

**ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DENGAN  
MENGUNAKAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*  
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008  
(Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)**

**SKRIPSI**

**Disusun dan Diajukan Untuk Memenuhi dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana S.I Dalam Bidang Ilmu Ekonomi Islam**



**Oleh:**

**ROHMAD**

**NIM. 112411063**

**JURUSAN EKONOMI ISLAM  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO  
SEMARANG**

**2016**

Drs. H. Wahab, MM.  
Bangetayu Wetan Rt 2/1 Genuk Semarang

Dede Rodin, M.Ag.  
Jl. Sunan Bonang No. 13-15 Ngaliyan Semarang

---

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
a.n. Rohmad

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan memperbaiki seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

N a m a : Rohmad  
NIM : 112411063  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsy dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif DSN MUI No. 73/XI/DSN-MUI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang).

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera di munaqasyahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

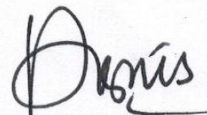
Semarang, 31 Mei 2016

Pembimbing I

Pembimbing II



**Drs. H. Wahab, MM.**  
NIP. 19690908 200003 1 001



**Dede Rodin, M.Ag.**  
NIP. 19720416 200112 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. / Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

**PENGESAHAN**


Nama : Rohmad  
NIM : 112411063  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif DSN MUI No. 73/XI/DSN-MUI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang).

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat *cumlaude/baik/cukup*. Pada tanggal: 17 Juni 2016

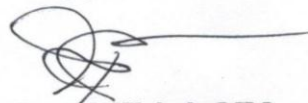
Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata I (S.1) tahun akademik 2015/2016 guna memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Ekonomi Islam.

Semarang, 17 Juni 2016

Penguji I

  
**Rahman El Junusi, SE., MM.**  
NIP. 19691118 200003 1 001

Penguji II

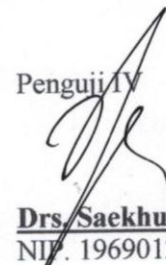
  
**Drs. H. Wahab, MM.**  
NIP. 19690908 200003 1 001

Penguji III


  
**Prof. Dr. H. Mujiyono, M.A.**  
NIP. 19590215 198503 1 005



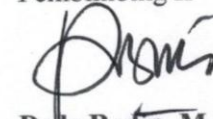
Penguji IV

  
**Drs. Saekhu, MH.**  
NIP. 19690120 199403 1 004

Pembimbing I

  
**Drs. H. Wahab, MM.**  
NIP. 19690908 200003 1 001

Pembimbing II

  
**Dede Rodin, M.Ag.**  
NIP. 19720416 200112 1 002

Tembusan

-Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang

## MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا  
تَسْتَحْفُونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۗ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا  
وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمِئَةً إِلَىٰ حِينٍ

*Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).*

**((QS. An Nahl : 80))**

## PERSEMBAHAN

*Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang telah berjasa dalam perjalanan hidup penulis.*

*Orang Tua*

*Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih, kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibu Minah dan Bapak Rayudi (Alm) yang telah memberikan kasih sayang, dukungan, dan cinta kasih yang tidak mungkin dapat terbalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ibu dan Bapak bahagia. Terimakasih Ibu yang selalu menyematkan segala kebaikan untukku di sela-sela do'anya. Terimakasih Bapak, yang selalu memberi do'a dan semangat dari surga.*

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya ilmiah hasil penelitian penulis yang bisa dipertanggungjawabkan secara ilmiah, di hadapan hukum, maupun kepada Allah SWT. Jika dikemudian hari ditemukan kepalsuan dalam karya ini maka akan penulis tanggung dengan pencabutan gelar kesarjanaaan.

Semarang, 31 Mei 2016

Deklarator



Rohmad

## ABSTRAK

Seiring meningkatnya jumlah permintaan rumah di Indonesia, bank syariah sebagai lembaga *intermediary* memfasilitasi nasabah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut. Pembiayaan hunian syariah memberikan dua alternatif pembiayaan. Dengan sistem jual beli (*murabahah*) atau dengan kemitraan (*musyarakah mutanaqisah*). Dalam Surat Edaran Bank Indonesia mengharuskan Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah untuk menerapkan skema *musyarakah mutanaqisah*. Namun sejak diedarkannya Surat Edaran pada tanggal 27 November 2012 tersebut, banyak dari BUS atau UUS yang belum menerapkan skema *musyarakah mutanaqisah*. Padahal dalam Surat Edaran tersebut dijelaskan bahwa skema *musyarakah mutanaqisah* memberikan alternatif pembiayaan yang menguntungkan bagi perbankan dan lebih meminimalkan resiko karena ada penyertaan modal oleh nasabah. Terlebih lagi bank bisa menyesuaikan keuntungan disaat pembiayaan berlangsung dengan adanya *repricing*. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan kejelasan mengenai penerapan pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Indonesia, apakah pelaksanaan pembiayaan sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 atau belum, dan mengetahui bagaimana proses bagi hasil dari *musyarakah mutanaqisah* serta penyesuaian harga sewa *repricing/review* ujah.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan melakukan studi lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Dan metode analisis data menggunakan metode deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Namun, ada 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 ujah*) dalam PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan perperiode 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

**Kata Kunci:** Pembiayaan Hunian Syari'ah, *Musyarakah Mutanaqisah*, Bank Muamalat Indonesia.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah segala rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang diutus membawa rahmat bagi seluruh alam.

Skripsi berjudul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)” ini telah diselesaikan guna melengkapi dan memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Strata 1 Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bimbingan, dukungan, saran, motivasi, dan do'a dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.
3. Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., M.A., dan M. Nadzir., S.Hi., M.Si., selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan Ekonomi Islam.
4. H. Khoirul Anwar, M.Ag., selaku Wali Studi penulis.
5. Drs. H. Wahab, MM., selaku pembimbing I dan Dede Rodin, M.Ag., selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi.
6. Keluarga Besar Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang telah bersedia bekerjasama khususnya Bapak Aji dan Ibu Lu'lu' Alifah sebagai Nara Sumber.
7. Para Dosen di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan selama menempuh studi di UIN Walisongo Semarang.



8. Adik-adikku: Abdul Karim, Rafif Daffin Hibatullah. Kalian adalah salah satu dari sekian banyak alasan untuk semangat kesuksesanku.
9. Devi Syafitriana yang selalu memberi semangat dan membantu menyelesaikan karya sederhana ini. Semoga hari ke depan akan lebih baik.
10. Sahabat-sahabatku: Shopi, Cilut, Najih, Upil, Farid, Umam, Irva', Sabiq, Rif'an, Faiz, Najib, Idoz, Titis, Rina, Wida, Nisa, Sulis, Ri'ah, Winda, Faiq, Huda, Limin (Amplas), Siham, Cahyono, Wahid, Nilna (Rusuh), Fuadi, Nazrul, Ali, Dani, Linta (The Genx), M. Zarqoni yang selalu memberikan semangat dalam berorganisasi.
11. Bala Karya Teater Koin FEBI, Kabinet Kerja Dema UIN Walisongo 2015, PMII Rayon Ekonomi, PMII Rayon Syariah, PMII Komisariat Walisongo, PMII Kota Semarang, KMPP Semarang, HPSI Kota Semarang yang telah memberi wadah penulis untuk belajar.
12. Keluarga Besar EIB 2011 dan Keluarga Besar Irmah Baitul Muttaqin.

Penulis menyadari tiada sesuatu yang sempurna, begitu juga dengan skripsi ini pastinya banyak kekurangan, sehingga dengan kerendahan hati penulis, mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak guna perbaikan dan penyempurnaan tulisan berikutnya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 31 Mei 2016

Penulis,

**Rohmad**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>HALAMAN DEKLARASI</b> .....	vi
<b>HALAMAN ABSTRAK</b> .....	vii
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>HALAMAN DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>HALAMAN DAFTAR GAMBAR</b> .....	xv
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Metode Penelitian .....	10
F. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM AKAD <i>MUSYARAKAH</i></b> <b><i>MUTANAQISAH</i></b>	
A. Tinjauan Umum Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	18

1. Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	18
2. Dasar Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	21
3. Syarat dan Rukun <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	24
4. <i>Ijarah</i> dalam Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	28
B. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	29
<b>BAB III : TINJAUAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SEMARANG</b>	
A. Tinjauan Umum Bank Muamalat Indonesia .....	32
1. Sejarah Bank Muamalat sebagai Pelopor Bank Syariah di Indonesia .....	32
2. Visi, Misi dan Motto Bank Muamalat Indonesia .....	36
3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang .....	37
4. Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia .....	46
B. Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang .....	54
1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang .....	54

2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.....	56
3. Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.....	59
4. <i>Ijarah</i> (Sewa) pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.....	64

**BAB IV : PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*  
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH  
KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR  
CABANG SEMARANG**

A. Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.....	65
B. Bagi Hasil dalam Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.....	75
C. Penyesuaian Biaya sewa ( <i>Review Ujrah</i> ) yang Timbul Dalam Proses <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Ketika Nasabah ( <i>Syarik</i> ) Memilih Penggunaan Prinsip <i>Ijarah</i> dalam Produk	

Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy di Bank Muamalat

Indonesia Kantor Cabang Semarang ..... 80

**BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 87

B. Saran..... 88

C. Penutup ..... 89

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka perkembangan dari sektor properti semakin pesat dan sangat beragam. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, konsumen tidak dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli keperluannya sehari-hari, serta properti dan *real estate* lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang menjadi kebutuhan paling mendasar adalah rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

Kebutuhan rumah bagi masyarakat terus meningkat setiap tahun. Berdasarkan data survei penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2010 jumlah kebutuhan rumah di Indonesia mencapai angka 13 juta unit rumah. Adanya data survei penduduk tahun 2010 mengenai perumahan dan kependudukan sangat diperlukan untuk mengevaluasi data kebutuhan perumahan di Indonesia. Jumlah kebutuhan rumah di Indonesia dihitung berdasarkan angka rumah yang telah dibangun oleh masyarakat dan pengembang dikurangi dengan rumah yang tidak layak huni serta penambahan kebutuhan masyarakat setiap tahun. Pada tahun 2004 lalu,

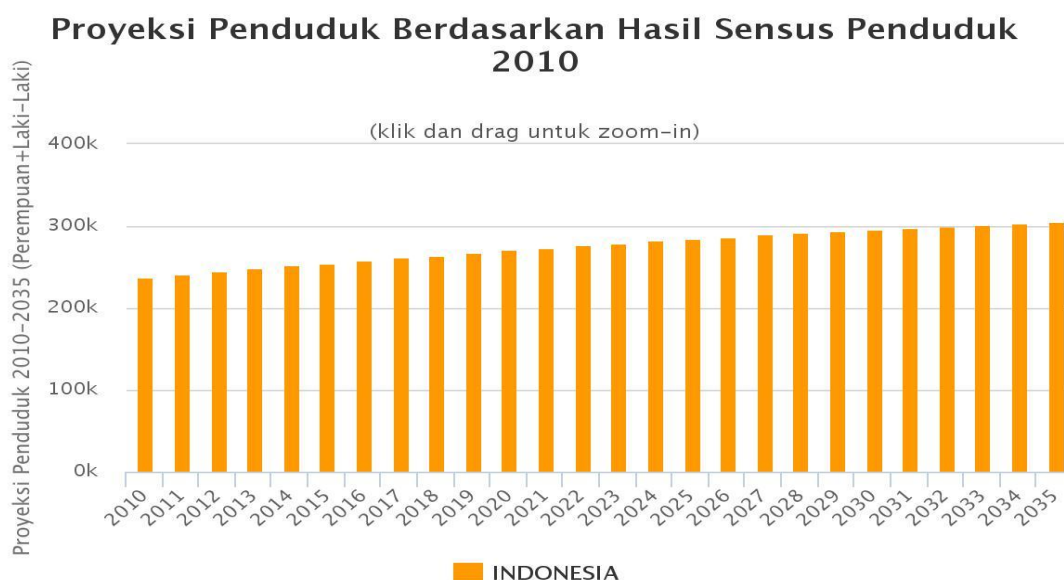
---

<sup>1</sup> Menurut Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1), “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kata bertempat tinggal menunjuk pada kata rumah yang diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

diperkirakan jumlah kebutuhan rumah di Indonesia mencapai angka 7,4 juta unit. Sedangkan pada tahun 2009 angkanya terus bertambah mengingat kebutuhan masyarakat akan perumahan terus meningkat yaitu mencapai kisaran angka 8 juta unit. Adanya kuesioner terkait masalah rumah dalam sensus penduduk 2010 tentu sangat berguna untuk memperoleh angka kebutuhan rumah di Indonesia.<sup>2</sup>

Meningkatnya permintaan rumah diiringi dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya. Dari data sensus penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik pada tahun 2010 bahwa penduduk di Indonesia mencapai angka 250.000 juta jiwa dan mengalami peningkatan setiap tahunnya. BPS memproyeksikan angka peningkatan jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2035 mencapai angka 310.000 juta jiwa. Hal ini menjadikan tugas bagi pemerintah khususnya untuk mencukupi ketersediaan rumah bagi penduduk di Indonesia

Gambar 1: Proyeksi Penduduk di Indonesia.<sup>3</sup>



Sumber : Badan Pusat Statistik.

<sup>2</sup><http://properti.kompas.com/read/2011/06/01/16002743/Menpera.Indonesia.Butuh.13.Juta.Rumah> diakses 4 Desember 2015.

<sup>3</sup><http://www.bps.go.id/index.php> diakses 04 Desember 2015

Permintaan akan rumah yang signifikan ini diantisipasi oleh lembaga keuangan yaitu perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi yaitu kredit jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang perlunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan.<sup>4</sup>

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan peranan bank sebagai *intermediary*. Peranan bank sebagai *intermediary* ini tidak hanya terdapat pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syari'ah, yaitu dengan mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana itu kembali kepada masyarakat. Bedanya bank syari'ah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), melainkan dengan prinsip syari'ah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*Profit and Loss Sharing Principle* atau *PLS Principle*).<sup>5</sup>

Bank syari'ah sebagai *intermediary*, dikukuhkan menjadi hukum positif dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah setelah sebelumnya belum diakui dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Hadirnya bank syari'ah dalam dunia perbankan di Indonesia merupakan bukti bahwa islam telah memberi petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktifitas yang terkait di dalam bermuamalah. Karakteristik sistem perbankan syari'ah

---

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana, Ed. Rev. Cet. ke-6, 2011, h. 61.

<sup>5</sup> Sutan Remi Syahjani, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Pustaka Utama Grafit, 1999, h. 4.



yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan sistem alternatif yang saling menguntungkan antara nasabah dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam produksi dan menghindari kegiatan yang spekulatif dalam bertransaksi keuangan.

