebagai b*est cash management bank, best trade finance bank* dan *the Leading FX Provider in* Indonesia. Hingga saat ini, *Cash Management* CIMB Niaga terus menghasilkan produk-produk dan layanan inovatif yang mampu memenuhi kebutuhan para nasabah dengan dukungan infrastruktur IT yang kuat untuk menjaga keamanan, stabilitas dan tingkat pelayanan yang prima bagi para nasabah.[1]

Trade Finance CIMB Niaga didukung oleh lebih dari 150 *trade desks* yang tersebar di seluruh Indonesia agar dapat menjangkau seluruh nasabah kami. Dengan dukungan CIMB Group, layanan *trade finance* juga mampu memberikan pelayanan yang kompetitif serta posisi yang sangat kuat di ASEAN. Dalam bisnis *remittance*, layanan CIMB Niaga dapat diakses melalui lebih dari 800 jaringan kantor cabang dan juga melalui *branchless banking*. Melalui kerjasama dengan

[1] Disarikan dari Laporan Tahunan CIMB Niaga Tahun 2015

banyak lembaga keuangan di dalam dan di luar negeri, layanan *cross border remittance* CIMB Niaga menyediakan lebih dari 130 mata uang asing dengan kemampuan *same dayservice* untuk beberapa mata uang utama, dan juga didukung oleh *rate* yang kompetitif serta *dedicated client service*.

Dalam mewujudkan cita-citanya untuk menjadikan CIMB Niaga sebagai yang terdepan dalam layanan perbankan digital, CIMB Niaga terus melanjutkan pengembangan *branchless banking* melalui optimalisasi pemanfaatan teknologi mutakhir dengan mengutamakan pengalaman nasabah (*customer experience*) sebagai elemen pembeda. Hal ini membuat layanan perbankan digital yang ditawarkan kepada para nasabah kami menjadi salah satu yang terlengkap di dalam industri perbankan nasional saat ini. Layanan branchless banking yang telah dimiliki adalah layanan *Phone Banking* 14041, *Preferred Phone Banking* 500 800, *mobile banking* Go Mobile, *internet banking* CIMB Clicks, Digital Lounge dan Rekening Ponsel. Rekening Ponsel merupakan

layanan inovatif yang memungkinkan nasabah untuk melakukan transfer ke nomor handphone tanpa harus memiliki rekening bank. CIMB Niaga merupakan bank pertama di Indonesia yang memiliki produk dan layanan ini. Selain itu, CIMB Niaga juga dapat mengakses berbagai ATM nasional dan regional, antara lain melalui jaringan ATM Prima, ATM Bersama, Cirrus, VISA, dan MEPS. Hal ini ditujukan untuk memberikan nasabah keleluasaan dan kemudahan untuk bertransaksi melalui ATM, baik di Indonesia maupun di kawasan regional ASEAN. Semua yang telah dilakukan itu sejalan dengan *brand positioning* CIMB Niaga yaitu "Inovasi dari Hati". Dengan semangat Inovasi Dari Hati inilah CIMB Niaga berkomitmen untuk selalu menempatkan nasabah sebagai fokus dalam memberikan produk, layanan dan proses terbaik.

2. Visi, Misi, Budaya dan Nilai Utama Bank CIMB Niaga

a. Visi Bank CIMB Niaga

"Menjadi Perusahaan ASEAN yang Terkemuka"

b. Misi Bank CIMB Niaga

Menyediakan layanan perbankan universal di Indonesia secara terpadu sebagai perusahaan dengan kinerja unggul di kawasan ASEAN dan kawasan utama lainnya, serta mendukung percepatan integrasi ASEAN dan hubungannya dengan kawasan lain.[2]

c. Budaya Perusahaan 3 Perilaku Utama

1) Bekerja keras untuk memuaskan nasabah
2) Salingmenghormati, terbuka dan bekerjasama
3) Saling menghargai upaya masing masing dan saling mendukung

d. Nilai-nilai Utama (C-H-E-S-I)

Menyediakan layanan perbankan universal di Indonesia secara terpadu sebagai perusahaan dengan kinerja unggul di kawasan ASEAN dan kawasan utama lainnya, serta mendukung percepatan integrasi ASEAN dan hubungannya dengan kawasan lain.

[2] Visi, Misi dan nilai-nilai dasar perusahaan telah mendapat persetujuan melalui risalah rapat direksi tanggal 14 oktober 2014 dan sirkular dewan komisaris no. 004/dekoM/kp/X/2014.

1) C = Customer-centric

   Hadir untuk melayani nasabah serta menjual produk dan layanan yang diinginkan nasabah

2) H = High Performance

   Bekerja keras dan tepat sasaran untuk nasabah, sesama karyawan dan pemangku ke pentingan lainnya

3) E = Enabling People

   Mendorong seluruh pihak di CIMB Niaga untuk berpikiran luas dan memastikan seluruh karyawan memiliki kemampuan untuk memberikan nilai tambah

4) S = Strength in Diversity

   Menghargai perbedaan budaya, perbedaan perspektif dan mengakui setiap perbedaan sebagai potensi kekuatan

5) I = Integrity

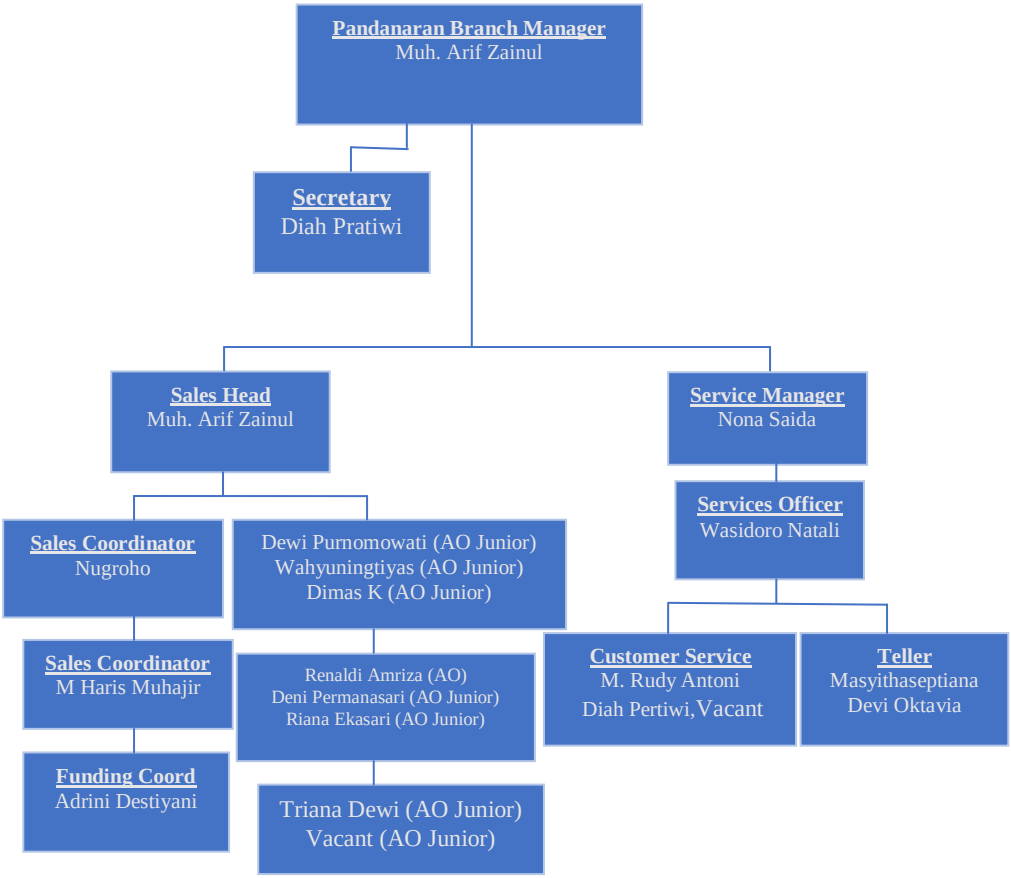
Jujur, terhormat dan professional dalam segala hal yang dilakukan karena integritas adalah nilai paling mendasar di CIMB Niaga

3. Struktur Organisasi Bank Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Dalam perusahaan haruslah mempunyai manajemen yang baik dalam pengelolaannya. Struktur organisasi merupakan gambaran tentang hubungan dan kerjasama pada suatu badan untuk mencapai satu tujuan, berikut adalah struktur organisasi Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran sebagaimana tampak pada gambar :

Gambar
Struktur Organisasi
Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Sumber: Bank CIMB Niaga Syariah Cabang pandanaran



4. Produk Bank CIMB Niaga Syariah

Bank CIMB Niaga Syariah memiliki berbagai macam produk dan layanan yang ditawarkan oleh nasabah, baik nasabah peminjam ataupun nasabah investor. Bank CIMB Niaga Syariah membagi produk dan layanannya menjadi beberapa bagiaan besar antaralain pendanaan, pembiayaan dan kartu. Adapun produk-produk yang terdapat di Bank CIMB Niaga Syariah sebagai berikut.[3]

A. Produk Pendanaan

1. Tabungan

a) Tabungan Reguler

1) Tabungan iB Xtra

Tabungan iB Xtra (*mudharabah* dan *wadiah*) adalah tabungan yang fleksibel dengan penarikan dan penyetoran dana setiap saat, dilengkapi berbagai fasilitas untuk kenyamanan transaksi bagi nasabah dengan

[3] Website Resmi Bank CIMB Niaga Syariah, *Produk dan Layanan CIMB Niaga Syariah*, https://www.cimbniaga.com/syariah/in/personal/products/funding.html (di akses 10 April 2017).

usia diatas 18 tahun. Kartu debit CIMB Niaga Syariah dapat digunakan di lebih dari 10 juta tempat berbelanja di seluruh dunia yang berlogo Mastercard plus berbagai discount di merchant yang tersedia Akses informasi dan transaksi perbankan non stop 24 jam kapanpun dan dimanapun berada melalui Phone Banking 14041, CIMB Clicks, Go Mobile, SST & CDM.