Bank syari'ah dengan prinsip bagi hasil juga menawarkan produk dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip syariah dalam bank syari'ah, yang kini lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan rumah iB (*Islamic Banking*) mulai digemari banyak pencari rumah. Sebabnya karena dua hal: Pertama, masyarakat belajar dari kezaliman tingginya tingkat suku bunga pembiayaan rumah bank konvensional ketika krisis moneter melanda Indonesia di tahun 1998 dimana saat itu suku bunga melonjak tajam mencapai 60%. Kedua, sifat angsuran pembiayaan rumah iB menggunakan *flat rate* atau angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan. Bahkan Karim Business Consulting meyakini Indonesia akan menjadi pemain utama dan menjadi yang terbesar dari lima besar keuangan Syariah global dalam dua dekade mendatang. Pada 2023, Indonesia diperkirakan memimpin industri keuangan syari'ah global dengan total aset mencapai 8,6 triliun dolar AS. Sementara aset perbankan syari'ah mencapai 1.597 triliun dolar AS.<sup>6</sup>

Produk terbaru dalam pembiayaan perumahan di bank syari'ah adalah Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi (selanjutnya disebut PHSK) adalah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (selanjutnya disebut MMQ). Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disebut DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yang dimaksud *musyarakah mutanaqisah* adalah

---

<sup>6</sup> Agisa Muttaqien, "Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah kongsi [PHSK])", Skripsi, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012, h. 4.

*musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam MMQ penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syari'ah (selanjutnya disebut BUS) dan Unit Usaha Syari'ah (selanjutnya disebut UUS) tidak lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Produk MMQ memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.<sup>7</sup> Akad MMQ dapat juga memberikan peluang adanya peninjauan kembali terhadap uang sewa, sehingga pendapatan bank juga dapat disesuaikan. Dalam MMQ berlaku juga Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban salah satunya adalah menanggung kerugian sesuai proporsi masing-masing. Kemudian Fatwa DSN menyatakan juga bahwa biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Fatwa tersebut jika tidak diatur secara rinci dalam akad pembiayaan bisa menjadi tidak jelas (*gharar*).

Dari berbagai bank syari'ah yang ada di Indonesia salah satunya yang memberi alternatif dalam masalah pembiayaan hunian dalam bentuk produk bank yaitu PT Bank Muamalat Indonesia Tbk yang didirikan pada tanggal 1 November 1991 dipelopori oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah Indonesia. Sejak memulai operasi pertamanya pada tanggal 1 Mei 1992, Bank Muamalat Indonesia telah berkembang menjadi salah satu bank murni syari'ah terbesar di Indonesia, didukung dengan 275 kantor cabang yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia serta ribuan fasilitas-fasilitas lainnya. Muamalat juga telah

---

<sup>7</sup>[http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Dokumen/FAQSENo14\\_33\\_DPbS1.pdf](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Dokumen/FAQSENo14_33_DPbS1.pdf) 04 Desember 2015.

membuka kantor cabang di Malaysia, memberikan akses ke lebih dari 2.000 ATM di Malaysia untuk para nasabahnya. Bank Muamalat pada tahun 1994 telah menjadi bank devisa. Produk pendanaan yang ada menggunakan prinsip *wadi'ah* (titipan) dan *mudharabah* (bagi-hasil). Sedangkan penanaman dananya menggunakan prinsip jual beli, bagi-hasil, dan sewa.<sup>8</sup>

Produk pembiayaan rumah dari Muamalat bernama Pembiayaan Hunian Syari'ah. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk pembelian rumah, apartemen, ruko/rukan, dan kios baru maupun bekas, serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain. Pembiayaan KPR Syari'ah sampai jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10%. Adanya pilihan angsuran tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan yaitu *plafond* KPR sampai Rp 25 miliar dan pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya denda. Nilai pembiayaan yang tinggi sampai dengan 90% dari nilai rumah dari harga perolehan yang diakui bank. Terdapat dua pilihan sistem pembayaran, yaitu menggunakan akad *murabahah* atau akad *musyarakah mutanaqishah*. Nasabah dapat mengajukan permintaan uang muka 0% untuk akad *murabahah* dengan memberikan agunan tambahan. Dan penyertaan modal untuk pembiayaan kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqishah* maksimal menyertakan modal 20%.

Berdasarkan Surat Edaran (SE) Bank Indonesia Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah harusnya menjadi acuan bank syari'ah untuk memunculkan produk pembiayaan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Sejak diedarkannya surat

---

<sup>8</sup> <http://bankkpr.blogspot.co.id/2013/08/kpr-muamalat.html> diakses 04 Desember 2015.

dari Bank Indonesia pada 27 November 2012 yang mengharuskan penggunaan akad tersebut belum sepenuhnya dijalankan atau diterapkan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Hanya segelintir bank yang berani menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut, salah satunya yaitu Bank Muamalat Indonesia. Hal tersebut membuat suatu pandangan apakah memang skema dari akad tersebut memang menguntungkan untuk bank atau sebaliknya? Apakah benar skema dari akad *musyarakah mutanaqisah* memberikan prinsip kehati-hatian dalam transaksi dengan penyertaan modal dari kedua belah pihak yaitu antara bank dan nasabah? Jika memang skema dari akad *musyarakah mutanaqisah* benar-benar memberi keuntungan dan menjaga kehati-hatian mengapa sampai sekarang masih banyak dari Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah yang belum menerapkan skema dari akad tersebut?.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul: “Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemahaman latar belakang yang diuraikan di atas, penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktek pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah memenuhi fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008?
2. Bagaimana prinsip bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang?

3. Bagaimana penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) yang timbul dalam proses *musyarakah mutanaqisah* ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip *ijarah* dalam produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan karena penulis melihat permasalahan yang ada dimasyarakat, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktik pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang apakah sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.
2. Untuk mengetahui prinsip bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan antara nasabah dan bank dalam produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang.
3. Untuk mengetahui penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) yang timbul dalam proses *musyarakah mutanaqisah* ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip *ijarah* dalam produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang

Adapun manfaat penelitian adalah:

1. Bermanfaat untuk menambah wawasan dan keilmuan khususnya bagi penyusun dan masyarakat luas pada umumnya, yang ingin mengetahui tentang produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.

2. Bermanfaat untuk memperkaya dan menambah khazanah intelektual umat Islam, khususnya Indonesia terhadap produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia.
3. Sebagai sarana informasi bagi masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan hunian kongsi yang berbasis syari'ah.
4. Sebagai suatu karya ilmiah, yang selanjutnya dapat menjadi informasi dan sumber rujukan bagi para peneliti di kemudian hari.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Telaah pustaka yang telah penyusun telusuri, sejauh ini belum ada yang membahas secara spesifik skripsi tentang Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang, meskipun demikian terdapat beberapa tulisan yang mendekati masalah tersebut, diantaranya:

Skripsi Agisa Muttaqien, "Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah kongsi [PHSK])", skripsi tersebut menjelaskan tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam aspek hukum, mulai dari undang-undang tentang perbankan serta membahas tentang status kepemilikan sertifikat objek dalam produk tersebut.<sup>9</sup>

Skripsi Ardhi Fajruka, "Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syari'ah pada Bank Muamalat Indonesia", skripsi tersebut menjelaskan tentang perbandingan antara akad

---

<sup>9</sup> Agissa Muttaqien, "Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia", Skripsi, Depok, Universitas Indonesia, 2012.

*musyarakah mutanaqisah* dengan *murabahah* secara penerapan dan juga pembahasan mengenai aspek hukum keperdataan.<sup>10</sup>

Artikel Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”. artikel tersebut menjelaskan tentang akad *musyarakah mutanaqisah* serta proses pembiayaan, namun dalam jurnal tersebut hanya membahas secara teoritis, kurang lengkapnya pembahasan sampai proses bagi hasil dan selesainya akad.<sup>11</sup>

Berdasarkan penelusuran 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 mulai dari awal sampai berakhirnya akad secara menyeluruh, sehingga penulis tertarik untuk mengambil penelitian dengan judul “Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsi dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang”.

## **E. Metode Penelitian**

Metode merupakan prosedur atau cara untuk mengetahui atau menjalankan sesuatu melalui langkah-langkah yang sistematis, sedangkan penelitian merupakan suatu usaha yang terorganisir dan sistematis untuk menyelidiki suatu masalah yang spesifik dan membutuhkan solusi, dengan kata lain seluruh proses yang dilakukan untuk memecahkan masalah, sehingga jika disimpulkan metode penelitian adalah suatu cara atau jalan yang ditempuh dalam mencari, menggali, mengolah dan

---

<sup>10</sup> Ardhi Fajruka, “Perbandingan Ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Muamalat Indonesia”, Skripsi, Depok, Universitas Indonesia, 2011.

<sup>11</sup> Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, Jurnal *Iqtishoduna* Vol. 5 No. 1 April, Lumajang, LP3M IAI Syarifuddin, 2015.

membahas data dalam suatu penelitian, untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap permasalahan.<sup>12</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan kajiannya, penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang dilakukan di lapangan atau pada responden. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>13</sup> Penelitian kualitatif dimaksud sebagai jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitung lainnya. Penelitian ini menggunakan analisis deskripsi dengan mengamati objek yang diteliti secara mendalam sehingga mampu mendeskripsikan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang.

### 2. Sumber Data

Winarno Surahmad mengklasifikasikan sumber data menurut sifatnya (ditinjau dari tujuan peneliti), yang terpilah ke dalam dua golongan, yakni:<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Joko Subagyo, *Metodologi Penelitian, Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hlm. 2.

<sup>13</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2010, h. 6.

<sup>14</sup> Winarno Surahmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Tehnik*, Edisi VIII, Bandung: Tarsito, 2004, h. 134.



a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang didapat secara langsung dari tangan pertama. Data primer didapat dari hasil wawancara yang dilakukan langsung dengan objek penelitian serta dokumentasi dan arsip perusahaan.<sup>15</sup>

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang dikutip dari sumber lain dan data yang mendukung kepada penelitian. Data sekunder diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas, baik itu berupa buku-buku sumber, jurnal, surat kabar, atau dari sumber-sumber lain yang relevan dengan pembahasan skripsi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Untuk mendapatkan data dilapangan, digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan suatu permasalahan yang harus diteliti, tetapi apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Untuk lebih memudahkan peneliti, maka teknik dalam melakukan wawancara adalah dengan wawancara terstruktur yaitu teknik pengumpulan data dengan peneliti telah mengetahui

---

<sup>15</sup> Husein Umar, *Desain Penelitian Manajemen Strategik : Cara Mudah Meneliti Masalah-Masalah Manajemen Strategik untuk Skripsi, Tesis dan Praktek Bisnis*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, h. 42.

dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan untuk wawancara kepada sumber.<sup>16</sup>

b. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melakukan dokumentasi peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.<sup>17</sup> Metode ini digunakan untuk menghimpun data mengenai sejarah berdirinya perusahaan, struktur organisasi dan personalia, serta data-data yang berhubungan dengan pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang. Metode dokumentasi ini dilakukan untuk mendapatkan data pelengkap dan data yang belum didapatkan melalui metode observasi dan wawancara.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam sebuah penelitian merupakan bagian yang sangat penting karena dengan analisis inilah data yang ada akan tampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir dalam penelitian. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan data yang seteliti mungkin tentang pembiayaan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam hal ini peneliti menganalisis data dilapangan dengan model Miles and Huberman yakni aktifitas analisis data kualitatif dilakukan dengan tiga langkah pengolahan data, yakni

---

<sup>16</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012, h. 72-73.

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002 h. 135.

reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan (*verification*).<sup>18</sup>

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Reduksi data atau yang dikenal dengan teknik pengolahan data mulai dari editing, kloding, hingga tabulasi data. Mencakup kegiatan pengikhtisaran data selengkap mungkin dan memilah-milah dalam satuan konsep tertentu.<sup>19</sup> Reduksi data juga berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.

b. *Data display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi kemudian disajikan dalam bentuk tertentu agar terlihat lebih utuh dan menyatu, semacam pembuatan tabel atau diagram. Dalam penulisan kuantitatif dapat berbentuk sketsa, sinopsis, matriks atau bentuk-bentuk lain. Dalam penelitian ini data disajikan dalam bentuk naratif dimana peneliti mengembangkan sebuah deskripsi informasi yang tersusun untuk menarik kesimpulan dan tindakan.

Biasanya dalam suatu penelitian mendapatkan data yang banyak. Data yang didapat tidak mungkin dipaparkan secara keseluruhan. Untuk itu dalam penyajian, data dianalisis oleh peneliti untuk disusun secara sistematis atau simultan sehingga data yang diperoleh dapat menjelaskan dan menjawab permasalahan yang diteliti.

---

<sup>18</sup> Syofian Siregar, *Statistika Deskriptif untuk Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, h. 213.

<sup>19</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007, h.

c. *Verification* (Penarikan Kesimpulan)

Langkah ketiga mengambil kesimpulan yang merupakan analisis lanjutan dari reduksi data dan penyajian data sehingga data dapat disimpulkan. Pada tahap ini penulis mencoba mencari arti dari semua gejala yang ditunjukkan saat penyajian data. Kemudian penulis akan melakukan verifikasi dari setiap hal yang ditunjukkan untuk kemudian dilakukan penarikan kesimpulan. Kesimpulan itu akan diikuti dengan bukti-bukti yang diperoleh ketika penelitian dilakukan di lapangan.<sup>20</sup>

## F. Sistematika Penulisan

Agar sistematis pembahasan skripsi ini dibagi menjadi lima bab, setiap bab terdiri dari sub-sub bab yang dapat penulis gambarkan sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian dasar yang memberikan gambaran secara umum dari seluruh skripsi. Bab ini meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika penulisan.

Bab II: TINJAUAN UMUM AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*

Bab ini akan dipaparkan mengenai tinjauan umum akad *musyarakah mutanaqisah*. Bab II ini berisi dua subbab, subbab pertama berisi tentang pengertian *musyarakah mutanaqisah*, dasar hukum *musyarakah mutanaqisah*, syarat dan rukun *musyarakah mutanaqisah*, serta *ijarah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah*. Subbab kedua berisi tentang fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

---

<sup>20</sup> Sugiyono, Op. Cit., 2008, h. 91.

Bab III: GAMBARAN UMUM AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SEMARANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai tinjauan umum Bank Muamalat Indonesia dan tinjauan umum Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang. Bab ini berisikan dua subbab, yaitu subbab pertama membahas mengenai objek penelitian yaitu Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang mulai dari sejarah perkembangan dan produk-produk bank, sedangkan subbab kedua membahas tentang tinjauan umum produk pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang mulai dari sejarah perkembangan produk, ketentuan dan syarat pembiayaan, proses pembiayaan.

Bab IV : PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SEMARANG

Dalam bab ini penulis memberikan analisis dan jawaban terkait permasalahan yang dirumuskan. Bab IV ini berisikan tiga subbab, yaitu subbab pertama membahas mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*, subbab kedua membahas tentang bagi hasil dari akad *musyarakah mutanaqisah* dan subbab ketiga membahas mengenai biaya sewa (*review ujarah*) dalam proses *musyarakah mutanaqisah* ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip *ijarah* dalam produk

pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang.