2) Tabungan iB Pahala Haji

Tabungan iB Pahala Haji, memberikan kemudahan dalam mewujudkan dan menyempurnakan Ibadah Haji sebagai salah satu dari lima pondasi (rukun), memudahkan dalam mempersiapkan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) Regular yang terkoneksi secara langsung dengan sistem komputerisasi Haji terpadu

(SISKOHAT) Kementerian Agama Republik Indonesia.

Tabungan dalam mata uang rupiah sesuai prinsip Syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah* yang menawarkan keringanan menabung serta keamanan bertransaksi akad mudharabah *muthlaqah* yaitu nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dan bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*). Bank memberikan bagi hasil usaha kepada nasabah sesuai dengan presentase nisbah yang telah disepakati.

3) Tabungan iB Payroll (*wadiah*)

Tabungan iB Payroll merupakan tabungan khusus untuk penempatan gaji dengan biaya ringan dan mudah, namun dengan akses dan fasilitas yang sama dengan tabungan lainnya.

4) Tabungan iB Usaha

Makin banyak menabung usaha makin untung. Tarif dan biaya tidak perlu khawatir untuk menggunakan Tabungan iB Usaha sebagai tabungan transaksional, dimana Anda akan mendapatkan bebas biaya untuk transaksi kiriman uang;

b) Tabungan Anak dan Perencanaan

1) Tabugan iB Junior

Tabungan iB Junior adalah tabungan yang khusus diperuntukkan bagi anak usia kurang dari 18 tahun (belum memiliki KTP). Nisbah porsi bagi hasil hanya berlaku untuk Tabungan iB CIMB Junior akad *mudharabah*, sedangkan bagi pemegang Tabungan iB CIMB Junior akad Wadiah hanya mendapatkan Bonus.

2) Tabungan iB Pendidikan

Tabungan iB Pendidikan adalah tabungan *rutin* bulanan untuk mempersiapkan dana pendidikan dengan jangka waktu sesuai dengan tujuan pendidikan. Tabungan iB Pendidikan menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah* untuk membantu Anda mempersiapkan dana pendidikan si kecil sedini mungkin untuk mewujudkan cita-citanya kelak

3) Tabungan iB Mapan

Tabungan iB Mapan dengan prinsip *mudharabah muthlaqah* untuk membantu Anda merencanakan berbagai kebutuhan dan keinginan seperti liburan impian, pernikahan, menunaikan Ibadah Haji/Umrah dan masih banyak lainnya. Wujudkan semua impian Anda dengan Tabungan iB Mapan

4) Tabungan iB Rencana Haji

Tabungan iB Rencana Haji dengan akad *mudharabah muthlaqah* adalah tabungan berjangka untuk mewujudkan rencana ibadah haji dalam mata uang rupiah dengan sistem setoran rutin bulanan.

Akad *mudharabah muthlaqah* yaitu nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dan bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*). Bank memberikan bagi hasil usaha kepada nasabah sesuai dengan presentase nisbah yang telah disepakati.

2. Deposito

Pilihan investasi yang amanah, aman dan terpercaya. Simpanan investasi yang amanah dan unggul dan investasi valas yang sesuai dengan prinsip syariah

a) Deposito iB

Deposito iB merupakan tabungan berjangka dengan prinsip *mudharabah muthlaqah* sesuai nisbah yang telah disepakati bersama dan bagi hasil yang kompetitif

b) Deposito iB Valas

Deposito iB merupakan tabungan berjangka dengan prinsip Mudharabah Muthlaqah sesuai nisbah yang telah disepakati bersama dan bagi hasil yang kompetitif

3. Giro

Pilihan simpanan Giro dengan prinsip *wadiah* dan *mudharabah* yang disertai dengan kemudahan dan keuntungan. Transaksi bisnis yang menguntungkan dan menenangkan dan memenuhi kebutuhan transaksi valuta asing dalam bisnis

a) Giro iB

Giro iB merupakan simpanan giro dalam mata uang rupiah sesuai dengan prinsip *wadiah*

dan *mudharabah* yang memberikan berbagai kenyamanan dan kemudahan dalam transaksi bisnis sehari-hari.

b) Giro iB Valas

Giro iB merupakan simpanan sesuai dengan prinsip *wadiah* dan *mudharabah* yang memberikan berbagai kenyamanan dan kemudahan dalam transaksi bisnis sehari-hari.

B. Produk Pembiayaan

1. Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah

Wujudkan pembiayaan properti anda, sesuai prinsip syariah dengan akad *murabahah* (jual beli)

Keutungan:

- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sampai 15 Tahun
- Cicilan tetap selama jangka waktu pembiayaan

Tujuan:

- Pembelian rumah baru/bekas
- Pembelian apartemen baru/bekas

- Pembelian ruko baru/bekas
- Pembelian Tanah Kavling
- Multiguna
- Pembangunan rumah
- Renovasi rumah
- Pengambilalihan (Take Over)
- Penambahan (Top Up)

2. Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Flexi

Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan prinsip kepemilikan bersama menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).

Keuntungan:

- Uang muka mulai dari 15%
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sampai 20 tahun
- Angsuran lebih fleksibel

Tujuan:

- Pembelian rumah baru (ready stock atau inden)/bekas

- Pembelian apartemen baru (ready stock atau inden)/bekas
- Pembelian ruko baru (ready stock atau inden)/bekas
- Pengambilalihan (Take Over)
- Penambahan (Top Up)
- Multiguna

3. Pembiayaan iB Kepemilikan Mobil

   Pembiayaan yang membantu anda dalam membiayai baik investasi baru maupun perluasannya untuk menunjang expansi dan peningkatan bisnis anda dengan menggunakan akad *murabahah*

   Tujuan Pembiayaan:

   - Pembelian Mobil Baru (Primary)
   - Pembelian Mobil Bekas (Secondary)

4. Pembiayaan Gadai iB Xtra Emas

   Solusi Pembiayaan Kebutuhan dengan akad *ijarah*. Penyimpanan emas aman dan terasuransi,

proses gadai relatif cepat dan nyaman sesuai syariah dan biaya penyimpanan (*ujrah*) terjangkau

C. Produk Kartu

1. Kartu Kredit (Kartu Syariah Gold)

   Merupakan kartu yang mengakomodir gaya hidup Syariah, sehingga seluruh transaksi yang dilakukan sudah dicover dengan akad-akad sesuai prinsip syariah, yaitu akad *kafalah* (akad penjaminan), *qardh* (akad pinjam meminjam) dan Ijarah (akad pembiayaan jasa).

2. Kartu Debit

   Kartu Debit CIMB Niaga Syariah bukan saja menjamin kenyamanan transaksi perbankan Anda, namun keamanan dan kehandalan transaksi juga menjadi prioritas kami.

D. Produk Asuransi Jiwa (Fortuna Amanah (AIA)**)**

Amanah yang dibebankan kepada Anda wajib dijaga dan dijalankan sebaik-baiknya. Menjaga amanah tidaklah ringan, pastikan Anda mempersiapkan diri untuk

mengemban amanah yang diberikan kepada Anda. Fortuna Amanah hadir untuk membantu Anda menunaikan amanah dalam keluarga, sebagai solusi perencanaan keuangan keluarga Anda dengan perlindungan asuransi jiwa dan investasi penuh berkah sesuai prinsip syariah.

B. Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Lahirnya Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syariah atau dengan membuka cabang khusus syariah.

Bank CIMB Niaga, Tbk dengan adanya Undang-Undang No. 21 tahun 2008 mendapatkan celah untuk membuka Unit Usaha Syariah yaitu Bank CIMB Niaga

Syariah. Bank CIMB Niaga Syariah merupakan Unit Usaha Khusus Bank CIMB Niaga, Tbk yang didirikan untuk memberikan respon terhadap perkembangan *Sharia Banking Business* di Indonesia dan *demand* nasabah terhadap transaksi perbankan secara Syariah yang semakin besar. Keunggulan teknologi dipadukan dengan *excellent service quality* merupakan konsep modern yang diterapkan Bank CIMB Niaga Syariah. Transaksi perbankan secara Syariah yang ditawarkan oleh Bank CIMB Niaga Syariah memberikan rasa aman, nyaman, adil dan tentram bagi seluruh *stakeholder*.

Bank CIMB Niaga Syariah yang merupakan unit usaha syariah Bank CIMB Niaga, Tbk pada tanggal 1 Agustus 2008 secara resmi mengoperasikan cabangnya di Semarang yang beralamat di Jl. Pandanaran No. 84 Semarang dan merupakan cabang Bank CIMB Niaga Syariah ke-9. Dengan diresmikannya Bank CIMB Niaga Syariah Semarang sebagai cabang utama ke-4 ini, secara otomatis menambah jaringan pelayanan Bank CIMB Niaga Syariah yang sebelumnya telah beroperasi di Jakarta, Surabaya dan Bandung.

Hingga akhir 2008, total aset pada Bank CIMB Niaga Syariah tercatat sekitar Rp 1,1 Triliun yang diinvestasikan ke segmen konsumer maupun komersial. Untuk segmen komersial atau *business portofolio* terutama diinvestasikan ke proyek yang berhubungan dengan infrastruktur seperti telekomunikasi, agribisnis, pengadaan mesin pabrik serta pembiayaan *channeling* ke beberapa Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) dan koperasi yang bergerak di sektor UKM.

Bank CIMB Niaga Syariah hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Bank CIMB Niaga Syariah dapat memberikan solusi bagi kebutuhan perbankan dengan skema syariah sehingga bisa merasakan manfaatnya. Bank CIMB Niaga Syariah senantiasa berusaha untuk menjaga kepercayaan nasabah sesuai dengan tekad bank sendiri yaitu "*kepercayaan nasabah amanah kami*" dan dengan mengelola investasi nasabah sebaikbaiknya sehingga dapat memberikan keuntungan yang kompetitif.

Pada tahun 2015, Bank CIMB Niaga Syariah mempunyai salah satu produk yang dapat mengantisipasi kebutuhan nasabah yang semakin berkembang yakni pembiayaan kepemilikan rumah (PKR). Pada produk PKR terdapat dua produk pembiayaan, PKR iB Fixed dan PKR iB Flexi. PKR iB Fixed menggunakan akad *murabahah* penyediaan dana untuk transaksi jual beli, nasabah dapat memilih angsuran secara tetap serta bisa mendapatkan fasilitas semua kebutuhan pembiayaan. Adapun PKR iB Flexi menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yang kepemilikan asset barang atau modal bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh asabah, memungkinkan nasabah mendapat angsuran lebih fleksibel dengan mengikuti referensi rate, uang muka lebih ringan, serta jangka waktu yang lebih panjang.[4]

Jumlah penyaluran pembiayaan hingga akhir tahun 2016 tumbuh 40,10% atau naik sebesar Rp. 2,92 triliun dari Rp. 7,28 triliun pada tahun 2015 menjadi Rp. 10,21 triliun

[4] Disarikan dari Laporan Tahunan CIMB Niaga Tahun 2016

pada tahun 2016. Kenaikan pembiayaan terbesar berasal dari kontribusi segmen Korporasi yang mengalami peningkatan sebesar 104,50% atau naik sebesar Rp. 1,72 triliun dari posisi di tahun 2015 sebesar Rp. 1,64 triliun menjadi sebesar Rp. 3,36 triliun pada tahun 2016. Kontribusi kenaikan pembiayaan terbesar berikutnya berasal dari segmen Konsumer yang tumbuh 29,19% atau naik sebesar Rp. 1,10 triliun dari posisi tahun 2015 sebesar Rp. 3,75 triliun menjadi Rp. 4,85 triliun pada tahun 2016. Sementara itu perbankan Komersial tumbuh 7,25% atau naik sebesar Rp. 83 triliun dari pencapaian di 2015 sebesar Rp. 1,14 triliun menjadi Rp. 1,22 triliun pada tahun 2016. Perbankan UMKM mengalami pertumbuhan 3,57% atau naik sebesar Rp. 27 miliar dari posisi tahun 2015 sebesar Rp. 754 miliar menjadi Rp. 781 miliar pada tahun 2016.[5]

Perkembangan bisnis perbankan syariah pada tahun 2016 menghasilkan laba sebelum pajak sebesar Rp. 305,4 miliar meningkat sebesar 165,51% atau sebesar Rp. 190,39

[5] Disarikan dari Laporan Tahunan CIMB Niaga Syariah Tahun 2016

miliar dibandingkan laba tahun 2015 yang tercatat sebesar Rp. 115,03 miliar. Peningkatan Laba berasal dari peningkatan Pendapatan Operasional yang diikuti dengan keberhasilan menjaga dengan baik kenaikan Beban Operasional.[6]

2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

a) Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Pembelian Rumah

Bank CIMB Niaga Syariah menentukan persyaratan untuk calon nasabah, antara lain calon nasabah adalah Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia, saat pengajuan calon nasabah minimal berumur 21 tahun maksimal usia pensiun (55 tahun untuk pegawai atau usia pensiun, 65 tahun untuk wiraswasta atau profesional) saat pinjaman jatuh tempo dan mengisi formulir aplikasi permohonan kredit.

[6] *Ibid.*

Terdapat persyaratan administrasi yang ditentukan Bank CIMB Niaga Syariah, antara lain nasabah harus membuka rekening tabungan di Bank CIMB Niaga Syariah hal ini untuk proses pencairan dana dan angsuran tiap bulan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah yang bersangkutan. Calon nasabah harus menyerahkan persyaratan dokumen khusus PKR sebagai berikut: (*untuk melihat formulir permohonan PKR iB bisa lihat di lampiran 1*)

1) PNS atau Karyawan
    a. Fotokopi KTP pemohon dan suami atau istri
    b. Fotokopi kartu keluarga dan surat nikah
    c. Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
    d. Fotokopi rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir
    e. Slip gaji asli atau surat keterangan gaji
2) Wiraswasta
    a. Fotokopi KTP pemohon dan suami atau istri
    b. Fotokopi kartu keluarga dan surat nikah

c. Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
d. Fotokopi rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir
e. Laporan keuangan 2 bulan terakhir
f. Fotokopi Akte SIUP, TDP, NPWP perusahaan, akte pendirian dan perubahannya

3) Profesional
a. Fotokopi KTP pemohon dan suami atau istri
b. Fotokopi kartu keluarga dan surat nikah
c. Fotokopi NPWP/SPT PPH 21
d. Fotokopi rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir
e. Fotokopi surat ijin praktek

b) Ketentuan Pembiayaan

Ketentuan pembiayaan yang dapat di manfaatkan untuk berbagai macam tujuan seperti pembelian rumah, ruko, apartemen, tanah kavling tanah siap bangun, multiguna dan take over.

Plafond pembiayaan yang dapat diajukan oleh nasabah minimal 100 juta sampai Rp. 4 miliar (limited cabang) atau 25 miliar (dengan persetujuan kantor pusat di Jakarta) dan pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya denda.

Pengaturan syirkah untuk porsi nasabah minimal 20% dari harga perolehan properti, baik itu pembelian properti baru maupun properti lama. Untuk aplikasinya, porsi nasabah disetor langsung ke penjual dengan memberikan bukti asli transfer pembayaran ke bank.

3. Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

a. Persiapan Pembiayaan

Dalam proses persiapan pembiayaan, calon nasabah harus mengumpulkan semua persyaratan dokumen-dokumen kepada marketing dan mengisi formulir yang telah disediakan dari bank. Selanjutnya marketing akan memverikasi kembali dokumen, jika terdapat kekurangan

dari dokumen maka calon nasabah diminta untuk segera melengkapi dokumen tersebut.

b. Analisis Pembiayaan

Setelah semua proses persiapan telah dianggap selesai maka marketing akan melakukan mencocokan kembali tentang identitas calon nasabah seperti nama alamat yang tercantum dalam KTP, Kartu keluarga dan keaslian dokumen. Marketing akan bekerjasama dengan Bank Indonesia yang mana akan mencari informasi tentang calon nasabah apakah nasabah pernah melakukan pembiayaan bermasalah atau tidak.

c. Proses Melalui Appraisal

Bank CIMB Niaga Syariah ini bekerja sama dengan Kantor Jasa Penila Properti (KJPP) atau pihak ketiga yang bersertifikat berhak untuk menilai sebuah jaminan seperti rumah, ruko, apartemen, tanah dan lain-lain. Adapun biaya untuk melakukan appraisal ini nasabah dikenai biaya sebesar 1 juta. Hal ini menjadi salah satu penentu pembiayaan bisa dilanjutkan atau tidaknya.

d. Analisis Keuangan

Dalam proses ini Marketing akan melakukan pentaksiran jumlah pembiayaan yang layak diberikan kepada nasabah. Semisal nasabah menginginkan plafond kredit Rp. 150.000.000 dengan tenor waktu 10 sampai 15 tahun, setelah dilakukannya penilaian atas jumlah yang diminta dan marketing melihat dari dokumen-dokumen yang ada apabila hal itu dinilai kurang atau tidak memenuhi kriteria yang cukup dari marketing maka pembiayaan akan dikurangi atau tidak sesuai dengan permintaan mutlak dari nasabah yakni hanya dengan jumlah pembiayaan Rp. 125.000.000.

e. *Loan Under Writting* (LUW)

Team analis dari marketing mengumpulkan data yang sudah masuk ke *Print Screen* (PS) data yang masuk ke sini adalah data yang sudah lengkap tidak ada kekurangan sama sekali.

f. Komite Kredit

Setelah semuanya sudah dikumpulkan oleh bank, maka dilakukan rapat komite kredit. Disini akan dibahas tentang semua pembiayaan yang akan diberikan dan mendeskripsikannya dengan jelas apakah nasabah berhak menerima pembiayaan atau tidak. Komite kredit ini mendapatkan hasil putusan permohonan tersebut diterima atau tidak yang nanti akan diinformasikan kepada nasabah.[7]

4. Status Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah, sebelum seluruh *hishshah* dibeli atau dilunasi oleh nasabah, status kepemilikan aset masih menjadi milik bersama yakni milik bank dan nasabah. Hanya saja sertifikat aset diatas namakan nasabah, akan tetapi tidak menjadikan keseluruhan objek pembiayaan secara mutlak menjadi milik nasabah, karena sesungguhnya hal itu adalalah milik bersama

[7]Hasil wawancara dengan *Marketing*, Bapak Nugroho pada 29 maret 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.30

antara bank dan nasabah berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah* yang telah disepakati. Hal ini dilakukan karena agar mempermudah proses perbuatan hukum selanjutnya terhadap objek pembiayaan, misalnya sewa menyewa, jual beli dan sebagainya.