#### Bab V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dari pembahasan skripsi ini yang berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan permasalahan, serta saran-saran dari penulis yang merupakan harapan penulis.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*

#### A. Tinjauan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

##### 1. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah mutanaqisah* berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*cooperation, partership*) dan *mutanaqisah* (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*to dimish*). Jadi *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

*Musyarakah mutanaqisah (decreasing participation)* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>1</sup>

Menurut Sugeng, *musyarakah mutanaqisah* adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafe'i Antonio, *Bank Syari'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta : BI Dan Taskie Institut, 1999, h. 173

dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Barang dalam konteks disini bisa berupa properti (rumah, ruko, rusun, toko, dll), ataupun mesin-mesin dan peralatan. Usaha dalam konteks di sini bisa berupa usaha perdagangan, pengolahan (industri manufaktur) dan jasa-jasa seperti usaha transportasi (taksi, pengangkutan barang). Keuntungan maupun kerugian usaha ditanggung para pihak sesuai perbandingan modal yang bersangkutan.

Dalam konteks kepemilikan usaha, penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak.<sup>2</sup>

Menurut Dr. Ir. M. Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D dalam makalahnya yang berjudul *Musyarakah Mutanaqishah*<sup>3</sup> menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah* yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain.

---

<sup>2</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, h. 231-232

<sup>3</sup> <http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc,-> di akses 04 Desember 2015



Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda) dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syari'ah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syari'ah 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 syari'ah 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 syari'ah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syari'ah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syari'ah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut.

Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

## 2. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*<sup>4</sup>

Dasar hukum *musyarakah mutanaqisah* meliputi:

### a. Dasar Hukum Al Qur'an

#### 1) QS. Shad : 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

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 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.

#### 2) QS. al-Ma'idah : 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji, hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai yang Dia kehendaki".

<sup>4</sup> Menurut Karsani dalam Ayub yang dikutip oleh Sugeng Widodo dalam buku yang berjudul *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, disampaikan: "In Diminishing Musyarakah contract, a party, after partisipation in ownership of any business project, can liquidate his invesment from the asset or the ongoin business the jurists or unanimous on the permissibility of this arrangement".

Pada transaksi *Musyarakah Menurun (musyarakah mutanaqisah)*, satu pihak setelah menyertakan dalam kepemilikan suatu usaha atau proyek, dapat melepaskan investasinya pada barang atau usaha terkait. Para imam telah bersepakat bulat menyetujui kebolehan transaksi (*musyarakah mutanaqisah*) ini.

b. Hadis Nabi

1) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW

berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يُخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya : “Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

2) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا

Artinya : “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram (HR. Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf).

c. Pendapat Ulama’

1) Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَّرِيكِهِ جَازٌ.

Artinya : Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsinya (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

2) Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-*

*Muasirah*, hal. 436-437:

هَذِهِ الْمَشَارِكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنكِ لِشَّرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهُ

وَهِيَ فِي أَنْبَاءِ وَجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ،

وَيَقْوُضُ الْبَنْكُ عَمِيلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ.  
وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِّيًا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا  
الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ

Artinya : *Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana ijarah muntahiyah bi-al-tamlik bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya, dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut.*

*Di saat berlangsung, musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai syirkah 'inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan bank mendelegasikan kepada nasabah (mitranya) untuk mengelola kegiatan usaha.*

*Setelah selesai syirkah bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad syirkah.*

3) Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5,

hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ

Artinya : *Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.*

4) Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat*

*Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2,

hal. 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمُشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبُيُوعِ، لِكَوْنِهَا تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ  
حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأُصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشَّرَكَاءِ التَّخَارُجَ  
مِنَ الشَّرِكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي  
الشَّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرِكَةِ.

Artinya : *"Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-*

*batasnya) dari sebuah pokok maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishsyah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut."*

- 5) Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدَّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَخْتَلَفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلٍ صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلٍ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلٍ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

Artinya : "*Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqishah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum, hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah."*

### 3. Syarat dan Rukun *Musyarakah Mutanaqishah*

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan/petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.

Dalam syari'ah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.<sup>5</sup> Karena *musyarakah mutanaqishah*

<sup>5</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, h. 49-50.

merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan.

Menurut T.M. Hasbi Ash-Shaddiqy ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-'aqidain*, *mahall al-'aqd*, *Maudhu' al-'aqd* dan *shighat al-'aqd*, keempat hal tersebut merupakan unsur-unsur penegak akad atau *muqawimat 'aqd*.<sup>6</sup>

a. Subjek perikatan (*al-'aqidain*)

*Al-'aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

b. Objek perikatan (*mahall al-'aqd*)

*Mahall al-'aqd* adalah sesuatu 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 *mahall al-'aqd* adalah *pertama*, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. *Kedua*, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah

---

<sup>6</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, Edisi Revisi, 2000, h. 99-100.

memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. *Ketiga*, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. *Keempat*, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

c. Tujuan perikatan (*maudhu' al-'aqd*)

*Maudhu' al-'aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam buku *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai 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 berakhirnya pelaksanaan akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.

d. Ijab dan Kabul (*shighat al-'aqd*)

*Shighat al-'aqd* adalah 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. Kabul adalah 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 sebagai berikut:

- 1) *Jala' al-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- 3) *Jazm al-iradataini* yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

- a) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
- b) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.
- c) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, 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.

d) 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 (akibat hukumnya).

#### 4. Ijarah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Prinsip sewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*al-iwadlu*). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>7</sup> Terdapat dua jenis *ijarah*, *ijarah* pertama adalah sewa jasa yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari sewa jasa tersebut. *Ijarah* selanjutnya berhubungan dengan sewa hak guna barang atau aset yaitu memindahkan hak untuk memakai barang atau aset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract*, dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

*Ijarah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *ijarah* pemanfaatan guna barang, misalnya rumah, ruko, motor dan lainnya.

---

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 117.

Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam ketentuan khusus;<sup>8</sup>

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

#### **B. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.**

1. Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :
  - a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
  - b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
  - c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan

---

<sup>8</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, h. 5

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

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- 1) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual-beli).
- 2) Dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 3) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Adapun ketentuan khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- a) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- d) Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah*, *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

### **BAB III**

## **TINJAUAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SEMARANG**

### **A. Tinjauan Umum Bank Muamalat Indonesia**

#### **1. Sejarah Bank Muamalat sebagai Pelopor Bank Syari'ah di Indonesia**

Ide kongkrit Pendirian Bank Muamalat Indonesia berawal dari loka karya “Bunga Bank dan Perbankan” yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 di Cisarua. Ide ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) ke IV MUI di Hotel Sahid Jaya Jakarta tanggal 22-25 Agustus 1990 yang mengamanahkan kepada Bapak K.H. Hasan Bahri yang terpilih kembali sebagai Ketua Umum MUI, untuk merealisasikan pendirian Bank Islam tersebut. Setelah itu, MUI membentuk suatu Kelompok Kerja (POKJA) untuk mempersiapkan segala sesuatunya. Tim POKJA ini membentuk Tim Kecil “Penyiapan Buku Panduan Bank Tanpa Bunga”, yang diketuai oleh Bapak Dr. Ir. M. Amin Azis.<sup>1</sup>

Pada tanggal 1 November 1991 terlaksana penandatanganan Akte Pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia di Sahid Jaya Hotel dihadapan Notaris Yudo Paripurno, SH. dengan Akte Notaris No.1 tanggal 1 November 1991 (Izin Menteri Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara RI tanggal 28

---

<sup>1</sup> Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 1993*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 1993, h. 5

April 1992 No.34). Pada saat penandatanganan Akte Pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 48 miliar.

Selanjutnya, pada acara silaturahmi pendirian Bank Syari'ah di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menenm modal senilai Rp 106 miliar. Dengan angka modal awal ini Bank Muamalat mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1412 H, SK Menteri Keuangan RI No. 1223/MK. 013/1991 tanggal 5 November 1991 diikuti oleh izin usaha keputusan MenKeu RI No. 430/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992. Pada hari Jum'at, 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan tanggal 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, meresmikan mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara "*Soft Opening*" yang diadakan di Kantor Pusat Bank Muamalat di Gedung Arthaloka, Jl. Jend. Sudirman Kav. 2 Jakarta.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyangang predikat sebagai Bank Devisa yang semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada saat Indonesia dilanda krisis moneter, sektor Perbankan Nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Pada tahun 1998, Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 sampai 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat karena berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba dari upaya dan dedikasi setiap Pegawai Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan Perbankan Syari'ah secara murni.

Saat ini Bank Mumalat memberikan layanan kepada 2,5 juta nasabah melalui 368 kantor layanan tersebar di 33 provinsi di Indonesia dan didukung oleh jaringan layanan di lebih dari 4.000 outlet System Online Payment Point (SOPP) di PT. POS Indonesia, 32.000 Automated Teller Machine (ATM), serta 95.000 Merchant Debet. Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank syariah yang berekspansi ke luar negeri dengan membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia. Nasabah dapat memanfaatkan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) dengan jangkauan akses lebih dari 2.000 ATM di Malaysia. Pelopor perbankan syariah ini berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang kompetitif dan mudah dijangkau bagi masyarakat hingga ke berbagai pelosok Nusantara. Komitmen tersebut mendapat apresiasi dari pemerintah, media massa,

lembaga nasional dan internasional, serta masyarakat luas dengan perolehan lebih dari 70 penghargaan bergengsi selama 5 tahun terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).<sup>2</sup>

Manajemen Bank Muamalat Indonesia sebagai berikut:

a. Dewan Pengawas Syariah

Ketua Dewan Pengawas : KH. Ma'ruf Amin

Anggota Dewan Pengawas : Muardi Chatib

Anggota Dewan Pengawas : Umar Shihab

b. Dewan Komisaris

Komisaris Utama : DR Anwar Nasution

Komisaris : Ayoub Akbar Qadri

Komisaris : Saleh Ahmed Al-Ateeqi

Komisaris : Sultan Mohammed Hasan Abdulrauf

Komisaris : Djaja M Tambunan

Komisaris : Iggi H Achsien

c. Dewan Direksi

Direktur Utama : Endy PR Abdurrahman

Direktur : Indra Sugiarto

Direktur : Hery Safril ( dalam proses Fit & Proper Test oleh OJK )

---

<sup>2</sup> Profil Muamalat dalam [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id) diakses 12 Mei 2016



Direktur : Purnomo B Sutadi ( dalam proses Fit & Proper Test oleh OJK )

2. Visi, Misi dan Motto Bank Muamalat Indonesia

a. Visi Bank Muamalat Indonesia

*“The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”*

b. Misi Bank Muamalat Indonesia

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif.<sup>3</sup>

c. Motto Bank Muamalat Indonesia

Motto Bank Muamalat Indonesia adalah “Pertama Murni Syari’ah

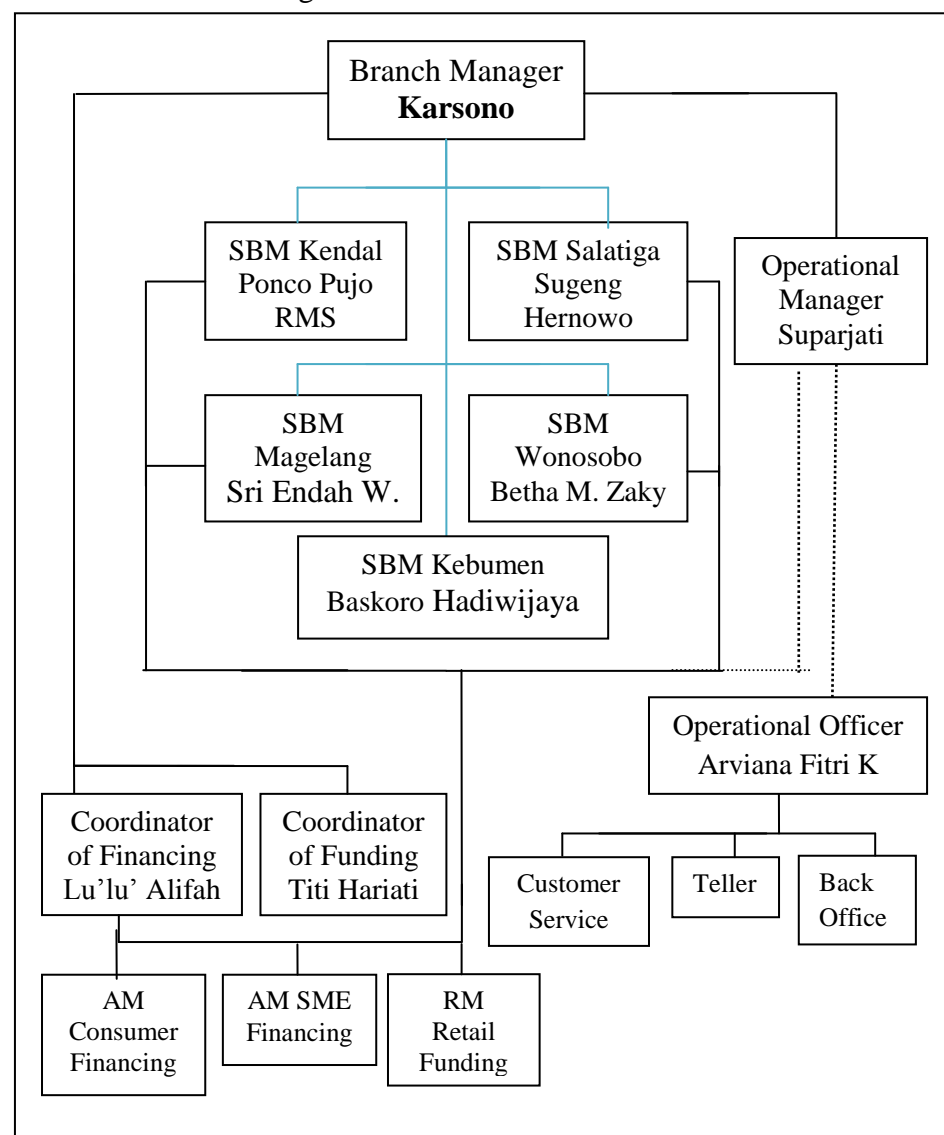
---

<sup>3</sup> *Ibid.*

3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang.

Dalam perusahaan yang maju haruslah mempunyai manajemen yang baik dalam pengelolaannya, berikut adalah struktur organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang

Gambar 2: Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.