Dengan dibuatnya sertifikat aset atas nama nasabah ini maka juga terdapat ketentuan yang wajib dipatuhi oleh nasabah. Salah satunya adalah penandatanganan surat pernyataan diatas materai yang mana menerangkan bahwa objek pembiayaan adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Sehingga tidak ada hak untuk nasabah sewenang-wenangnya melakukan perbuatan hukum seperti pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang bisa merugikan pihak bank.[8]

[8]Hasil wawancara dengan *Manager*, Bapak Arif Zainul pada 3 Mei 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.00

BAB IV

ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH CABANG PANDANARAN

A. Analisis Mengenai Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah ini merupakan salah satu alternatif bagi nasabah yang ingin memiliki rumah dengan pembiayaan yang berbasis syariah tanpa adanya bunga dan pengembalian yang ringan melalui akad *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki modal dan modalnya digunakan untuk pembelian rumah secara bersama-sama. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga

setelah jatuh tempo perlunasan dari penjualan rumah akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.[1]

Mekanisme *musyarakah mutanaqishah* mulanya tidak terkait dengan *ijarah* atau *sewa, musyarakah mutanaqishah* hanya terdiri dari *musyarakah* dan jual beli saja. Seperti yang ditegaskan didalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa akad musyarakah mutanaqishah terdiri atas akad *musyarakah* dan *ba'i* (jual beli).[2] Namun setelah adanya perkembangan dari *musyarakah mutanaqishah*, syarik memerlukan pendapatan dan keuntungan yang langsung dapat diambil dari akad ini, maka bank syariah menambahkan akad *ijarah* agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* keuntungan dapat diambil dan dapat dibagi sesuai dengan nisbahnya yang telah disepakati pada saat akad, sedangkan menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modal dari pihak nasabah dan bank syariah. Bagian sewa yang dibagi hasilkan untuk bank menjadi milik bank sebagai kentungan bagi bank, sedangkan bagi hasil yang didapatkan untuk nasabah

[1] Ascarya, *akad dan produk bank syariah*, hlm 195

[2] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqishah No.72/DSN-MUI/XI/2008*

akan dikembalikan lagi oleh nasabah kepada bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek pembiayaan.[3]

Berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, objek dari akad *musyarakah* dapat berupa modal, kerja dan keuntungan. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* pihak pertama (bank syariah) berjanji untuk menjual *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan dari nasabah ke bank syariah maka beralihlah kepemilikan kepada nasabah.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini terdapat banyak ketentuan dan fatwa yang mengatur, karena didalam akad *musyarakah mutanaqishah* ini terdapat *musyarakah, ba'i*, dan *ijarah* sehingga proses pembiayaannya harus juga mengacu pada ketentuan yang berlaku pada *musyarakah, bai* dan *ijarah*. Namun didalam penelitian yang ada di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang

[3] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan implementasinya pada sektor keuangan syariah*, hlm 203

Pandanaran ini hanya terfokus pada ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*.

Akad *musyarakah mutanaqishah* diterapkan untuk kepentingan bisnis, sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama harus berlandaskan kepercayaan akan adanya pembagian yang adil berdasarkan perjanjian kedua belah pihak. Mekanisme transaksi *musyarakah mutanaqishah* yakni sebagai berikut:[4]

1. Nasabah memilih rumah yang akan diajukan dalam pembiayaan
2. Nasabah mengajukan aplikasi pembiayaan, setelah fix dapat pembiayaan dari bank, nasabah membuka rekening dari bank dan juga memberikan bukti DP berupa cetak transfer atas pembayaran rumah tersebut. Nasbah dan bank bersepakat untuk menjadi mitra dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*
3. Dengan kontribusi pendanaan tambahan dari bank, bank akan membelikan objek pembiayaan

[4]Hasil wawancara dengan *Marketing*, Bapak Nugroho pada 29 maret 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.30

4. Bank menyewakan aset yang dimiliki kedua belah pihak kepada nasabah (dengan asumsi nasabah menyewa porsi aset yang dimiliki bersama)
5. Perpindahan kepemilikan aset seluruhnya kepada nasabah setelah porsi kepemilikan menjadi 0% dan nasabah 100% melalui pembelian secara bertahap. (*untuk melihat simulasi MMQ bisa lihat di lampiran 2)*

Dari proses tersebut pada poin *pertama* dan *kedua*, penulis sepakat dengan pelaksanaan tahap tersebut. Karena terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak bank dan nasabah untuk bisa melakukan proses pembiayaan, pembayaran DP yang dibayarkan kepada nasabah sendiri bisa bisa dikatankan modal antara kedua belah pihak.

Kemudian, dalam penerapan sewa menyewa (*ijarah)*, terdapat pertanyaan bagi penulis yang mana hal ini dirasa penting dan patut dipertanyakan kepada Bank CIMB Niaga Syariah ini. Yaitu apakah dapat dimugkinkan berdasarkan hukum syariah dan hukum positif, bahwa penyewa didalam suatu objek pembiayaan adalah pemiliknya sendiri. Seperti yang penulis temukan dari hasil

wawancara di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* hal ini terjadi demi terciptanya keuntungan bagi bank dan nasabah. Penulis merasakan bahwa seolah-olah pelaksanaan sewa ini seperti dipaksakan, hanya untuk melegalkan praktek konvensional dalam ranah syariah. Sebagaimana diatur dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) pasal 300 dikatakan :

> "Jika pihak yang menyewa (*musta'jir*) menjadi pemilik dari harta yang diijarahkan (*ma'jur*), maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya."[5]

Hal ini berarti jika dilihat dari kompilasi hukum ekonomi syariah maka akad tersebut menjadi batal, karena nasabah juga memiliki hak atas objek tersebut. Sebagaimana dalam akad *musyarakah mutanaqishah* sendiri kepemilikan aset adalah kepemilikan bersama antara bank dan nasabah sebelum terjadinya pelunasan pembayaran oleh nasabah kepada bank.

[5]Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: PPHIMM,2009), hlm 87

Kemudian didalam hukum positif berdasarkan KUHPerdata Pasal 1548 dikatakan:

> "Sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu." [6]

Sehingga jelas ditegaskan bahwa sewa menyewa merupakan sebuah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain dalam waktu tertentu.

Pak Arif Zainul menjawab dari pertanyaan penulis dengan menjelaskan pelaksanaan *musyarakah mutanaqishah* dalam contoh sebagai berikut: [7]

[6]Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Peradata*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013), hlm 381

[7]Hasil wawancara dengan *Manager*, Bapak Arif Zainul pada 3 Mei 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.00

1. Andi ingin memiliki kos-kosan di daerah Ngaliyan. Setelah ditelusuri harga rumah tersebut 100 Juta yang berisi 5 kamar.
2. Andi hanya mempunyai uang 30 juta, sehingga meminta bantuan kepada temannya, Budi untuk meminjamkan uang kepadanya sebesar 70 juta.
3. Setelah rumah dibeli, 4 kamar tersebut terisi mahasiswa UIN Walisongo yang menyewa dengan harga perkamar 500 ribu pebulan sehingga total pendapatan dari rumah tersebut 2 juta.
4. Setelah dikurangi dari biaya perawatan dan lain sebagainya, maka diperoleh laba 1 juta perbulan, inilah yang akan dibagi hasilkan kepada andi dan beni sesuai dengan porsi kepemilikan mereka. Andi memiliki 30% bagian dengan kontribusi 30 juta, sedangkan Budi memiliki 70% bagian dengan kontribusi 70 juta. Sehingga dari keuntungan 1 juta perbulan, andi mendapatkan keuntungan 300 ribu sedangkan budi mendapatkan 700 ribu.

Dengan contoh seperti diatas masih sisa 1 kamar, apabila andi ingin memakai kamar tersebut, andi tetap wajib membayar sewa, karena ini bukanlah milik andi sepenuhnya melainkan ada

kepemilikan dari budi. Setelah dijelaskan oleh Bapak Arif Zainul, penulis dapat memahami karena perbuatan yang dilakukan oleh andi ini dalam menyewa objek pembiayaan milik bersama ini sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* bahwa objek pembiayaan bisa diijarahkan kepada syarik atau pihak lain. Sehingga, dapat dikatakan ijarah yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* adalah ijarah jual beli manfaat dari aset atau property. Karena dalam akad *musyarakah mutanaqishah* yang menjadi objek akad adalah property seperti rumah, kos, kantor, gedung, dan sebagainya. Dalam hal ini lembaga terkait yang menerapkan sistem sewa (*ujrah*) dalam akad *musyarakah mutanaqishah* semata hanyalah diambil untuk keuntungan bagi lembaga terkait selaku penyewa.[8]

Pak Arif Zainul, juga mengatakan bahwa yang sering menjadi masalah bukan kepemilikan nasabah, yang menjadi masalah adalah anggapan bahwa objek pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* menjadi milik nasabah secara pribadi dikarenakan penulisan kepemilikan aset yaitu atas nama nasabah. Inilah yang

[8] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, hlm 99

tidak benar. Tidak dikatakan bahwa objek pembiayaan adalah milik pribadi nasabah. Objek pembiayaan dalam *musyarakah mutanaqishah* ini adalah milik bersama antara bank dan nasabah.

Setelah dijelaskan oleh Pak Arif Zainul, Penulis sependapat dengan penjelasannya. Karena pada dasarnya objek yang dibeli bersama adalah menjadi milik bersama karena masih terdapat porsi syarik yang lain, tidak hanya satu pihak saja. Sehingga menurut penulis tentang pernyataan yang bahwa *musyarakah mutanaqishah* mempunyai keanehan karena menyewa dengan miliknya sendiri, hal itu tidak benar.