Sumber : data primer diolah

Berikut ini uraian pembagian tugas masing-masing jabatan di Bank Muamalat Indonesia:

a. Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)

Pimpinan cabang adalah seorang pemimpin dan pengawasan kegiatan Bank Muamalat Indonesia sehari-hari sesuai dengan kebijaksanaan umum yang telah disetujui dewan komisaris dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Tugas-tugas dan tanggung jawab pimpinan cabang :

- 1) Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional perkembangan cabang Bank Muamalat Indonesia.
- 2) Sebagai koordinator seluruh crew cabang Bank Muamalat Indonesia.
- 3) Sebagai pelaksana kebijakan-kebijakan direksi terkait dengan operasional cabang.
- 4) Mempunyai wewenang tertinggi di cabang.
- 5) Pemegang limit pengeluaran biaya dan pembiayaan

b. *Account Manager*

Fungsi *Account Manager* ialah sebagai pejabat manajemen yang ditugaskan membantu pimpinan cabang dalam menangani tugas-tugas khususnya yang menyangkut bidang *marketing* dan pembiayaan di samping itu berfungsi sebagai supervisi dan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan */policy management*. Tugas-tugas pokok *Account Manager* :

- 1) Melakukan koordinasi setiap pelaksanaan tugas-tugas marketing dan pembiayaan dari unit/bagian yang berada di bawah supervisinya, hingga dapat memberikan pelayanan kebutuhan perbankan bagi nasabah secara efektif dan efisien yang dapat merumuskan dan menguntungkan baik bagi nasabah maupun Bank Muamalat Indonesia.
- 2) Melakukan monitoring, evaluasi, *riview* dan supervisi terhadap pelaksana tugas dan fungsi marketing pada unit atau bagian yang ada di bawah supervisi.
- 3) Bertindak sebagai komite pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan.
- 4) Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kualitas portofolio pembiayaan yang telah diberikan.
- 5) Melayani dan menerima calon nasabah atau nasabah secara aktif yang memerlukan pelayanan jasa perbankan khususnya mengenai masalah pembiayaan.
- 6) Memelihara dan membina hubungan baik dengan pihak nasabah serta antara intern unit kerja yang ada di bawah serta lingkungan perusahaan.
- 7) Menyusun strategi planing selaku Account Manager nasabah baik dalam rangka penghimpunan sumber dana maupun penanaman dana/pembiayaan secara efektif dan terarah.
- 8) Berkewajiban untuk meningkatkan mutu pelayanan perbankan terhadap nasabah maupun calon nasabah.

9) Berkewajiban untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan untuk membantu kelancaran tugas sehari-hari.

c. Penghimpun Dana (*Funding*).

Penghimpunan Dana (*Funding*) bertugas dalam pengumpulan dana masyarakat sesuai dengan produk yang ada, seperti tabungan ummat, tabungan ummat junior, *shar-e*, deposito, deposito *full invest* dan giro *wadi'ah*. Untuk mencapai hasil yang optimum maka sebelum bagian penghimpunan dana tersebut beroperasi, maka haruslah membuat rencana target yang ingin dicapai.

d. Penanaman Dana (*Lending*)

Penanaman Dana (*Lending*) bertugas memproses calon nasabah permohonan pembiayaan sehingga menjadi debitur. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesanggupannya terutama dalam pembayaran kembali pinjamannya serta menyelesaikan kasus atau masalah debitur yang perlu dilakukan penanggulan kemungkinan terjadi masalah, sehingga sejauh mungkin dapat dihindari secara *preventif*.

e. *Customer Service*

Customer service bertugas untuk melayani nasabah secara langsung yang datang ke counter Muamalat. Tugas-tugas pokok customer service :

1) Media penyampaian informasi dan penjualan produk-produk *funding*.

- 2) Memberikan layanan kepada nasabah untuk pembukaan dan penutupan rekening.
- 3) Media pemeliharaan hubungan dengan nasabah.
- 4) Menginput data nasabah *funding*.

f. *Teller*

*Teller* selaku bank untuk melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan penerimaan dan penarikan pembayaran uang.

Tugas-tugas pokok kas dan teller :

- 1) Mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas yang ada dalam tempat khasanah bank.
- 2) Pelaksanaan transaksi keuangan tunai : setoran dan pembayaran.
- 3) Pelaksana mutasi uang tunai antar *teller* kantor kas.
- 4) Berkewajiban membuat laporan kas harian

g. *Back Office*

Back office bertugas dalam membuat laporan keuangan, transaksi dengan Bank Indonesia diantara bank lainnya. Tugas-tugas pokok *back office* :

- 1) Pelaksana dan penanggung jawab transaksi harian cabang non tunai.
- 2) Pelaksanaan kliring dan transfer ke Bank Indonesia.
- 3) Penyediaan data keuangan dan laporan perbankan.

- 4) Proses penyelesaian utang-piutang antara bank dalam satu wilayah kliring (wilayah yang menjalankan sistem kliring dalam satu wilayah tertentu).

#### h. Bagian Umum

Fungsi bagian umum adalah sebagai karyawan bank yang bertugas untuk membantu penyediaan sarana kebutuhan karyawan atau perusahaan agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik. Di samping itu, bagian umum juga melaksanakan tugas-tugas terkait dengan urusan personalia/kepegawaian. Tugas-tugas pokok bagian umum :

- 1) Menginventarisasi persediaan gudang, ATK dan barang gerak untuk kebutuhan-kebutuhan karyawan dan atau perusahaan yang berlaku.
- 2) Pembebanan biaya-biaya operasional, pencadangan dan amortisasi dengan cara melakukan pengadaan/ pembelian serta pembukaan dan melakukan penyusutan atas setiap harta/investasi kantor dengan memperhatikan pengendalian biaya.
- 3) Memelihara dan menjaga harta/investasi kantor agar tetap dalam kondisi yang baik dan bertanggung jawab atas keamanan harta/peralatan tersebut.
- 4) Berkewajiban melakukan rekrutmen Sumber Daya Insani serta menyiapkan pembayaran gaji karyawan sesuai dengan ketentuan direksi.

- 5) Berkewajiban untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan baik untuk diri sendiri maupun penyiapan program peningkatan/pendidikan bagi karyawan lain.
- 6) Melakukan tugas lain seperti menjadi humas di perusahaan tersebut.

i. Operasional Pembiayaan

Di dalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh *account manager* ataupun *support* dan *legal*. Di samping itu setelah pemohon menjadi debitur mulai dari pencarian dananya sampai pelunasan ataupun pembayaran, debitur akan dilayani oleh operasi pembiayaan. Fungsi bagian operasi pembiayaan:

- 1) Melakukan pembukuan *dropping*.
- 2) Melakukan pendebitan rek nasabah sesuai dengan jadwal angsur atau sesuai dengan memo marketing.
- 3) Membuat dan memelihara kartu pembiayaan.
- 4) Pembukuan *offset* jaminan dan *write off* pembiayaan.
- 5) Laporan – laporan intern dan ekstern

j. *Unit Support* Pembiayaan

*Unit Support* Pembiayaan bersama dengan *account manager* penanaman dana mengadakan penilaian permohonan pembiayaan sehingga memenuhi kriteria dan persyaratannya. *Unit Support* Pembiayaan memproses calon debitur dalam kelayakan dan keabsahannya untuk mendapatkan pembiayaan, seperti



kebenaran lampiran, usaha maupun penggunaan pembiayaan, keabsyahan jaminan dan lain-lain. Tugas-tugas pokok *Unit Support Pembiayaan*:

- 1) Memnatu proses pembiayaan dalam hal pengadministrasian.
  - 2) Fungsi hukum.
  - 3) Mengumpulkan dan mengolah data pembiayaan dalam bentuk laporan kepada manajemen dan BI.
  - 4) Administrasi dan filling dokumen pembiayaan dan menjaga kerahasiaan isi dokumen dan perjanjian antar nasabah dengan bank.
  - 5) Penghubung antara unit kerja internal dan eksternal dalam pelaksanaan pembiayaan
  - 6) Sekretaris komite pembiayaan
- k. Bagian Keamanan dan Urusan Rumah Tangga Kantor (*Non Bank Staff*)

*Non bank staff* bertugas dalam mengamankan kekayaan kantor serta pemeliharaan dan urusan rumah tanggal liannya. Bagian-bagian dan tugas-tugas pokok *non bank staff*:

- 1) Satpam bertugas untuk siap siaga terhadap situasi kantor, memantau keluar masuk nasabah ke kantor, *menfull* (mengeluarkan dan memasukan uang dari *khasanah* bersama *teller* dan pejabat bank), pengawalan penyeteroran uang ke Bank Indonesia, serta membantu *customer service* dalam penjualan *shar-e*;

- 2) *Office boy* bertugas memelihara kekayaan kantor dan membantu kegiatan kru yang lain.
- 3) *Driver* bertugas dalam bagian transportasi dan memelihara kendaraan kantor.

Selain pengelolaan manajemen yang baik, suatu perusahaan haruslah mempunyai sarana prasarana yang mendukung aktifitas perusahaannya, dalam mewujudkan sarana yang memadai bagi manajemen maupun nasabah Bank Muamalat Indonesia di Semarang memiliki banyak Kantor Kas, Adapun alamat Kantor Cabang Bank Muamalat dan Kantor Kas di Semarang sebagai berikut:

a. Kantor Cabang Utama

Alamat Jl. Soegijopranoto No 102 Semarang 50141 Jawa Tengah. (Seberang LP Wanita Semarang Bulu / Hotel Siliwangi),  
Telepon: (024) 3564134, 3564135-9, Nomor Fax 024 3565377.

b. Kantor Kas Muamalat Pandanaran

Jl. Pandanaran No 126 Semarang 50241, Telepon : (024)  
8445285

c. Kantor Kas Majapahit

Jl Brigjen Sudiarto, Majapahit No 234D Semarang,  
Telepon 024 76747759

d. Kantor Kas Muamalat Banyumanik

Jl. Sukun Raya No 57 Banyumanik, Semarang. Telepon:  
(024) 7478759

## e. Kantor Pos Erlangga

Jl. Iman Bardjo No 10 Semarang, Telepon: (024) 8311562

## f. Kantor Kas Johar

Jl. Pemuda No 4, Johar Semarang, Telepon: (024) 3543283

## 5. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia

## a. Tabungan

## 1) Tabungan Muamalat iB

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang akan meringankan transaksi keuangan Anda, memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan Muamalat kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu Shar- E Regular dan Shar-E Gold.

## 2) Tabungan Simpel iB

Tabungan simpanan pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

## 3) Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

## 4) Tabungan Muamalat Pos

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi Anda yang rutin bertransaksi di kantor pos.

#### 5) Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah

Merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji atau umrah. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji atau umrah sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa, Insya Allah pelaksanaan ibadah haji tetap terjamin. Dengan keistimewaan tersebut, nasabah Tabungan iB Muamalat Haji dan Umrah bisa memilih jadwal waktu keberangkatannya sendiri dengan setoran tetap tiap bulan, keberangkatan nasabah terjamin dengan asuransi jiwa.

#### 6) TabunganKu

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi Anda dan semua kalangan masyarakat serta bebas biaya administrasi.

#### 7) Tabungan iB Muamalat Rencana

Rencana dan impian masa depan yang ingin kita wujudkan memerlukan keputusan perencanaan keuangan yang dilakukan saat ini, seperti perencanaan biaya pendidikan, dana persiapan hari tua, biaya perjalanan wisata/ibadah, biaya pernikahan, serta rencana ataupun impian lainnya.

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi yang tepat untuk keputusan keuangan yang harus dilakukan saat ini

untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan cara yang sesuai prinsip

8) Tabungan iB Muamalat Prima

Sebagai bentuk dari komitmen PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan produk-produk yang inovatif, maka pada tanggal 13 Juli 2012 PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Secara resmi meluncurkan Tabungan iB Muamalat Prima. Tabungan Prioritas yang di desain bagi Nasabah yang ingin mendapatkan Bagi Hasil yang tinggi bahkan setara dengan deposito.

b. Deposito

1) Deposito Mudharabah iB

Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah* (bagi hasil).

2) Deposito full Invest

Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal serta perlindungan asuransi jiwa gratis bagi nasabah. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah* (bagi hasil).

c. Giro

1) Giro Muamalat Attijary Corporate iB

Produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan bisnis Nasabah perorangan maupun non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management.

2) Giro Muamalat Ultima Corporate iB

Produk giro berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah perorangan dan non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

d. Pembiayaan

1) Konsumen

a) Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah (stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa)

b) Auto Muamalat

Auto muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki kendaraan bermotor. Produk ini adalah kerjasama Bank Muamalat dengan Al- Ijarah

Indonesia Finance (ALIF). Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *murabahah* (jual-beli).

c) Pembiayaan Anggota koperasi

Pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi beragam jenis pembelian konsumtif kepada karyawan/ guru/ PNS (selaku end user) melalui koperasi. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah* (bagi-hasil) antara bank dengan koperasi atas pendapatan margin pembiayaan *murabahah* (jual-beli) dari yang disalurkan kepada anggota.

2) Modal kerja

a) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin. Berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *musyarakah*, *mudharabah*, atau *murabahah* sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja.

b) Pembiayaan Jangka Pendek BPRS iB

Pembiayaan Jangka Pendek BPRS iB adalah produk pembiayaan yang ditujukan kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) untuk memenuhi modal kerja BPRS yang bersifat sementara (jangka pendek) dan untuk memenuhi modal kerja yang akan disalurkan oleh BPRS ke *end-user* dengan pola *executing*.

c) Pembiayaan LKM Syariah

Pembiayaan Modal Kerja Lembaga Keuangan Mikro (LKM) syariah adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk LKM Syariah meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portfolio pembiayaannya kepada Nasabah atau anggotanya (*end-user*). Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.

d) Pembiayaan Rekening Koran Syariah

Pembiayaan Rekening Koran Syariah adalah produk pembiayaan *khusus* modal kerja yang akan meringankan usaha Anda dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *musyarakah* dan skema *revolving*.

3) Investasi

a) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *murabahah* atau *ijarah* sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi

b) Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis

Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha Anda untuk membeli, membangun ataupun merenovasi property maupun



pengalihan take-over pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis Anda. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah*.

e. Jasa Bank Muamalat

1) Internasional Banking

a) Remittance

Adalah layanan pengiriman atau penerimaan uang valas dari atau kepada pihak ketiga kepada atau dari pemilik rekening Bank Muamalat Indonesia baik tunai maupun non tunai dalam denominasi valuta asing.

b) Trade finance

Bank Muamalat memiliki pengalaman dan keahlian dalam bidang pembiayaan perdagangan secara syariah baik lokal maupun international. Hal ini menjadikan Bank Muamalat sebagai mitra yang amanah serta mengerti kebutuhan layanan bisnis perdagangan nasabah. Bank Muamalat memiliki layanan jasa dan pembiayaan syariah yang inovative untuk mendukung kelancaran bisnis perdagangan Nasabah, baik untuk transaksi perdagangan lokal maupun international dan untuk transaksi L/C maupun non L/C. Layanan produk Muamalat Trade Finance :

(1) Produk Ekspor

(2) Produk Impor

(3) Produk Ekspor - Impor Non LC Financing

- (4) Produk SKBDN
- (5) Produk Bank Garansi
- (6) Produk Letter of Credit
- (7) Produk Stanby LC

Bank Muamalat siap memberikan solusi terbaik dengan layanan prima untuk kemajuan bisnis Nasabah. Dalam memberikan layanan export/import. Bank Muamalat juga bekerja sama dengan bank dalam dan luar negeri serta lembaga-lembaga multilateral lainnya.

## 2) Layanan 24 jam

### a) Sala Muamalat

Merupakan layanan Phone Banking 24 jam melalui 500016/ (021) 500016 (jika dihubungi melalui telpon seluler) yang memberikan kemudahan kepada nasabah, setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening Muamalat hingga Maksimal Rp.50.000.000, serta pembayaran ZIS.

### b) Internet Banking Muamalat

Layanan transaksi perbankan elektronik melalui akses internet dengan menggunakan SMS Token yang dapat beroperasi 24 Jam 7 hari seminggu dengan mudah, kapan saja dan dimana saja. Nasabah bisa melakukan monitoring atastransaksi keuangan pribadi maupun bisnis dari seluruh

rekening Bank Muamalat dalam 1 CIF (*Customer Information File*).

c) Muamalat Mobile

Muamalat Mobile adalah layanan perbankan dengan menggunakan teknologi GPRS yang dilakukan dari ponsel. Nasabah dapat melakukan transaksi non-tunai seperti cek saldo, transfer maupun melihat histori transaksi secara Real time dengan biaya yang sangat murah.<sup>4</sup>

**B. Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang**

1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang

Pada awal peluncuran produk KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) oleh Bank Muamalat Indonesia sejak Februari 2007 sudah mengalami peningkatan yang signifikan, produk yang awal mula diluncurkan dengan nama Baiti Jannati itu telah berganti menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PSHM) pada tanggal 13 Agustus 2010 melalui surat persetujuan Bank Indonesia No. 12/1362/BPbS. Dengan peluncuran nama brand yang baru diharapkan mampu mendongkrak daya tarik nasabah dalam mengambil produk pembiayaan hunian di Bank Muamalat.

Produk Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) memberikan dua alternatif transaksi bagi nasabah, yaitu secara kongsi

---

<sup>4</sup> <http://www.muamalat.co.id/> diakses pada tanggal 12 Mei 2016.

(*musyarakah mutanaqisah*) ataupun jual beli (*murabahah*). Sistem kongsi dapat diterapkan untuk pemilikan properti baru, renovasi maupun *take over* dari bank lain.

Munculnya pembiayaan pemilikan hunian syariah kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi penting dalam dunia perbankan karena sistem pembiayaan hunian dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini menghindarkan bank dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang selama ini menjadi konsekuensi dari penerapan *murabahah* dengan disertai penambahan margin keuntungan. Dalam pembiayaan dengan *murabahah* dimana bank membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya oleh nasabah dan akan menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Dari keuntungan ini bank akan dikenakan pajak sebesar 10% sebagai PPN, karena dianggap bank sudah menjual barang. Berbeda dengan *musyarakah mutanaqisah* dimana bank dan nasabah berbagi keuntungan dan kerugian (*Loss and Profit Sharing*).

Pembiayaan hunian syariah kongsi ini memberikan pilihan dalam pembiayaan pemilikan hunian dengan jangka waktu pemngembalian sampai 15 tahun dengan plafond minimal Rp. 50.000.000,- hingga Rp. 1.025.000.000,- untuk daerah Semarang dan sekitarnya, dan juga angsuran yang tidak fluktuatif.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'u' Alifah, *Coordinator of Financing Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang* tanggal 26 Mei 2016.

## 2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang

Bank Muamalat Indonesia dalam memberikan pembiayaan memberikan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Ketentuan awal pembiayaan yaitu untuk pembelian properti siap huni (*no indent*) meliputi rumah tinggal, rusun, ruko, rukan. Adapun untuk renovasi berlaku ketentuan lain yaitu jangka waktu pembiayaan hanya 5 tahun.

Ketentuan mengenai jumlah porsi *syirkah* untuk nasabah sudah ditentukan oleh bank yaitu 10% dari total aset pembiayaan yang dianggap sebagai penyertaan modal nasabah. Total plafond yang bisa diambil nasabah minimal Rp. 50.000.000,00- dan maksimal 1.025.0000.000,-.

Tabel 1: Proyeksi Angsuran Pembiayaan<sup>6</sup>

No.	Pembiayaan	Kongsi		
		5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1	50.000.000	1.124.897	731.881	616.261
2	75.000.000	1.687.345	1.097.821	924.392
3	100.000.000	2.249.794	1.463.762	1.232.522
4	125.000.000	2.812.242	1.829.702	1.540.653
5	150.000.000	3.374.691	2.195.643	1.848.783
6	175.000.000	3.937.139	2.561.583	2.156.914
7	200.000.000	4.499.588	2.927.523	2.465.044
8	225.000.000	5.062.036	3.293.464	2.773.175
9	250.000.000	5.624.485	3.659.404	3.081.305
10	275.000.000	6.186.933	4.025.345	3.389.436
11	300.000.000	6.749.381	4.391.285	3.697.566
12	325.000.000	7.311.830	4.757.225	4.005.697
13	350.000.000	7.874.278	5.123.166	4.313.827

<sup>6</sup> Data dari brosur Bank Muamalat Indonesia KC Semarang tentang Tabel Proyeksi Angsuran Pembiayaan.

14	375.000.000	8.436.727	5.489.106	4.621.958
15	400.000.000	8.999.175	5.855.047	4.930.088
16	425.000.000	9.561.624	6.220.987	5.238.219
17	450.000.000	10.124.072	6.586.928	5.546.349
18	475.000.000	10.686.521	6.952.868	5.854.480
19	500.000.000	11.248.969	7.318.808	6.162.610
20	525.000.000	11.811.418	7.684.749	6.470.741
21	550.000.000	12.373.866	8.050.689	6.778.871
22	575.000.000	12.936.314	8.416.630	7.087.002
23	600.000.000	13.498.763	8.782.570	7.395.132
24	625.000.000	14.061.211	9.148.511	7.703.263
25	650.000.000	14.623.660	9.514.451	8.011.394
26	675.000.000	15.186.108	9.880.391	8.319.524
27	700.000.000	15.748.557	10.246.332	8.627.655
28	725.000.000	16.311.005	10.612.272	8.935.785
29	750.000.000	16.873.454	10.978.213	9.243.916
30	775.000.000	17.435.902	11.344.153	9.552.046
31	800.000.000	17.998.351	11.710.093	9.860.177
32	825.000.000	18.560.779	12.076.034	10.168.307
33	850.000.000	19.123.247	12.441.974	10.476.438
34	875.000.000	19.685.696	12.807.915	10.784.568
35	900.000.000	20.248.144	13.173.855	11.092.699
36	925.000.000	20.810.593	13.539.796	11.400.829
37	950.000.000	21.373.041	13.905.736	11.708.960
38	975.000.000	21.935.490	14.271.676	12.017.090
39	1.000.000.000	22.497.938	14.637.617	12.325.221
40	1.025.000.000	23.060.387	15.003.557	12.633.351

Sumber : Bank Muamalat Indonesia

Dalam tabel tersebut bisa dilihat besaran plafond yang bisa diambil nasabah dan besaran angsuran perbulan.

Nasabah dikenakan ketentuan dari pembiayaan ini dengan dibebankannya biaya-biaya, mulai dari biaya administrasi bank sebesar 1,5% dari plafond pembiayaan dan juga biaya materai, notaris PPAT, biaya balik nama, biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran.

Dalam ketentuan mengenai jaminan yang harus di penuhi oleh nasabah yaitu berupa sertifikat. Sertifikat yang menjadi agunan harus atas nama calon nasabah yang merupakah hak milik atas nasabah (SHM) atau juga hak guna bangunan atas nama nasabah (SHGB). Dalam pembiayaan ini objek pembiayaan wajib dijadikan objek agunan, karena alasan ini objek pembiayaan harus siap huni dan sertifikat kepemilikan sudah per unit (pecah dari sertifikat induk). Kondisi agunan harus mempunyai surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dibuktikan dengan fotocopy IMB dan juga melampirkan bukti setoran pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Bagi nasabah yang belum mempunyai buku rekening Bank Muamalat diwajibkan melakukan pembukaan rekening (tidak berlaku bagi yang sudah memiliki rekening Bank Muamalat), mengisi formulir pembiayaan BMI dan surat pernyataan dari Bank Indonesia.

Untuk syarat pengajuan, nasabah harus dalam usia produktif, mempunyai penghasilan (bekerja/wiraswasta) dibuktikan dengan slip gaji bagi karyawan dan NPWP bagi wiraswasta. Untuk syarat administrasi calon nasabah harus menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP Suami/Istri.
- b. Fotocopy Tabungan 3 bulan.
- c. Slip Gaji 3 bulan.
- d. Kartu Keluarga.
- e. Surat Nikah.

- f. SK Pegawai/ fotocopy Kartu Pegawai.
- g. Surat Rekomendasi Atasan/Pimpinan.
- h. Foto ukuran 4x6 1 lembar.
- i. NPWP.
- j. RAB (apabila melakukan pembangunan atau renovasi).
- k. Fotocopy SHM/SHGB.
- l. Fotocopy IMB.
- m. Fotocopy SPPT/PBB.<sup>7</sup>

Semua ketentuan dan syarat harus dipenuhi oleh calon nasabah yang mengambil pembiayaan hunian syariah.

### 3. Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang

#### a. Persiapan Pembiayaan

Dalam proses persiapan, nasabah mengumpulkan semua dokumen persyaratan kepada *Account Manager* dan mengisi formulir aplikasi PHSK. Selanjutnya *Account Manager* akan memverifikasi dokumen, apabila ada kekurangan dokumen, *Account Manager* meminta calon nasabah untuk melengkapi dokumen.

#### b. Analisis Peembiayaan

Setelah proses persiapan selesai dan pengumpulan dokumen yang disyaratkan sudah lengkap selanjutnya *Account Manager* akan melakukan verifikasi dokumen mengenai kecocokan nama dan alamat yang tercantum dalam KTP, Surat Nikah, Kartu Keluarga dan

---

<sup>7</sup> Buku Panduan Pembiayaan Hunian Syari'ah di Bank Muamalat Indonesia.



keaslian dokumen. *Account Manager* juga harus mencari informasi apakah calon nasabah pernah melakukan pembiayaan bermasalah atau tidak. *Account Manager* juga dapat melakukan kunjungan setempat / *On The Spot* (OTS) jika dirasa perlu untuk bahan pertimbangan. Dengan diverifikasi dokumen-dokumen dari nasabah diharapkan bank mampu memberi kesimpulan apakah calon nasabah ini *bankable* atau tidak, serta diterima atau tidaknya permohonan pembiayaan dari nasabah.

#### c. Realisasi Pembiayaan

Dalam tahap realisasi pembiayaan ini, *Financing Risk Officer* melakukan analisis resiko bagi pembiayaan dengan limit tertentu. Setelah dilakukannya analisis resiko selanjutnya *Financing Risk Officer* memberi rekomendasi untuk dilakukan proses lebih lanjut sesuai dengan SOP yang berlaku di devisi manajemen resiko. Proses pengambilan keputusan pembiayaan dan kewenangan memutuskan ditetapkan oleh *Coordinator of Financing*.

Setelah adanya keputusan dari *Coordinator of Financing* dengan diterimanya permohonan pembiayaan dari nasabah maka akan ditindaklanjuti dengan realisasi pembiayaan dan pencairan dana (*dropping*). Tahapannya sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan keputusan *Coordinator of Financing* yang tertuang dalam Usulan Pembiayaan, *Account Manajer* menyusun *Offering Letter* (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan). *Offering Letter*

kemudian diserahkan kepada Unit Support Pembiayaan dengan melampirkan Usulan Pembiayaan (UP) dan dokumen pendukung.

- 2) USP kemudian memeriksa isi dari *Offering Letter*, jika sudah data dan ketentuan sudah sesuai maka *Offering Letter* akan dimintakan pengesahan oleh Operasional Manager Pimpinan Unit Bisnis, setelah disahkan *Offering Letter* dikembalikan kepada *Account Manager* yang nantinya akan diserahkan kepada calon nasabah.
- 3) *Account Manager* akan menyerahkan *Offering Letter* kepada calon nasabah, jika nasabah menerima semua klausul, maka *Account Manager* akan menyerahkan *Offering Letter* kepada USP. Jika nasabah keberatan dengan klausul maka dalam waktu 14 hari kerja dari tanggal *Offering Letter*, calon nasabah menyampaikan keberatan secara tertulis beserta usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- 4) Bagi calon nasabah yang menyanggupi dan setuju, *Offering Letter* akan diserahkan kepada USP untu disusun akad pembiayaan.
- 5) Setelah menerima *Offering Letter* yang sudah diberi tanda tangan oleh nasabah, USP segera menyiapkan akad pembiayaan.
- 6) USP kemudian melakukan pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan dokumen *dropping* pembiayaan dan penutupan asuransi. *Account Manager* kemudian menerbitkan *Memorandum Dropping* dan menginput data *Customer Base* (CIF).
- 7) Setelah *Account Manager* melengkapi dokumen (*Offering Letter*, Tanda Terima Uang Nasabah, Jadwal Angsuran, Usulan

Pembiayaan, Surat Perjanjian Pembiayaan/Akad, Surat Keterangan Notaris, Surat Asli seperti Sertifikat dan lain-lain), *Memorandum Dropping* dimintakan persetujuan *Operasional Manager* untuk proses pencairan. Teknis pencairan dan pembukuan pembiayaan dilakukan oleh bagian operasional pembiayaan.

- 8) Bukti pelunasan dari pembelian rumah wajib diserahkan kepada Bank paling lambat 14 hari dari tanggal pembayaran.
- 9) *Account Manager* wajib melakukan *monitoring* usaha dan penagihan, serta menjaga silaturahmi kepada nasabah.<sup>8</sup>

Menurut Dr. Ir. M Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc., Ph.D, prosedur yang biasa dilakukan bank syariah dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/ pembelian rumah yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-

---

<sup>8</sup> *Ibid*,

<sup>9</sup> <http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc,-> di akses 04 Desember 2015

masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

- b. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
  - 1) Spesifikasi barang yang disepakati.
  - 2) Harga barang.
  - 3) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan.
  - 4) Jangka waktu pelunasan pembiayaan.
  - 5) Cara pelunasan (model angsuran).
  - 6) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
  - 7) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi *developer* property/rumah tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa-menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

4. *Ijarah* (sewa) pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang

Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi tidak terlepas dari *Ijarah* sebagai bentuk penghasilan. Sehingga perlu dipaparkan lebih lanjut mengenai ketentuan pembayaran angsuran yang berupa sewa, realisasi pembayaran sewa, dan evaluasi *pricing/ review ujarah*.

a. Pembayaran Angsuran Sewa

Pembelian porsi bank oleh nasabah dengan melakukan angsuran pembiayaan sewa setiap bulan besarnya tetap sepanjang sewa yang dikenakan sesuai dengan evaluasi *pricing*. Besarnya angsuran setiap periode dihitung berdasarkan:

- 1) Porsi kongsi kepemilikan bank dan porsi kongsi kepemilikan nasabah
- 2) *Yield* yang diharapkan atas sewa
- 3) Lamanya jangka waktu pembiayaan
- 4) Pembayaran angsuran pertama kali dilakukan pada bulan berikutnya sejak pencairan pembiayaan melalui rekening nasabah di bank.

b. Realisasi Pembayaran dan *Evaluasi Pricing*

- 1) Realisasi pembiayaan dilakukan secara angsuran yang dibayar setiap bulan sampai dengan pembiayaan lunas.
- 2) Periode *evaluasi pricing* ditentukan berdasarkan periode evaluasi sewa yang ditetapkan oleh ALCO (*Asset Liabilities Committe*).