Selanjutnya tentang permasalahan *rivew ujrah*, yang mana juga perlu dilakukan oleh bank untuk peninjauan ulang kembali terhadap harga sewa, hal ini bisa dilakukan jika telah memenuhi beberapa syarat yang telah disebutkan di fatwa DSN-MUI tentang ketentuan *rivew ujrah* diantaranya, *pertama* bila tidak dilakukan *rivew ujrah* maka akan menimbulkan kerugian salah satu pihak, *kedua*, harus disepakati oleh kedua belah puhak dan disetujui dalam akad. Namun dalam prakteknya di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran tidak disebutkan dalam akad, akan

tetapi bank telah memberi tahu bahwa adanya *rivew ujrah.* Mekanisme dalam pelaksanaannya bank menetapkan peninjauan kembalii ini berdasarkan kenaikan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS). Mekanisme *rivew ujrah* sendiri ketika nasabah merasakan keberatan dalam kenaikan SBIS tersebut dan bank memberikan keputusan setelah adanya negosiasi antar pejabat bank yang berwenang dihitung dengan rumus yang sudah ada. Seperti yang dicontohkan Pak Nugroho misalkan, adanya kenaikan dari SBIS yang semula 6% menjadi 10%, bisa dihitung dengan rumus pasti (SBIS + 5%) misalnya: 6% + 5% = 11% kemudian ada kenaikan menjadi 10% + 5% = 15% Bank akan menurunkan *rivew ujrah* tersebut setelah dihitung dengan rumus pasti dan penurunan yang terjadi harus bisa diterima oleh nasabah.[9]

Penulis merasakan bahwa hal ini tidak berbeda dengan penetapan secara sepihak yang berada di bank konvensional, Karena di dalam Fatwa DSN-MUI tentang ketentuan *rivew ujrah* mengenal dengan adanya peninjauan kembali besaran *ujrah* atau

[9]Hasil wawancara dengan *Marketing*, Bapak Nugroho pada 3 Mei 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.00

rivew ujrah boleh dilakukan oleh para pihak yang melakukan dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Mekanisme seperti ini sama dengan yang ada di bank konvensional.[10]

Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* menyebutkan keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan kepemilikan. Namun yang terjadi di Bank CIMB Niaga Syariah ini keuntungan yang dimiliki bank harus lebih besar harus disepakati oleh nasabah dan seluruh beban yang ada dibebankan kepada nasabah, seperti biaya administrasi biaya notaris, pajak jual beli, biaya balik nama, peningkatan hak dan lain-lain, menurut penulis ini merupakan suatu hal yang tidak sesuai dengan fatwa DSN dan keputusan sepihak yang dilakukan oleh bank.

Selain ketidaksesuaian pelaksanaan *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran ini, penulis juga menganalisa tentang kesesuaian produk pembiayaan rumah

[10]Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, hlm 202

berdasarkan prinsip ekonomi Islam. Dalam sistem ekonomi Islam terdapat berbagai prinsip dan karakteristik yang dilandaskan berdasarkan hukum Islam dan mengutamakan kemaslahatan.

Dalam prinsip syariah yang paling mendasar salahsatunya adalah adanya kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur *riba*, dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah ini mengambil keuntungan diambil dari sistem sewa menyewa (*ujrah*) yang mana keuntungan bisa diambil dari sewa menyewa ini menggunakan sistem *ujrah* hal ini berbeda dengan bunga (*riba*) yang sifatnya tetap.[11]

B. Analisis Permasalahan Kepemilikan Aset dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran

Dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* ini timbul pertanyaan yang mana bahwa kepemilikan aset langsung diatasnamakan nasabah pada saat pertama pembiayaan atas ojek tersebut, penulis kurang sependapat dengan hal itu karena sepanjang nasabah belum melakukan pembayaran porsi

[11] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hlm 62

sepenuhnya dalam porsi kepemilikan bank atau LKS, kepemilikan rumah tersebut masih menjadi milik bersama yakni atas nama nasabah dan bank. Karena kepemilikan atas nama bank dan nasabah ini para pihak tidak bisa mengeklaim secara sepihak atas nama pribadi, bank juga tidak bisa mengakui bahwa itu merupakan aset bank.[12] Kemudian didalam KHES pasal 219 mengatakan:

> "Pemisahan hak milik bersama hanya dapat dilakukan pada harta yang berwujud dengan status kepemilikan sempurna."[13]

Dapat diartikan bahwa pemindahan kepemilikan aset yang dilakukan oleh bank kepada nasabah, bisa dialihkan kepada nasabah setelah adalanya kepemilikan sempurna atas nasabah.

Hal ini juga mendapatkan kekuatan dimana dengan adanya bukti kepemilikan tanah pada hukum positif dibuktikan

[12] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hlm 258

[13] Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, hlm 69

dengan adanya akta otentik. Dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 menyatakan:

> "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran pertanahan diseluruh wilayah Indonesia." [14]

Kemudian didalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA mengatakan:

> "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."[15]

Hal ini berarti bahwa siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum di sertifikat atau bukti kepemilikan aset tersebut.

[14] *Undang- Undang Republik Indonesia, Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,* Lembaran Negara 1960, Nomor104.
[15] *Ibid.*

Pak Arif Zainnul mengatakan, objek pembiayaan ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* atau kepemilikan bersama. Hal ini mempunyai konsekuensi pada hak dari masing-masing pemilik utuk untuk memiliki bukti yang sah terhadap kepemilikan aset tersebut. Namun sertifikat tidak dapat dibuat atas nama dua subjek hukum, sehingga pengaturan mengenai hal ini diserahkan kepada pebankan sendiri.[16]

Dalam Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* pada bagian ketiga tentang ketentuan akad butir ke 5 (lima), disebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah). Hal ini berarti pada saat bulan terakhir pembiayaan porsi kepemilikan nasabah menjadi 100% dan porsi bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut, dalam hal ini rumah menjadi sepenuhnya milik nasabah. Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan Fatwa DSN-MUI kepemilikan tersebut masih atas nama kepemilikan bersama bank dan nasabah. Selanjutnya nasabah akan membayar atau

[16]Hasil wawancara dengan *Manager*, Bapak Arif Zainul pada 3 Mei 2017 dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pukul 09.00

mengangsur sejumlah dana yang dimiliki oleh bank. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan oleh nasabah. Setelah angsuran nasabah berakhir berarti kepemilikan barang atau aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Setelah nasabah mengambil alih seluruh porsi dari kepemilikan tersebut dari bank, maka akan dilakukannya proses balik nama atas sertifikat aset tersebut dari yang semula menjadi milik bersama bank dan nasabah menjadi atas nama nasabah sepenuhnya.

Namun yang dilakukan bank penulisan sertifikat aset tersebut telah diatasnamakan nasabah sejak awal pembiayaan dan pada akhir periode atau setelah terjadinya pelunasan nasabah pada porsi kepemilikan bank, yang dilakukan hanya bank menghitung berapa kekurangan yang harus dibayarkan termasuk sisa pokok, setelah itu nasabah bisa mengambil dokumen jaminan yang terdiri dari sertifikat izin mendirikan bangunan.

Penulis juga telah menerima jawaban dari Pak Arif Zainul, bahwa penulisan atas nama nasabah dalam kepemilikan

aset tersebut tidak lain untuk mempermudah nasabah dan menghindari biaya ganda. Dasar dari kesepakatan ini adalah pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa:[17]

> "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Kata "semua" menunjukan adanya kebebasan pada semua orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum. Hal ini berarti semua ketentuan yang ada didalam perjanjian yang telah disepakati bersifat mengikat dan untuk itu harus ditaati oleh para pihak yang bersangkutan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan perjanjian itu.

Mengenai hal ini, penulis menemukan bahwa penulisan nama nasabah dalam kepemilikan sertifikat aset tersebut hanyalah upaya dari para syarik untuk dapat mempermudah dan

[17] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terj. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio,(Jakarta: Pradya Paramita, 1999), hlm 342.

menghindari biaya ganda. Sehingga dapat disimpulkan bahwa mengenai pemasalahan kepemilikan aset atas nama nasabah ini tidaklah menjadi bukti bahwa objek pembiayaan telah dimiliki oleh nasabah sepenuhnya, melainkan hanya suatu upaya yang dilakukan oleh bank dan nasabah untuk mempermudah nasabah dalam pengalihan objek ini, sehingga balik nama untuk objek pembiayaan ini tidak perlu dilakukan beberapa kali, hanya sewaktu pertama kali langsung diatasnamakan nasabah. Hal ini dilakukan asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan para pihak yang berserikat dalam melakukan perjanjian.

Penulis berpendapat meskipun telah adanya pengakuan dari nasabah akan adanya porsi kepemilikan atas nama bersama nasabah dan bank dengan kesepakatan para pihak untuk melakukan suatu perjanjian, namun praktik ini tetap saja melanggar fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* pada ketentuan akad butir 5 (lima) yang menegaskan bahwa peralihan atas *hishshah* kepada *syarik* (nasabah), baru terjadi setelah selesainya pelunasan pembayaran oleh nasabah kepada bank. Sehingga menurut penulis Bank CIMB Niaga Syariah perlu

mengkaji ulang tentang penerapan ini dan mencocokkannya dengan fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqishah*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah penuis paparkan dalam bab-bab sebelumnya yang mana mengacu pada rumusan masalah yang dimuat dalam bab pertama penelitian ini, maka dalam bab penutup ini penulis akan menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pada prinsipnya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* diantaranya, adanya kewajiban masing-masing dari pihak memberikan kontribusi berupa modal, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan dari bank secara bertahap, bagi hasil diantara nasabah dan bank yang mana bagi hasil yang dimiliki bank sebagai keuntungan bank dan bagi hasil yang didapatkan oleh nasabah dikembalikan kepada bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek tersebut.

Namun, terdapat ketidaksesuaian yang dilakukan oleh bank yaitu setelah selesainya pelunasan penjualan tidak melakukan pengalihan objek kepada nasabah, hal ini terdapat di fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* poin (5).