## BAB IV

### PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI'AH KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SEMARANG

#### A. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang

*Musyarakah mutanaqisah* pada dasarnya tidak terkait dengan sewa atau *ijarah*. Mulanya, *musyarakah mutanaqisah* hanya terdiri dari *musyarakah* dan jual beli (*bai'*) saja, sama seperti yang ditegaskan dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ, bahwa *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* dan akad jual beli.<sup>1</sup> Namun dalam perkembangannya, *syarik* dari akad *musyarakah mutanaqisah* memerlukan pendapatan dan keuntungan yang langsung dapat diambil dari akad ini, maka bank syariah menambahkan akad *ijarah* agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) yang dirumuskan berdasarkan porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang telah diproyeksikan oleh bank syariah.

Bagi hasil dari pembayaran sewa yang dibagikan untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan, sedangkan bagi hasil untuk nasabah, selanjutnya akan dikembalikan lagi oleh nasabah kepada bank

---

<sup>1</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI tentang *Musyarakah Mutanaqisah* No. 73/DSN-MUI/XI/2008, h.5

sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek pembiayaan. Proses pengembalian ini berdasar atas kuasa pendebitan rekening yang dilakukan oleh BMI kepada rekening nasabah.

Berdasarkan fatwa DSN MUI N0. 73/DSN-MUI/XI/2008 menyebutkan bahwa dalam akad *musyarakah mutanaqisah* berlaku juga fatwa tentang pembiayaan *musyarakah*. Berdasarkan ketentuan dalam fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, menyatakan bahwa pernyataan ijab dan kabul antara pihak yang melakukan *syirkah* harus menunjukkan kehendak mereka terhadap akad tersebut. Penawaran dan penerimaan dari para pihak harus bersifat eksplisit dan dituangkan secara tertulis dalam sebuah akad.

Ketentuan dari isi ijab dan kabul antara nasabah dituangkan dalam satu ketentuan pokok yang terdapat dalam akad MMQ yang terdapat di BMI. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa tujuan dari akad ini adalah *syirkah* dalam pembelian rumah antara bank dan nasabah. Dimana masing-masing pihak menyetor modal berupa uang untuk membeli suatu barang, dan nantinya nasabah akan melakukan sewa terhadap objek pembiayaan, dari pembayaran sewa terhadap objek pembiayaan tersebut nisbah keuntungan yang akan diterima oleh nasabah akan dipergunakan sebagai angsuran pembelian porsi bank.

Berdasarkan fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, objek dari akad *musyarakah* dapat berupa modal, kerja, dan keuntungan. Dalam praktek PHSK yang tertulis dalam akad MMQ No. 2 disebutkan bahwa obyek dari akad

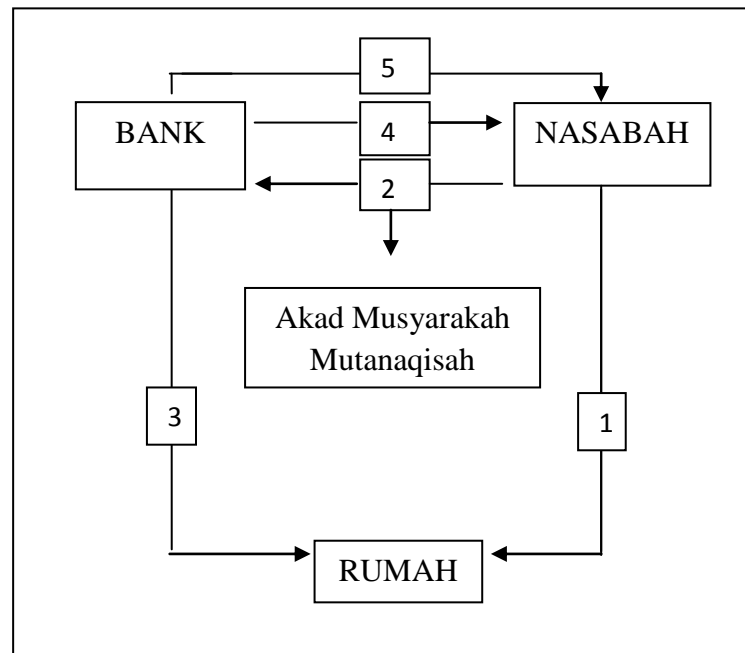
MMQ berupa modal penyertaan dari masing-masing pihak untuk bersama-sama membeli suatu rumah yang letaknya disebutkan secara spesifik dalam akad MMQ.

Dalam proses Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) memang terdapat banyak ketentuan dan fatwa yang mengatur, karena dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat *musyarakah, bai'* dan *ijarah* sehingga proses pembiayaan harus mengacu pada ketentuan fatwa mengenai *musyarakah, bai'* dan *ijarah* pula. Namun dalam penelitian Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang ini terfokus pada kesesuaian proses pembiayaan terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu produk perbankan syariah. Produk perbankan syariah di Indonesia harus patuh dalam dua peraturan. *Pertama*, patuh terhadap Peraturan Bank Indonesia (PBI), yang *kedua*, patuh terhadap fatwa DSN MUI.

Akad *musyarakah mutanaqisah* diterapkan berdasarkan kepentingan bisnis (*business oriented*), sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama harus berlandaskan kepercayaan akan adanya pembagian secara adil berdasarkan perjanjian antar *syarik* atau mitra. Mekanisme transaksi *musyarakah mutanaqisah* dalam skema sebagai berikut:



Gambar 3: Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Sumber: diolah dari data primer

Keterangan Gambar:

1. Nasabah memilih rumah yang dijadikan objek pembiayaan
2. Nasabah mengajukan aplikasi pembiayaan. Nasabah dan bank bersepakat untuk menjadi mitra dalam PHSK *musyarakah mutanaqisah (MMQ)*.
3. Dengan kontribusi pendanaan dari bank dan nasabah, bank akan membeli asset pembiayaan.
4. Bank menyewakan asset yang dimiliki kedua belah pihak kepada nasabah (dengan asumsi nasabah menyewa porsi asset yang dimiliki bersama).
5. Perpindahan kepemilikan asset seluruhnya kepada nasabah setelah porsi kepemilikan bank 0% dan nasabah 100% yang dibeli secara bertahap

Dari tahapan-tahapan tersebut terdapat dua akad yang saling mendukung (*hybrid contract*), yang pertama yaitu bank dan nasabah melakukan kerja sama (*syirkah*) untuk membeli asset (rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, dan akad yang kedua yaitu *ijarah*. Rumah yang menjadi objek pembiayaan disewakan kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa yang diasumsikan sebagai keuntungan bersama. Nasabah akan menyewa rumah tersebut dari pihak bank sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran *ujrah* berupa harga sewa. Dimana nisbah keuntungan atas sewa yang menjadi milik nasabah, akan digunakan sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank setiap bulannya. Sehingga ketika jangka waktu sewa telah selesai maka bagian porsi kepemilikan dari bank atas rumah itu juga telah berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Dalam pelaksanaan perikatan, penandatanganan akad dilakukan di depan notaris, hal ini bertujuan agar perikatan ini telah sah dimata hukum dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Sehingga seluruh isi dari perjanjian ini dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Perjanjian ini berlaku sebagai hukum bagi bank dan nasabah yang telah melakukan akad.

Berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi yang penulis lakukan, penulis menemukan adanya kepatuhan dalam proses pembiayaan terhadap fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan di Bank Muamalat

dengan langkah pencantuman segala macam hak dan kewajiban bank dan nasabah dalam akad yang akan menjadi dasar dalam proses pembiayaan berlangsung. Semua ketentuan yang berlaku selama pembiayaan ditulis dengan jelas saat perikatan.<sup>2</sup>

Pencantuman ketentuan tersebut antara lain mengenai pemberian modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, dalam hal pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad dan kewajiban menanggung kerugian berdasarkan porsi kepemilikan modal. Semua ketentuan tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Ketentuan Akad No. 2 yang menyebutkan dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum yang diatur sebagaimana fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* yang dimana mitranya mempunyai hak dan kewajiban. Dalam fatwa tersebut memang tidak dijelaskan berapa modal maksimal dan minimal yang harus dimasukkan oleh kedua belah pihak, sehingga besaran dari modal masing- masing yang harus disetor ke dalam *syirkah* ini merupakan kesepakatan dari para pihak awal perjanjian.

Dalam ketentuan yang lain disebutkan bahwa kewajiban nasabah untuk membeli secara bertahap terhadap porsi kepemilikan bank menjadikan landasan saat perikatan berlangsung dimana terdapat klausul yang menyebutkan bahwa nasabah akan melakukan pembelian secara bertahap *hishsah* dari bank sampai 100% sehingga porsi

---

<sup>2</sup> Hasil wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah di Kantor Bank Muamalat KC Semarang, tanggal 26 Mei 2016.

kepemilikan sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Akad dalam fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* No. 3 yang menyebutkan, dalam *musyarakah mutanaqisah* pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual *hishsah*-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.<sup>3</sup>

Dalam ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat disebutkan bahwa nasabah melakukan pembayaran pengambilalihan barang yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dengan jangka waktu yang telah disepakati. Dalam ketentuan juga disepakati adanya *ijarah*, penetapan *ujrah* dan pembagian *ujrah* sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Hal itu sesuai dengan ketentuan fatwa dalam Ketentuan Khusus Nomor 1 bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati (Ketentuan Khusus Nomor 2). Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik* (Ketentuan Khusus Nomor 3).

Analisis penulis mengenai kesesuaian fatwa DSN MUI terhadap pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di

---

<sup>3</sup> Disarikan dari Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Bank Muamalat Indonesia KC Semarang secara garis besar dapat penulis rangkum dalam tabel sebagai berikut:<sup>4</sup>

Tabel 2: Kesesuaian PHSK di Bank Muamalat dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

No.	Ketentuan Fatwa	Penerapan dalam PHSK
1.	Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan modal (Ketentuan Akad No. 2)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan penyertaan modal antar <i>syarik</i> sesuai kesepakatan
2.	Kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap (Ketentuan Akad No. 3)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan pembelian secara bertahap, disebutkan juga pembelian ini dari bagi hasil nasabah yang dialihkan secara langsung untuk pembelian <i>hishshah</i> bank
3.	Aset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dapat di- <i>ijarah</i> -kan kepada <i>syarik</i> atau pihak lain. (Ketentuan Khusus No.1)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan sewa dari objek pembiayaan
4.	Apabila aset <i>musyarakah</i> menjadi obyek <i>ijarah</i> , maka <i>syarik</i> (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai <i>ujrah</i> yang disepakati (Ketentuan Khusus No. 2).	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan pembayaran <i>ujrah</i> yang telah disepakati. Penentuan besaran <i>ujrah</i> dari bank, jika nasabah merasa tidak setuju maka besaran <i>ujrah</i> akan ditinjau kembali ( <i>review</i> )
5.	Keuntungan yang diperoleh dari <i>ujrah</i> tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Keuntungan yang dibagi kepada nasabah akan dialihkan untuk membeli porsi <i>hishshah</i> . Dalam

<sup>4</sup> Hasil analisis disesuaikan dengan panduan pembiayaan PHSK Bank Muamalat Indonesia.

	proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan (Ketentuan Khusus No. 3).	pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan, ketentuan pembagian dalam hal kerugian dikecualikan jika kerugian karena kelalaian nasabah.
--	--	---

Sumber : diolah dari data primer

Dari tabel diatas penulis menemukan adanya kesesuaian praktik Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Dalam penelitian ini penulis juga menemukan adanya ketidaksesuaian dalam praktik pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di bank Muamalat KC Semarang dengan fatwa yang berlaku. Dalam Ketentuan Khusus fatwa DSN MUI tentang *Musyarakah Mutanaqisah* No. 5 disebutkan bahwa biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Dalam praktiknya semua beban yang timbul dalam pembiayaan dibebankan kepada nasabah.

Biaya yang dimaksud adalah biaya *Appraisal*, biaya Notaris Provisi Bank, biaya Asuransi Kebakaran, biaya Premi Asuransi Jiwa selama masa pembiayaan, biaya Legalisir Notaris, biaya Administrasi, dan biaya APHT/Surat Kuasa. Biaya-biaya tersebut menjadi beban nasabah seluruhnya.<sup>5</sup> Namun dalam pembebanan biaya sifatnya *negotiable* (diperbolehkan adanya tawar-menawar), sehingga biaya

---

<sup>5</sup> Diambil dari buku Panduan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Bank Muamalat Indonesia.

yang dibebankan kepada nasabah adalah biaya pembebanan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Apabila biaya administrasi ditetapkan dalam bentuk prosentase (1,5% dari plafond pembiayaan), maka biaya administrasi disini sama saja dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pembebanan biaya administrasi yang semestinya dilakukan oleh Bank Syari'ah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal, karena pada dasarnya biaya yang dikeluarkan Bank untuk pemrosesan dengan jumlah pembiayaan yang besar dan yang kecil sama, akan tetapi biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya.

#### **B. Pembagian Hasil dari Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang**

Pembagian hasil dari pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini bukan hanya dalam keuntungan saja, melainkan kerugian juga akan dibagi sesuai porsi kepemilikan. Pembagian hasil antara bank dan nasabah dibuat dalam bentuk prosentase yang mewakili jumlah besaran *hishshah* dan pembagian ini sesuai kesepakatan antar *syarik* saat akad.

Nisbah bagi hasil tidak dapat diubah selama pembiayaan berlangsung, kecuali ada ketentuan yang mengaturnya dan diatur jelas

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah Bank Muamalat Semarang, tanggal 26 Mei 2016.

saat akad.<sup>7</sup> Bagi hasil dalam pembiayaan hunian syariah kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini didapat dari adanya sewa (*ijarah*). Penetapan harga sewa merupakan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Dalam praktik pembiayaan di Bank Muamalat terdapat aplikasi penghitungan proyeksi bagi hasil. Proyeksi bagi hasil akan penulis gambarkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 3: Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil<sup>8</sup>

NO	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL	
	NASABAH		BMI			BMI	NASABAH
	NILAI	%	NILAI	%		21,24%	78,76%
1	50.000.000	33	100.000.000	67	4.707.347	1.000.000.00	3.707.347.22
2	53.707.347	36	96.292.653	64	4.707.347	962.926.52	3.744.420.70
3	57.451.768	38	92.548.232	62	4.707.347	925.482.32	3.781.864.90
4	61.233.633	41	88.766.367	59	4.707.347	887.663.67	3.819.683.55
5	65.053.316	43	84.946.684	57	4.707.347	849.466.83	3.857.880.39
6	68.911.197	46	81.088.803	54	4.707.347	810.888.03	3.896.459.19
7	72.807.656	49	77.192.344	51	4.707.347	771.923.44	3.935.423.78
8	76.743.080	51	73.256.920	49	4.707.347	732.569.20	3.974.778.02
9	80.717.858	54	69.282.142	46	4.707.347	692.821.42	4.014.525.80
10	84.732.384	56	65.267.616	44	4.707.347	652.676.16	4.054.671.06
11	88.787.055	59	61.212.945	41	4.707.347	612.129.45	4.095.217.77
12	92.882.272	62	57.117.728	38	4.707.347	571.177.27	4.136.169.95
13	97.018.442	65	52.981.558	35	4.707.347	529.815.57	4.177.531.65
14	101.195.281	67	48.804.026	33	4.707.347	488.040.26	4.219.306.96
15	105.415.281	70	44.584.719	30	4.707.347	445.847.19	4.261.500.03
16	109.676.781	73	40.323.219	27	4.707.347	403.232.19	4.304.115.03
17	113.980.896	76	36.019.104	24	4.707.347	360.191.04	4.347.156.18
18	118.328.052	79	31.671.948	21	4.707.347	316.719.47	4.390.627.75
19	122.718.680	82	27.281.320	18	4.707.347	272.813.20	4.434.534.02

<sup>7</sup> *Ibid*,

<sup>8</sup> Data dalam bentuk tabel proyeksi pembayaran bagi hasil dari Bank Muamalat Indonesia KC Semarang.



20	127.153.214	85	22.846.786	15	4.707.347	228.467.86	4.478.879.36
21	131.632.093	88	18.367.907	12	4.707.347	183.679.06	4.523.668.16
22	136.155.761	91	13.844.239	9	4.707.347	138.442.38	4.568.904.84
23	140.724.666	94	9.275.334	6	4.707.347	92.753.33	4.614.593.89
24	145.339.260	97	4.660.740	3	4.707.347	46.607.39	4.660.739.80
	150.000.000	100	0	0			0

Sumber : data proyeksi bagi hasil Bank Muamalat Indonesia Semarang

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa penyertaan modal bank sebesar 67% dan nasabah sebesar 33%. Untuk nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan, bank mendapatkan nisbah sebesar 21,24% dan nasabah mendapatkan nisbah 78,76%. Berdasarkan penjelasan saat wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah memberikan penjelasan bahwa nisbah bagi hasil tidak hanya didasarkan pada besaran porsi penyertaan modal, melainkan atas kesepakatan antar mitra (syarik).<sup>9</sup>

Bank Muamalat Indonesia KC Semarang mempunyai rumus perhitungan bagi hasil dimana bagi hasil yang diharapkan bank dihitung dari jumlah porsi bank dikalikan ekspektasi *yield* yang diharapkan dibagi 12 bulan. Misal, Rp. 100.000.000,- (porsi bank) dikali 12% (*yield*) dibagi 12 (bulan) dan hasil dari bagi hasil yang diharapkan bank sebesar Rp. 1.000.000,- dari jumlah porsi penyertaan modal sebesar Rp. 100.000.000,-

Nisbah bagi hasil juga ditetapkan melalui rumus jumlah porsi penyertaan modal dikali *yield* dibagi 12 bulan dibagi harga sewa.

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah Bank Muamalat Semarang, tanggal 26 Mei 2016.

Missal, Rp. 100.000.000,- x 12% / 12 / Rp. 4.707.347,- = 21.24%.

Nisbah bagi hasil akan tetap selama waktu pembiayaan berlangsung.

Perhitungan besaran bagi hasil disesuaikan dengan porsi kepemilikan atau dengan rumus jumlah porsi kepemilikan dikali nisbah bagi hasil dikali keuntungan (besaran sewa). Dari tabel diatas keuntungan yang didapat bank yaitu : 21.24% x Rp. 4.707.347 x Rp. 100.000.000,- = Rp 1.000.000,-. Porsi kepemilikan bank yang menurun disertai dengan penurunan jumlah bagi hasil yang didapatkan dan jumlah porsi kepemilikan nasabah semakin bertambah disertai dengan bertambahnya jumlah bagi hasil yang didapatkan.

Bagi hasil yang didapatkan bank akan diakui bank sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi hishsah bank.<sup>10</sup> Jadi, selama proses pembiayaan nasabah hanya melakukan penyertaan modal awal dan pembayaran sewa (ujrah).

Menurut Dr. Ir. M Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc., Ph.D<sup>11</sup> harga sewa/angsuran sewa adalah cicilan sewa yang dibayar oleh nasabah dari nilai kepemilikan bank syariah atas asset. Besaran sewa dihitung dari porsi penyertaan dana bank dikali 15% (*rate margin* sewa) dibagi 12 (bulan) dikalikan lamanya waktu pembiayaan (dihitung dalam bulan). Harga sewa akan terus menurun setiap bulan sesuai dengan penambahan porsi kepemilikan nasabah.

Selain nasabah membayar sewa, nasabah juga harus membayar angsuran pokok. Angsuran pokok adalah cicilan yang dibayar oleh

---

<sup>10</sup> Buku panduan pembiayaan hunian syariah kongsi Bank Muamalat Indonesia

<sup>11</sup> Lihat di <http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc.-> di akses 04 Desember 2015.

nasabah dihitung dari nilai yang dibayar oleh bank syariah. Besaran cicilan dihitung dari jumlah *hishshah* bank dibagi lama waktu pembiayaan (dalam bulan). Besaran nilai angsuran pokok ini bersifat tetap selama waktu pembiayaan berlangsung.

Selama waktu pembiayaan berlangsung, nasabah akan membayar angsuran perbulan. Angsuran per bulan nasabah merupakan penjumlahan dari harga sewa yang harus dibayar per bulan ditambah dengan angsuran pokok yang wajib dipenuhi oleh nasabah setiap bulan. Misal, sewa sebesar Rp 1.440.000, sedangkan angsuran pokok sebesar Rp 640.000, maka angsuran per bulan adalah  $(Rp\ 1.440.000 + Rp\ 640.000 = Rp\ 2.080.000)$ . Jadi, angsuran per bulan adalah Rp 2.080.000,-. Rasio kepemilikan nasabah bulan pertama adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan dibagi dengan harga barang.  $(Rp\ 28.800.000/Rp\ 144.000.000 = 20\%)$ . Jadi rasio awal kepemilikan nasabah adalah sebesar 20%. Rasio kepemilikan nasabah akan bertambah setiap bulannya sesuai dengan penambahan angsuran pokok.

Dari dua metode perhitungan pembiayaan diatas, penulis mencoba menganalisis. Dalam proyeksi bagi hasil Bank Muamalat dapat dipahami bahwa nasabah hanya mempunyai kewajiban penyertaan modal dan pembayaran sewa. *Ujrah* dari sewa diasumsikan sebagai keuntungan yang akan dibagi antara nasabah dan bank sesuai nisbah dan porsi kepemilikan. Bagi hasil untuk bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil untuk nasabah dialihkan untuk pembelian porsi kepemilikan bank. *Ujrah* dari PHSK Bank Muamalat bersifat

tetap sampai adanya *review ujarah*. Review ujarah ditetapkan bank setiap 2 tahun sekali.

Berbeda dengan proyeksi pembiayaan dari Dr. Ir. M Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc., Ph.D yang menyebutkan besaran *ujrah* akan berubah setiap saat mengikuti porsi kepemilikan. Beliau juga menjelaskan mengenai angsuran yang harus dibayar oleh nasabah yaitu angsuran pokok dan angsuran sewa. Jadi, dalam pembiayaan PHSK dengan *musyarakah mutanaqisah*, nasabah harus membayar angsuran pokok untuk pembelian porsi kepemilikan bank dan angsuran sewa untuk bagi hasil antara bank dan nasabah.

Dalam *musyarakah mutanaqisah* memang belum ada ketentuan yang mengatur secara jelas dan rinci. Dalam fatwa DSN MUI tentang *Musyarakah Mutanaqisah* hanya mengatur keetentuan-ketentuan yang bersifat umum. Dan dalam peraturan Bank Indonesia mengenai pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* hanya mengatur ketentuan-ketentuan yang bersifat umum pula. Dalam peraturan Bank Indonesia melalui SEBI (Surat Edaran Bank Indonesia) penulis menemukan ketentuan yang bersifat pasti mengenai penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah dengan skema *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) ditetapkan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah (SEBI penyertaan *sharing* huruf B).

Ketentuan mengenai Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) diserahkan sepenuhnya kepada bank. Ketentuan dalam

Peraturan Bank Indonesia dan fatwa DSN MUI hanya menjadi landasan dasar dalam pembiayaan tersebut.

Karena belum adanya ketentuan yang mengatur tentang akad *musyarakah mutanaqisah* secara terperinci, penulis menemukan berbagai macam *research gap* yang terjadi. *Research gap* mengenai praktik dilapangan maupun terhadap penelitian-penelitian terdahulu.

**C. Penyesuaian Biaya Sewa (*Review Ujrah*) yang Timbul Dalam Proses *Musyarakah Mutanaqisah* Ketika Nasabah (Syarik) Memilih Penggunaan Prinsip *Ijarah* dalam Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsu di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang**

Akad *ijarah* diperlukan sebagai pendapatan langsung dan keuntungan yang dapat diambil dari akad pembiayaan tersebut. Keuntungan dari penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) sesuai porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang sudah diproyeksikan. Nisbah diperlukan untuk pembagian keuntungan dan harus disepakati oleh para pihak di awal akad. Nisbah dari *ijarah* untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bank, dan umumnya bagi hasil untuk nasabah dikembalikan lagi kepada bank sebagai penambahan atau pembelian porsi *hishshah* pembiayaan.

Nisbah merupakan pendapatan yang diterima oleh nasabah dan bank atas uang sewa yang dibayarkan setiap bulannya oleh nasabah. Besaran penerimaan akan berubah setiap bulannya, disesuaikan dengan porsi kepemilikan yang dimiliki baik oleh bank, maupun oleh nasabah.

Adanya penerapan prinsip *ijarah* dalam *musyarakah mutanaqisah*, mengharuskan bank membuat ketentuan mengenai besarnya nilai *ujrah* yang harus dibayar oleh nasabah. Besarnya nilai *ujrah* menjadi landasan penyesuaian/*review* terhadap perubahan harga sewa terhadap objek sewa. Berdasarkan fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), besarnya *ujrah* dapat ditinjau ulang pada periode berikutnya apabila memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan.

Dalam prakteknya, Bank Muamalat Indonesia memberikan kebijakan tambahan untuk dilakukannya peninjauan ulang terhadap harga sewa dalam periode 2 tahun setelah jangka waktu sewa ini berlangsung. Hal ini diperbolehkan oleh MUI berdasarkan Fatwa DSN MUI No :56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada Lembaga Keuangan Syariah, peninjauan ulang terhadap *ujrah* boleh dilakukan antar para pihak yang melakukan akad *ijarah*. Namun terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila ingin melakukan peninjauan ulang terhadap *ujrah*. Pertama, terjadinya perubahan periode akad *ijarah* dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Lebih lanjut lagi dalam Fatwa DSN MUI No : 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa peninjauan kembali *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus

disepakati kedua belah pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad, dalam prakteknya di BMI memang ketentuan mengenai *review ujarah* ini tidak disebutkan dalam akad. Namun pihak bank telah memberitahukan mengenai adanya kebijakan *review ujarah* ini sebelum akad pembiayaan ini berlangsung. Pengajuan peninjauan kembali terhadap besaran sewa dapat diajukan oleh bank maupun nasabah.

Sebagaimana hasil wawancara dengan *Coordinator Of Financing* BMI Kantor Cabang Semarang, *review ujarah/repricing* terjadi karena adanya *ijarah* dalam pembiayaan, dan nasabah harus mengambil opsi *ijarah* atau mengalihkan kepada pihak lain melalui persetujuan pihak bank terlebih dahulu. Tanpa persetujuan bank, rumah tidak boleh disewakan (di *ijarah*-kan) kepada pihak lain.<sup>12</sup>

Dalam Ketentuan Khusus fatwa DSN MUI tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menyebutkan bahwa asset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Dalam wawancara dengan *Coordinator Of Financing* BMI KC Semarang memberi penjelasan mengenai pihak ketiga ini. Karena BMI KC Semarang tidak membolehkan objek MMQ di-*ijarah*-kan kepada pihak ketiga. Bank memberikan klausul bahwasannya pengalihan *ijarah* kepada pihak ketiga harus mendapatkan persetujuan bank. Pemanfaatan hak guna dan manfaat dari objek bisa dilimpahkan kepada pihak yang lain namun dalam pembayaran *ujrah* tetap harus melalui nasabah (*syarik*).

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah Bank Muamalat Semarang, tanggal 26 Mei 2016.

Dalam ketentuan penyesuaian harga sewa, bank harus memberi klausul yang dicantumkan secara tegas bahwa bank dapat melakukan *review ujarah* secara periodik terhadap jumlah imbalan sewa/*ujrah* sebagaimana disebutkan bahwa bank Muamalat bisa melakukan *review* per 2 tahun. *Review ujarah* sebagaimana dijelaskan oleh *Coordinator Of Financing*, merupakan penyesuaian terhadap kondisi ekonomi di Indonesia dan ekspektasi *yield* yang berubah baik dari bank maupun nasabah. Walaupun pada kenyataannya Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang, sejak peluncuran produk PHSK ini belum pernah melakukan *review ujarah* kepada nasabah. Dalam pelunasan dipercepat tidak diadakan *review ujarah (repricing)* dikarenakan proses pembiayaan dan proses *ijarah* sudah berakir.<sup>13</sup>

Selanjutnya *yield* bagi Bank Muamalat ditetapkan berdasarkan perhitungan metode efektif, pada awalnya penulis berpendapat penerapan seperti ini sama dengan kredit pada bank konvensional. Namun setelah mendapatkan penjelasan bahwa nisbah dari akad *musyarakah mutanaqisah* yang di dapat dari sewa merupakan *yield* bagi bank yang diharapkan. Dan dalam prakteknya pendapatan bagi bank akan senantiasa berubah-ubah sesuai dengan porsi bank yang semakin lama akan semakin berkurang dikarenakan porsi nasabah atas kepemilikan semakin besar secara bertahap. Sehingga dapat dilihat nisbah bagi bank pun akan semakin sedikit. *Review* terhadap *ujrah*

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan *Coordinator Of Financing* Ibu Lu'lu' Alifah Bank Muamalat Semarang, tanggal 26 Mei 2016.



yang dilakukan bank setiap 2 tahun memungkinkan berubahnya nilai *yield* yang diterima oleh bank, meskipun telah direncanakan dari awal.

Hal tersebut yang membedakan proyeksi *yield* dengan perhitungan dan penetapan bunga sepihak sebagaimana diterapkan pada bank konvensional. Namun untuk menghindari adanya ketidakjelasan (*gharar*) dalam akad *musyarakah mutanaqisah* masing-masing ketentuan harus senantiasa tercantum dengan jelas dalam klausul PHSK.

Ekspektasi *yield* dari BMI bersifat tetap yaitu 12%. 12% ini bukanlah bunga seperti bank konvensional yang fluktuatif, hanya sebatas proyeksi keuntungan yang diharapkan bank dari hasil sewa yang ditulis dengan prosentase. Memang jumlah proyeksi keuntungan bank selalu berubah-ubah mengikuti porsi kepemilikan bank, namun *yield* yang diharapkan tetap sama yaitu 12%. *Yield* akan tetap sampai berakhirnya pembiayaan atau sampai adanya *review ujarah (repricing)*.