2. Terdapat permasalahan kepemilikan aset dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran. Kepemilikan aset langsung diatasnamakan nasabah saja. Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran memilih untuk mencantumkan langsung di awal perjanjian, padahal nasabah belum benar-benar dikatakan sebagai pemilik atas rumah tersebut. Fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqishah* pada poin (5) menyatakan bahwa setelah selesai penjualan, seluruh hishshah LKS beralih ke nasabah, hal ini berarti kepemilikan baru berpindah setelah adanya perlunasan dari nasabah atas seluruh aset. Akan tetapi bank mempunyai alasan dilakukannya hal tersebut adalah untuk menghindari biaya ganda dan berdasarkan asas bebas berkontrak. Meskipun demikian, menurut penulis Bank CIMB Niaga Syariah Cabang

Pandanaran ini terdapat ketidaksesuaian dengan fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqishah,* karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah selesainya nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diambil sebagaimana disebutkan diatas, saran penulis sampaikan kepada berbagai pihak yang mempunyai perhatian terhadap khazanah hukum ekonomi syariah yakni sebagai berikut:

1. Bagi Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, meskipun dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI dan perundang-undangan, namun juga masih ada beberapa yang kurang sesuai pada pelaksanaan akad, sehingga diperlukan untuk meninjau kembali agar dapat lebih jelas dipahami.
2. Bagi Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, bisa mengusulkan, diberikannya pilihan dalam produk *musyarakah mutanaqishah* ini mengenai kepemilikan aset

milik bersama antara bank dan nasabah bisa langsung diatasnamakan nasabah.

3. Bagi Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, harus memberikan informasi kepada nasabah secara detail agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara nasabah dan bank.

C. Penutup

Syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah menciptakan alam semesta sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian berupa skripsi ini. Meskipun dalam pengerjaannya penulis telah berupaya dengan maksimal, akan tetapi yang pasti masih terdapat banyak kekurangan didalamnya dari berbagai sisi, karena Allah lah yang Maha sempurna, karenanya, kritik dan saran yang membangun senantiasa penulis nantikan. Penulis berdo'a dan berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca serta dunia hukum ekonomi syariah pada umumnya, yang selama ini dikenal sebagai ilmu untuk mengetahui bagaimana cara transaksi sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an dan Terjemahnya, Departemen Agama RI, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998)

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)

Azwar, Saifudin, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2004)

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005)

Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010)

Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

Haroen, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)

Ibnu Hajar Al-'Asqalany, Imam Al-Hafidz, Terj. Lutfi Afif Dkk, *Bulughul Maram Five In One, Teks Hadis, Terjemah, Kosakata, Abstraksi, Kesimpulan Hadis*, (Jakarta: PT Mizan Publika)

Khathab, Syarafuddin Dkk, Terj: Misbah, *Al Mughni Juz 6*, (Jakarta: Pustaka Azzam)

Khoirin, Nur, *Menyoal Bank Syariah (Studi Kasus Kerjasama Masyarakat CV. Miskasari Dengan Bank Syari'ah Mega Indonesia Semarang*, (Pusat Penelitian Iain Walisongo Semarang, 2010)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terj. R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio,(Jakarta: Pradya Paramita, 1999)

Laporan Tahunan CIMB Niaga Tahun 2015

Laporan Tahunan CIMB Niaga Tahun 2016

Nurhayati, Sri, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016)

Partanto , Pius and Al-Barry ,Dahlan, *Kamus Ilmiah Populer* (Surabaya: Arkola, 1994)

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: PPHIMM,2009)

Rodin, Dede, *Tafir Ayat Ekonomi,* (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015)

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah,* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016)

Saebani, Beni Akhmad, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009)

Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014)

Satori, Djaman dan Komariah, Aan, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* (Bandung: Alfabeta, 2013)

Sryabrata, Sumardi, Metodologi Penelitian (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada,1998)

Subagyo, Joko P, *Metodologi Penelitian Dalam Teori dan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif,* (Bandung: Alfabeta, 2016)

Suparni, Niniek, *Kitab Undang-Undang Hukum Peradata*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013)

Surahmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Tehnik*, Edisi VIII (Bandung: Tarsito, 2004)

Sutrisno, Hadi, *Metodologi Penelitian Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 1989)

Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003)

Undang- Undang Republik Indonesia, Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara 1960, Nomor104.

Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : PT Gramedia, 2012)

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

Widodo, Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014)

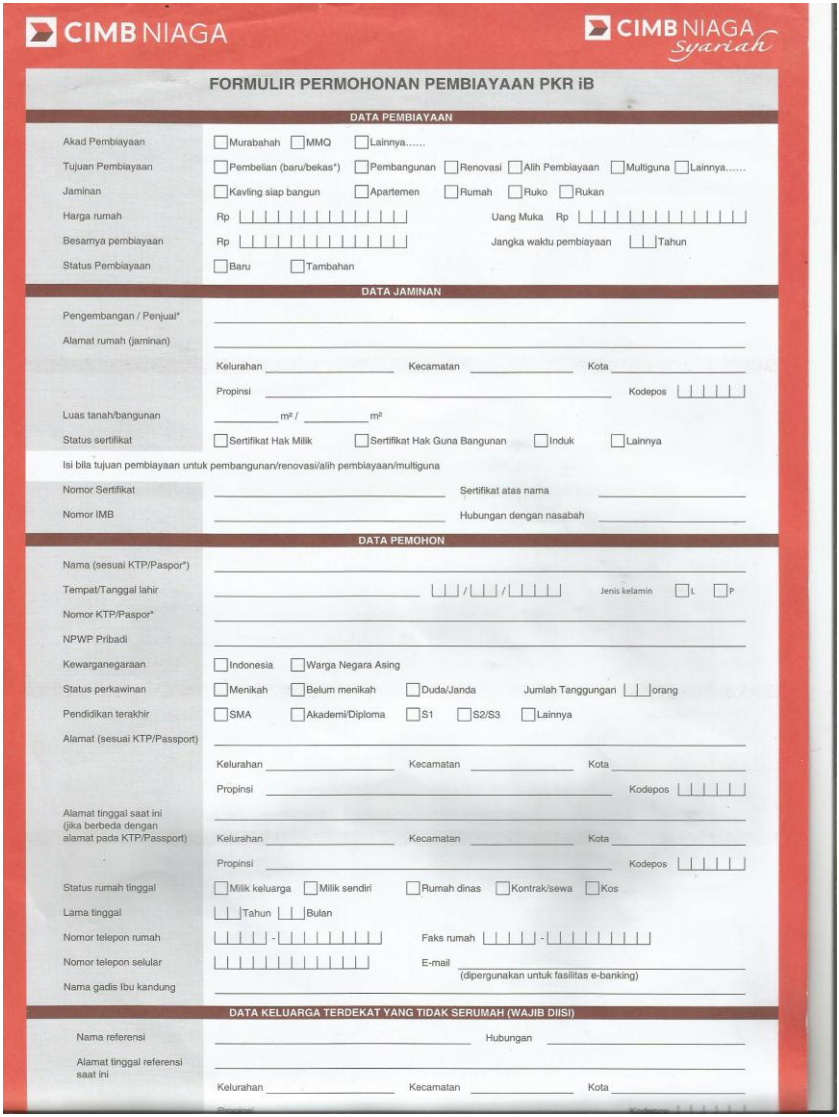
Wawancara

Wawancara dengan *Manager*, Bapak Arif Zainul, dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran, pada tanggal 3 Mei 2017 pukul 09.00

Wawancara dengan *Marketing*, Bapak Nugroho, dikantor Bank CIMB Niaga Syariah Cabang Pandanaran pada tanggal 29 Maret dan 3 Mei 2017 pukul 09.00

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Lampiran 1 : Formulir Pendaftaran Pembiayaan PKR iB



CIMB NIAGA

CIMB NIAGA syariah

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN PKR iB

DATA PEMBIAYAAN

Akad Pembiayaan ☐ Murabahah ☐ MMQ ☐ Lainnya.....

Tujuan Pembiayaan ☐ Pembelian (baru/bekas*) ☐ Pembangunan ☐ Renovasi ☐ Alih Pembiayaan ☐ Multiguna ☐ Lainnya.....

Jaminan ☐ Kavling siap bangun ☐ Apartemen ☐ Rumah ☐ Ruko ☐ Rukan

Harga rumah Rp [ ] Uang Muka Rp [ ]

Besarnya pembiayaan Rp [ ] Jangka waktu pembiayaan [ ] Tahun

Status Pembiayaan ☐ Baru ☐ Tambahan

DATA JAMINAN

Pengembangan / Penjual*

Alamat rumah (jaminan)

Kelurahan Kecamatan Kota

Propinsi Kodepos [ ]

Luas tanah/bangunan ____ m² / ____ m²

Status sertifikat ☐ Sertifikat Hak Milik ☐ Sertifikat Hak Guna Bangunan ☐ Induk ☐ Lainnya

Isi bila tujuan pembiayaan untuk pembangunan/renovasi/alih pembiayaan/multiguna

Nomor Sertifikat Sertifikat atas nama

Nomor IMB Hubungan dengan nasabah

DATA PEMOHON

Nama (sesuai KTP/Paspor*)

Tempat/Tanggal lahir [ ]/[ ]/[ ] Jenis kelamin ☐ L ☐ P

Nomor KTP/Paspor*

NPWP Pribadi

Kewarganegaraan ☐ Indonesia ☐ Warga Negara Asing

Status perkawinan ☐ Menikah ☐ Belum menikah ☐ Duda/Janda Jumlah Tanggungan [ ] orang

Pendidikan terakhir ☐ SMA ☐ Akademi/Diploma ☐ S1 ☐ S2/S3 ☐ Lainnya

Alamat (sesuai KTP/Passport)

Kelurahan Kecamatan Kota

Propinsi Kodepos [ ]

Alamat tinggal saat ini (jika berbeda dengan alamat pada KTP/Passport)

Kelurahan Kecamatan Kota

Propinsi Kodepos [ ]

Status rumah tinggal ☐ Milik keluarga ☐ Milik sendiri ☐ Rumah dinas ☐ Kontrak/sewa ☐ Kos

Lama tinggal [ ] Tahun [ ] Bulan

Nomor telepon rumah [ ] - [ ] Faks rumah [ ] - [ ]

Nomor telepon selular [ ] E-mail
(dipergunakan untuk fasilitas e-banking)

Nama gadis Ibu kandung

DATA KELUARGA TERDEKAT YANG TIDAK SERUMAH (WAJIB DIISI)

Nama referensi Hubungan

Alamat tinggal referensi saat ini

Kelurahan Kecamatan Kota

CIMB NIAGA

CIMB NIAGA Syariah

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN PKR iB

DATA PEKERJAAN

Pekerjaan ☐ Karyawan (Pegawai Negeri/BUMN/Swasta*) ☐ Professional ☐ Wiraswasta

Status pekerjaan (jika karyawan) ☐ Pegawai tetap ☐ Pegawai kontrak

Nama perusahaan _____

Alamat perusahaan _____

Kota _____ Propinsi _____ Kodepos [ ][ ][ ][ ][ ]

Nomor telepon kantor [ ][ ][ ][ ] - [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] Ext. [ ][ ][ ][ ] Faks kantor [ ][ ][ ][ ] - [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ]

Lama bekerja/usaha/praktek* ☐ > 10 Tahun ☐ 5-10 Tahun ☐ 2-5 Tahun ☐ < 2 Tahun Kepemilikan tempat usaha (jika profesional/wiraswasta) ☐ Sendiri ☐ Sewa

Sebelumnya bekerja di 1) _____ [ ][ ] Tahun [ ][ ] Bulan

2) _____ [ ][ ] Tahun [ ][ ] Bulan

DATA SUAMI / ISTRI

Nama (sesuai KTP/Passport*) _____

Tempat/Tanggal lahir _____ [ ][ ] / [ ][ ] / [ ][ ][ ][ ]

Nomor KTP/Passport* _____

Pendidikan terakhir ☐ SMA ☐ Diploma/Akademi ☐ S1 ☐ S2/S3 ☐ Lainnya

LENGKAPI DATA DIBAWAH INI JIKA PENGAJUAN PEMBIAYAAN DIBAYAR OLEH PEMOHON DAN SUAMI/ISTRI

Pekerjaan ☐ Karyawan (Pegawai Negeri/BUMN/Swasta*) ☐ ☐ Wiraswasta

Status pekerjaan (jika karyawan) ☐ Pegawai tetap ☐ Pegawai kontrak

Nama perusahaan _____

Alamat perusahaan _____

Kota _____ Propinsi _____ Kodepos [ ][ ][ ][ ][ ]

Nomor telepon kantor [ ][ ][ ][ ] - [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] Ext. [ ][ ][ ][ ][ ] Telepon selular [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ]

Lama bekerja/usaha/praktek* ☐ > 10 Tahun ☐ 5-10 Tahun ☐ 2-5 Tahun ☐ < 2 Tahun Kepemilikan tempat usaha (jika profesional/wiraswasta) ☐ Sendiri ☐ Sewa

DATA PENGHASILAN & PENGELUARAN

Penghasilan/gaji bersih	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan	Biaya rutin rumah tangga	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan
Penghasilan suami/istri	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan	Angsuran pihak III	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan
Penghasilan rutin tambahan	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan	Lainnya	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan
Total penghasilan	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan	Total pengeluaran	Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan

Sisa pendapatan (total penghasilan - total pengeluaran) Rp [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ] / bulan

DATA PEMBIAYAAN LAINNYA

Data PKR iB/KPR yang masih berjalan atas nama pemohon atau suami/istri

Pemberian pembiayaan	Nasabah (pemohon atau suami/istri)	Sisa jangka waktu	Saldo pembiayaan	Angsuran

Data pembiayaan lainnya

Pemberi pembiayaan	Jenis pembiayaan	Sisa jangka waktu	Saldo pembiayaan	Angsuran

Semua data yang saya berikan sebagaimana tersebut diatas adalah benar adanya dan dibuat dalam keadaan sadar serta tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun. Selanjutnya saya setuju dan mengijinkan PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Bank") untuk menggunakan data tersebut dan menyelediki semua keterangan yang diperlukan. Saya memahami bahwa Bank berhak sepenuhnya menyetujui atau menolak permohonan ini dengan memberitahukan alasannya, kecuali diatur lain oleh perundang-undangan yang berlaku. Apabila permohonan PKR iB ini disetujui dan saya memperoleh fasilitas pembiayaan PKR iB, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan untuk menundukkan diri dan terikat pula pada persyaratan dan ketentuan bagi Nasabah pembiayaan PKR iB dan memberikan kuasa kepada Bank untuk mendebet dan/atau memblokir Rekening Tabungan/Deposito/ rekening lainnya, guna pembayaran/pembebanan biaya seluruh kewajiban saya sehubungan dengan fasilitas PKR iB ("Fasilitas Bank"). Kuasa untuk mendebet dan/atau memblokir tersebut akan berakhir apabila fasilitas PKR iB saya telah saya lunasi sepenuhnya dan tidak ada lagi kewajiban saya kepada Bank. Dengan ini saya sepakat dan memahami bahwa Bank tidak akan memberikan ganti rugi dan/atau pertanggungjawaban dalam bentuk apapun kepada saya dan pihak manapun dari segala tuntutan atau gugatan yang mungkin timbul atau berdasarkan alasan apapun termasuk namun tidak terbatas sehubungan dengan pendebetan dan/atau penutupan dan/atau pemblokiran tersebut. Saya menyetujui bahwa atas data jaminan yang saya cantumkan di atas merupakan jaminan atas fasilitas PKR iB yang diberikan Bank. Setiap perubahan data dan yang sebagaimana tersebut diatas akan saya sampaikan kepada Bank.

A

Simulasi MMQ - PKR iB Flexi

Nilai Aktiva/Harga Rumah	150,000,000.00	Percentage	100%
Pembiayaan Bank	100,000,000.00	Percentage	67%
Pembiayaan Nasabah	50,000,000.00	Percentage	33%

Ujrah (Sewa)	8.25%	Per anum
Tenor	120	bulan
Tgl Disbursement	31-Jul-16	

Angsuran	1,226,526.25

CONTOH SIMULASI MMQ PKR iB Flexi
Asumsi case perubahan ujroh pada bulan ke 61, maka sisa porsi di bulan 60 sebagai perhitungan untuk di bulan 61 dst

BLN	Tgl Angsuran	NILAI AKTIVA	ANGSURAN	NISBAH BAGI HASIL		PENDAPATAN USAHA SYRKAH		PORSI BANK	PORSI NASABAH
				BANK	NASABAH	Pendapatan Ujrah Bank	Pengalihan Porsi Pokok	SALDO	SALDO
								100,000,000.00	50,000,000.00
1	31-Aug-16	150,000,000.00	1,226,526.25	56.05%	43.95%	687,500.00	539,026.25	99,460,973.75	50,539,026.25
2	30-Sep-16	150,000,000.00	1,226,526.25	55.75%	44.25%	683,794.19	542,732.06	98,918,241.69	51,081,758.31
3	31-Oct-16	150,000,000.00	1,226,526.25	55.45%	44.55%	680,062.91	546,463.34	98,371,778.35	51,628,221.65
4	30-Nov-16	150,000,000.00	1,226,526.25	55.14%	44.86%	676,305.98	550,220.27	97,821,558.08	52,178,441.92
5	31-Dec-16	150,000,000.00	1,226,526.25	54.83%	45.17%	672,523.21	554,003.04	97,267,555.04	52,732,444.96
6	31-Jan-17	150,000,000.00	1,226,526.25	54.52%	45.48%	668,714.44	557,811.81	96,709,743.23	53,290,256.77
7	28-Feb-17	150,000,000.00	1,226,526.25	54.21%	45.79%	664,879.48	561,646.77	96,148,096.46	53,851,903.54
8	31-Mar-17	150,000,000.00	1,226,526.25	53.89%	46.11%	661,018.16	565,508.09	95,582,588.38	54,417,411.62
9	30-Apr-17	150,000,000.00	1,226,526.25	53.58%	46.42%	657,130.30	569,395.96	95,013,192.42	54,986,807.58
10	31-May-17	150,000,000.00	1,226,526.25	53.26%	46.74%	653,215.70	573,310.55	94,439,881.87	55,560,118.13
11	30-Jun-17	150,000,000.00	1,226,526.25	52.94%	47.06%	649,274.19	577,252.06	93,862,629.80	56,137,370.20
12	31-Jul-17	150,000,000.00	1,226,526.25	52.61%	47.39%	645,305.58	581,220.67	93,281,409.13	56,718,590.87
13	31-Aug-17	150,000,000.00	1,226,526.25	52.29%	47.71%	641,309.69	585,216.56	92,696,192.57	57,303,807.43
14	30-Sep-17	150,000,000.00	1,226,526.25	51.96%	48.04%	637,286.32	589,239.93	92,106,952.64	57,893,047.36
15	31-Oct-17	150,000,000.00	1,226,526.25	51.63%	48.37%	633,235.30	593,290.95	91,513,661.69	58,486,338.31
16	30-Nov-17	150,000,000.00	1,226,526.25	51.30%	48.70%	629,156.42	597,369.83	90,916,291.86	59,083,708.14
17	31-Dec-17	150,000,000.00	1,226,526.25	50.96%	49.04%	625,049.51	601,476.74	90,314,815.12	59,685,184.88
18	31-Jan-18	150,000,000.00	1,226,526.25	50.62%	49.38%	620,914.35	605,611.90	89,709,203.22	60,290,796.78
19	28-Feb-18	150,000,000.00	1,226,526.25	50.28%	49.72%	616,750.77	609,775.48	89,099,427.74	60,900,572.26
20	31-Mar-18	150,000,000.00	1,226,526.25	49.94%	50.06%	612,558.57	613,967.69	88,485,460.06	61,514,539.94
21	30-Apr-18	150,000,000.00	1,226,526.25	49.60%	50.40%	608,337.54	618,188.71	87,867,271.35	62,132,728.65
22	31-May-18	150,000,000.00	1,226,526.25	49.25%	50.75%	604,087.49	622,438.76	87,244,832.59	62,755,167.41
23	30-Jun-18	150,000,000.00	1,226,526.25	48.90%	51.10%	599,808.22	626,718.03	86,618,114.56	63,381,885.44
24	31-Jul-18	150,000,000.00	1,226,526.25	48.55%	51.45%	595,499.54	631,026.71	85,987,087.85	64,012,912.15
25	31-Aug-18	150,000,000.00	1,226,526.25	48.20%	51.80%	591,161.23	635,365.02	85,351,722.82	64,648,277.18
26	30-Sep-18	150,000,000.00	1,226,526.25	47.84%	52.16%	586,793.09	639,733.16	84,711,989.67	65,288,010.33
27	31-Oct-18	150,000,000.00	1,226,526.25	47.48%	52.52%	582,394.93	644,131.32	84,067,858.35	65,932,141.65
28	30-Nov-18	150,000,000.00	1,226,526.25	47.12%	52.88%	577,966.53	648,559.72	83,419,298.62	66,580,701.38
29	31-Dec-18	150,000,000.00	1,226,526.25	46.76%	53.24%	573,507.68	653,018.57	82,766,280.05	67,233,719.95
30	31-Jan-19	150,000,000.00	1,226,526.25	46.39%	53.61%	569,018.18	657,508.08	82,108,771.97	67,891,228.03
31	28-Feb-19	150,000,000.00	1,226,526.25	46.02%	53.98%	564,497.81	662,028.44	81,446,743.53	68,553,256.47
32	31-Mar-19	150,000,000.00	1,226,526.25	45.65%	54.35%	559,946.36	666,579.89	80,780,163.64	69,219,836.36
33	30-Apr-19	150,000,000.00	1,226,526.25	45.28%	54.72%	555,363.63	671,162.63	80,109,001.01	69,890,998.99
34	31-May-19	150,000,000.00	1,226,526.25	44.90%	55.10%	550,749.38	675,776.87	79,433,224.15	70,566,775.85
35	30-Jun-19	150,000,000.00	1,226,526.25	44.52%	55.48%	546,103.42	680,422.83	78,752,801.31	71,247,198.69
36	31-Jul-19	150,000,000.00	1,226,526.25	44.14%	55.86%	541,425.51	685,100.74	78,067,700.57	71,932,299.43
37	31-Aug-19	150,000,000.00	1,226,526.25	43.76%	56.24%	536,715.44	689,810.81	77,377,889.76	72,622,110.24

A

38	30-Sep-19	150,000,000.00	1,226,526.25	43.37%	56.63%	531,972.99	694,553.26	76,683,336.50	73,316,663.50
39	31-Oct-19	150,000,000.00	1,226,526.25	42.98%	57.02%	527,197.94	699,328.31	75,984,008.19	74,015,991.81
40	30-Nov-19	150,000,000.00	1,226,526.25	42.59%	57.41%	522,390.06	704,136.19	75,279,871.99	74,720,128.01
41	31-Dec-19	150,000,000.00	1,226,526.25	42.20%	57.80%	517,549.12	708,977.13	74,570,894.86	75,429,105.14
42	31-Jan-20	150,000,000.00	1,226,526.25	41.80%	58.20%	512,674.90	713,851.35	73,857,043.51	76,142,956.49
43	29-Feb-20	150,000,000.00	1,226,526.25	41.40%	58.60%	507,767.17	718,759.08	73,138,284.44	76,861,715.56
44	31-Mar-20	150,000,000.00	1,226,526.25	41.00%	59.00%	502,825.71	723,700.55	72,414,583.89	77,585,416.11
45	30-Apr-20	150,000,000.00	1,226,526.25	40.59%	59.41%	497,850.26	728,675.99	71,685,907.90	78,314,092.10
46	31-May-20	150,000,000.00	1,226,526.25	40.18%	59.82%	492,840.62	733,685.63	70,952,222.27	79,047,777.73
47	30-Jun-20	150,000,000.00	1,226,526.25	39.77%	60.23%	487,796.53	738,729.72	70,213,492.55	79,786,507.45
48	31-Jul-20	150,000,000.00	1,226,526.25	39.36%	60.64%	482,717.76	743,808.49	69,469,684.06	80,530,315.94
49	31-Aug-20	150,000,000.00	1,226,526.25	38.94%	61.06%	477,604.08	748,922.17	68,720,761.89	81,279,238.11
50	30-Sep-20	150,000,000.00	1,226,526.25	38.52%	61.48%	472,455.24	754,071.01	67,966,690.87	82,033,309.13
51	31-Oct-20	150,000,000.00	1,226,526.25	38.10%	61.90%	467,271.00	759,255.25	67,207,435.62	82,792,564.38
52	30-Nov-20	150,000,000.00	1,226,526.25	37.67%	62.33%	462,051.12	764,475.13	66,442,960.49	83,557,039.51
53	31-Dec-20	150,000,000.00	1,226,526.25	37.24%	62.76%	456,795.35	769,730.90	65,673,229.59	84,326,770.41
54	31-Jan-21	150,000,000.00	1,226,526.25	36.81%	63.19%	451,503.45	775,022.80	64,898,206.80	85,101,793.20
55	28-Feb-21	150,000,000.00	1,226,526.25	36.38%	63.62%	446,175.17	780,351.08	64,117,855.72	85,882,144.28
56	31-Mar-21	150,000,000.00	1,226,526.25	35.94%	64.06%	440,810.26	785,715.99	63,332,139.72	86,667,860.28
57	30-Apr-21	150,000,000.00	1,226,526.25	35.50%	64.50%	435,408.46	791,117.79	62,541,021.93	87,458,978.07
58	31-May-21	150,000,000.00	1,226,526.25	35.06%	64.94%	429,969.53	796,556.73	61,744,465.21	88,255,534.79
59	30-Jun-21	150,000,000.00	1,226,526.25	34.61%	65.39%	424,493.20	802,033.05	60,942,432.16	89,057,567.84
60	31-Jul-21	150,000,000.00	1,226,526.25	34.16%	65.84%	418,979.22	807,547.03	60,134,885.13	89,865,114.87

Pejabat Bank

Nasabah

Lampiran 3: Lembar Wawancara

1. Bagaimana cara mengajukan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqihsah* di Bank CIMB Niaga Syariah? Apa saja prosedurnya?
2. Bagaimana penetapann untuk mencari keuntungan yang telah disepakati sedangkan keuntungan disesusaikan dengan modal ? apakah setiap bulan porsi modal berubah?
3. Kerugian apa saja yang mungkin akan muncul dalam pembiayaan Musyarakah mutanaqishah antara bank dan nasabah ?
4. Berapa besar ukuran/porsi kepemilikan aset yang dimiliki bank berkurang akibat pembayaran yang dilakukan oleh nasabah? Bagaimana bentuk kesepakatanya?
5. Beban apa saja yang timbul baik berupa beban bersama (bank dan nasabah) dan juga beban pada saat peralihan kepemilikan yang mungkin bisa dibebankan kepada nasabah ?
6. Bagaimana penetapan tentang kesepakatan ulang mengenai biaya sewa (*review ujrah*) ? Apa saja persyaratan dari hal tersebut?
7. Bagaimana bank menentukan proyeksi keuntungan, bagaimana jika proyeksi tidak sesuai dengan realisasi?
8. Bagaimana proses pengalihan keseluruhan kepemilikan aset dari pembiayaan ini setelah nasabah melakukan pelunasan?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama	: Muchammad Fatchur Rozaq
Tempat, Tanggal Lahir	: Pekalongan, 08 April 1995
Alamat Rumah	: Jenggot Gg.4, No. 1A, RT.004/003 Pekalongan Selatan, Pekalongan
Alamat Sekarang	: Pon.pes. Daarun Najaah, Jl. Stasiun Jerakah,

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan formal

- 2000- 2001 : TK NU Masyithoh 2 Jenggot
- 2001-2007 : MI Salafiyah Jenggot 01 Pekalongan
- 2007-2010 : MTS Jenggot Pekalongan Selatan
- 2010-2013 : SMA Al Hikmah Sirampog Brebes
- 2013-2017 : UIN Walisongo Semarang

2. Pendidikan Non Formal
    - TPQ Raudlotul Furqon
    - Pon.pes. Al Hikmah 2 Sirampog, Brebes
    - Pon.pes. Daarun Najaah Jerakah, Tugu, Semarang
3. Riwayat Organisasi
    - OSIS MTS Jenggot Pekalongan Selatan
    - OSIS SMA Al Hikmah Sirampog Brebes
    - Jam'iyyatul Qurra' Wal Huffadz UIN Walisongo Semarang

Semarang, 10 Juni 2017

Muchammad Fatchur Rozaq
132311154