Dalam *ijarah* yang diambil nasabah muncul anggapan bahwa nasabah menyewa objek pembiayaan yang pemiliknya adalah nasabah sendiri. Adanya ketentuan dalam proses pembiayaan dengan syarat nasabah memberikan agunan atas nama nasabah sendiri dan objek pembiayaan merupakan agunan yang diatas namakan nasabah.<sup>14</sup>

Dalam hal ini bisa dilihat bahwasannya nasabah menyewa objek dengan kepemilikan atas nama nasabah sendiri. *Coordinator Of Financing* memberikan jawaban atas permasalahan tersebut, agunan yang

---

<sup>14</sup> Ketentuan penyertaan agunan sebagai prinsip kehati-hatian, dalam buku panduan pembiayaan hunian syariah kongsi Bank Muamalat Indonesia.

diatas namakan nasabah semata-mata untuk meminimalkan beban biaya nasabah. Jika diawal penyertaan agunan sebagai ketentuan diatas namakan bersama maka diakhir pembiayaan nasabah akan mengeluarkan biaya tambahan untuk balik nama agunan tersebut. Selebihnya, *ijarah* dibebankan kepada nasabah agar nasabah bisa membeli porsi bank dengan pembagian keuntungan yang dialihkan untuk pembelian porsi *hishshah* bank.

Terdapat klausul yang tertera dalam beberapa lampiran akad *musyarakah mutanaqisah*. Klausulnya antara lain sebagai berikut:

1. Surat penunjukan dan kuasa

Dengan surat ini, Nasabah sebagai pemohon pembiayaan PHSK dengan akad MMQ memberikan kuasa kepada bank selaku *syarik* atau mitra dalam pembelian rumah atas nama Nasabah, menyewakan tanah dan bangunan rumah yang dibeli dengan menggunakan dana Nasabah dan Bank. Dalam surat ini dapat dipahami bahwa kesepakatan antar *syarik* untuk membeli rumah atas nama Nasabah, namun dalam porsi kepemilikannya tetap milik bersama.

2. Surat permohonan ijarah

Setelah rumah yang menjadi objek pembiayaan dikuasakan kepada bank, selanjutnya nasabah atas nama dirinya mengajukan untuk sewa rumah tersebut, sehingga dapat disepakati berapa angsuran sewa perbulan yang akan menjadi keuntungan bagi nasabah dan bank.

Dari dua klausul diatas dapat dipahami bahwa nasabah menyewa objek pembiayaan dari bank dan nasabah yang agunannya diatas namakan nasabah. Hal ini dilakukan agar mempermudah pelaksanaan PHSK dengan *musyarakah mutanaqisah*.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan dalam skripsi ini, maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktek pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. *Pertama*, adanya kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan penyertaan modal sesuai dengan Ketentuan Akad No. 2. *Kedua*, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap di cantumkan dalam kesepakatan akad sesuai dengan Ketentuan Akad No. 3. *Ketiga*, aset *musyarakah mutanaqisah* disewa oleh nasabah atau dilimpahkan kepada pihak lain sesuai dengan Ketentuan Khusus No. 1. *Keempat*, besaran nilai *ujrah* disepakati antar syarik saat perikatan sesuai dengan Ketentuan Khusus No. 2. *Kelima*, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan dan nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan Ketentuan Khusus No. 3. Namun, ada satu ketentuan yang tidak sesuai mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (MMQ) dimana beban biaya dibebankan sepenuhnya kepada nasabah. Dalam fatwa DSN MUI Ketentuan Khusus No. 5 disebutkan biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

2. Bagi hasil yang diterapkan Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Bagi hasil didapatkan dari *ujrah* yang dibayarkan oleh nasabah sebagai pembayaran atas hak guna rumah. Bagi hasil yang didapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishshah* bank.
3. Penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) dalam pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan 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

## **B. Saran**

Bertitik tolak dari kesimpulan maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Perbankan Syariah, dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) dengan *musyarakah mutanaqisah* ada baiknya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, mulai dari Fatwa DSN MUI maupun Peraturan Bank Indonesia yang menjadi landasan dasar dalam penyusunan pedoman pembiayaan hunian syariah kongsi oleh bank. Ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh bank haruslah memperhatikan sisi keadilan, bukan hanya sebatas *profite oriented* saja. Jadi, antara bank dan nasabah sama-sama mendapatkan keuntungan dan manfaat.
2. Bagi Bank Indonesia maupun DSN MUI ada baiknya membuat ketentuan-ketentuan yang lebih dikhususkan lagi. Karena tidak ada landasan yang

mengatur secara rinci mengenai proses pembiayaan dan juga perincian pembayaran dan bagi hasil sehingga penulis menemukan kesenjangan yang terjadi. Kesenjangan tersebut akan membuat masyarakat tidak memahami akan proses pembiayaan hunian syariah kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

3. Dalam penentuan besaran *ujrah* yang ada, bank harus senantiasa memperhatikan dari sisi kedua belah pihak (*syarik*). Dengan adanya *review ujrah* diharapkan bank maupun nasabah bisa saling bermusyawarah dalam penentuan besaran nilai *ujrah*. Sehingga salah satu pihak tidak ada yang mengalami kerugian.

### **C. Penutup**

Dengan mengucapkan *alhamdulillah* sebagai ungkapan syukur kepada Allah SWT, penulis telah menyelesaikan skripsi ini, dengan keyakinan bahwa apa yang penulis hasilkan, meskipun merupakan upaya optimal, tetapi masih ada kekurangan dan kelemahan dari berbagai segi. Namun demikian penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Atas saran, masukan dan kritik konstruktif demi kebaikan dan kesempurnaan tulisan ini, penulis ucapkan terima kasih. *Wallahu a'lam bi al-Shawab*.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU

- Antonio, Muhammad Syafe'i, *Bank Syari'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta : BI Dan Taskie Institut, 1999.
- ....., *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat (HukumPerdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, Ed. Rev., 2000.
- Bungin, Burhan, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana, Ed. Rev. Cet. ke-6, 2011.
- Moleong, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2010.
- Siregar, Syofian, *Statistika Deskriptif untuk Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Subagyo, Joko, *Metodologi Penelitian, Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- ....., *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Surahmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Tehnik*, Edisi VIII, Bandung: Tarsito, 2004.
- Syahjeni, Sutan Remi, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Umar, Husein, *Desain Penelitian Manajemen Strategik : Cara Mudah Meneliti Masalah-Masalah Manajemen Strategik untuk Skripsi, Tesis dan Praktek Bisnis*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010.
- Widodo, Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014.

## **PERATURAN-PERATURAN**

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Fatwa DSN MUI No. 20/DSN-MUI/VIII/2000 tentang *Musyarakah*

Surat Edaran Bank Indonesia tanggal 27 November 2012 tentang KPR iB

## **SKRIPSI DAN JURNAL**

Fajruka, Ardhi, “Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Muamalat Indonesia”, Skripsi, Depok, Universitas Indonesia, 2011.

Muttaqien, Agissa, ”Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia”, Skripsi, Depok, Universitas Indonesia, 2012.

Rohmi, Putri Kamilatur, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, Jurnal Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April, Lumajang, LP3M IAI Syarifuddin, 2015.

## **INTERNET**

<http://bankkpr.blogspot.co.id/2013/08/kpr-muamalat.html> diakses tanggal 04 Desember 2015

<http://www.bankmuamalat.co.id/> diakses 12 Mei 2016

<http://properti.kompas.com/read/2011/06/01/16002743/Menpera.Indonesia.Butuh.13.Juta.Rumah> diakses tanggal 4 des 2015

<http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc,-> diakses tanggal 04 Desember 2015

<http://www.bps.go.id/index.php> diakses tanggal 04 Desember 2015

[http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Dokumen/FAQSENo14\\_33\\_DPbS1.pdf](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Dokumen/FAQSENo14_33_DPbS1.pdf)  
04 Desember 2015



## **LAIN-LAIN**

Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 1993*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 1993.

Bank Muamalat, *Buku Panduan Pembiayaan Syariah Kongs*i, 2010.

Brosur Pembiayaan KPR Syariah Bank Muamalat Semarang

Wawancara dengan Coordinator Of Financing Bank Muamalat Indonesia Ibu Lu'lu'  
Alifah

# LAMPIRAN 1

## FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NOMOR 73/DSN-MUI/XI/2008

TENTANG

## MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah

- Menimbang :
- a. bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
  - b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah Mutanaqishah;
  - c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Musyarakah Mutanaqishah* untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT:

- a. QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

"... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini ...."

b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

*"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ...."*

2. Hadis Nabi:

a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

*"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)*

b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW

bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

*"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."*

3. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma' Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susy dalam *Syarah Fath al-*

Qadir, juz VI, halaman 153.

5. Kaidah Fikih:

الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يدلَّ الدليلُ على تحريمها

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya."

Memperhatikan: 1. Pendapat para ulama; antara lain:

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مَلِكًا غَيْرِهِ.

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازًا.

"Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh."

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal.

436-437:

هَذِهِ الْمَشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيْعَةِ لِاعْتِمَادِهَا -كَالْإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ- عَلَى وَعْدٍ

مِنَ الْبَنَكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهَا.

وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْوُضُ

الْبَنَكُ عَمَلُهُ الشَّرِيكِ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ.

وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرَفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكِ كُلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا

مُسْتَقْبَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرْكَةِ.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena – sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik—bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."

- d. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمَشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْعِ، لِكَوْنِهَا تُعَبَّرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمَشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشَّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرْكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشَّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرْكَةِ.

"Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut."

- e. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتْ الدَّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمَشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدُ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمَشَارَكَةِ

بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ،  
وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقْسَمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ  
مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

"Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqishah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah."

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

## MEMUTUSKAN

Menetapkan :FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

### **Pertama :Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

1. *Musyarakah Mutanaqishah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah);
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*;
4. *Musya'* (مشاع) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

### **Kedua :Ketentuan Hukum**

Hukum Musyarakah Mutanaqishah adalah boleh.

**Ketiga :Ketentuan Akad**

1. Akad Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, pihak pertama (salah satu *syarik*,LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS –sebagai syarik-- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

**Keempat :Ketentuan Khusus**

1. Aset Musyarakah Mutanaqishah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

**Kelima :Penutup**

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai kesepakatan berdasarkan prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditet :

apka

n di Jakarta

Tang 15 Dzulqa'dah 1429 H

gal :

14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**

MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua



**K.H. MA Sahal Mahfudh**

Sekretaris



**Drs. H. M Ichwan Sam**

---





**LAMPIRAN 2**

**TABEL PROYEKSI BAGI HASIL BANK MUAMALAT INDONESIA**

NO.	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL	
	NASABAH		BMI			BMI 21,24%	NASABAH 78,76%
	NILAI	%	NILAI	%			
1	50.000.000	33	100.000.000	67	4.707.347	1.000.000.00	3.707.347.22
2	53.707.347	36	96.292.653	64	4.707.347	962.926.52	3.744.420.70
3	57.451.768	38	92.548.232	62	4.707.347	925.482.32	3.781.864.90
4	61.233.633	41	88.766.367	59	4.707.347	887.663.67	3.819.683.55
5	65.053.316	43	84.946.684	57	4.707.347	849.466.83	3.857.880.39
6	68.911.197	46	81.088.803	54	4.707.347	810.888.03	3.896.459.19
7	72.807.656	49	77.192.344	51	4.707.347	771.923.44	3.935.423.78
8	76.743.080	51	73.256.920	49	4.707.347	732.569.20	3.974.778.02
9	80.717.858	54	69.282.142	46	4.707.347	692.821.42	4.014.525.80
10	84.732.384	56	65.267.616	44	4.707.347	652.676.16	4.054.671.06
11	88.787.055	59	61.212.945	41	4.707.347	612.129.45	4.095.217.77
12	92.882.272	62	57.117.728	38	4.707.347	571.177.27	4.136.169.95
13	97.018.442	65	52.981.558	35	4.707.347	529.815.57	4.177.531.65
14	101.195.281	67	48.804.026	33	4.707.347	488.040.26	4.219.306.96
15	105.415.281	70	44.584.719	30	4.707.347	445.847.19	4.261.500.03
16	109.676.781	73	40.323.219	27	4.707.347	403.232.19	4.304.115.03
17	113.980.896	76	36.019.104	24	4.707.347	360.191.04	4.347.156.18
18	118.328.052	79	31.671.948	21	4.707.347	316.719.47	4.390.627.75
19	122.718.680	82	27.281.320	18	4.707.347	272.813.20	4.434.534.02
20	127.153.214	85	22.846.786	15	4.707.347	228.467.86	4.478.879.36
21	131.632.093	88	18.367.907	12	4.707.347	183.679.06	4.523.668.16
22	136.155.761	91	13.844.239	9	4.707.347	138.442.38	4.568.904.84
23	140.724.666	94	9.275.334	6	4.707.347	92.753.33	4.614.593.89
24	145.339.260	97	4.660.740	3	4.707.347	46.607.39	4.660.739.80
	150.000.000	100	0	0			0



## LAMPIRAN 4

### DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana penerapan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BMI? Bagaimana prosedurnya?	
2	Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, sedangkan nisbah keuntungan disesuaikan dengan porsi modal, dan setiap bulan porsi modal berubah, bagaimana penetapannya?	
	Menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Kerugian apa saja yang mungkin akan muncul dalam pembiayaan MMQ?	
	Adanya wa'ad penjualan <i>hishas</i> apakah dituangkan dalam bentuk perjanjian?	
	Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset <i>Musyarakah syarik</i> (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh <i>syarik</i> (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad. Bagaimana bentuk kesepakatannya?	
	Biaya perolehan aset <i>Musyarakah</i> menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Dalam penelitian lain kebanyakan beban, dibebankan kepada nasabah, bagaimana tanggapannya? Beban apa saja yang timbul?	
	Bagaimana penetapan tentang <i>review ujarah</i> ? Apakah persyaratan dari review tersebut?	
5	Jika nasabah mengambil prinsip <i>ijarah</i> bukankah terjadi multi akad? Atau akad <i>ijarah</i> itu sudah terpisah? Jika nasabah tidak mengambil <i>ijarah</i> lalu objek MMQ akan di <i>ijarah</i> -kan kepada siapa? Apakah ada nasabah BMI Semarang yang tidak mengambil opsi <i>ijarah</i> ? Bukankah nasabah akan membayar dua kali ketika memilih opsi	

	<i>ijarah?</i>	
6	Jika nasabah memilih percepatan pelunasan bagaimana proses pembiayaannya? Baik dari segi pembayaran pokok yang <i>flat</i> maupun bagi hasil nisbah dan juga pembayaran sewa?	
7	Bagaimana jika nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan?	
8	Bagaimana bank menentukan proyeksi keuntungan, bagaimana jika proyeksi tidak sesuai dengan realisasi	
9	Dalam berbagai penelitian menyebutkan bagi hasil untuk nasabah tidak diberikan kepada nasabah melainkan dialihkan untuk pembelian porsi <i>hishah</i> , bagaimana ketentuannya? Bukankah sudah jelas bahwasannya pembayaran harus <i>flat</i> untuk pokok?	

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS**

### A. Identitas Diri

Nama : Rohmad  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Islam  
Tempat, Tanggal Lahir : Pati, 16 Nopember 1992  
Alamat Asal : Rt.04/Rw.03 Desa Kuwawur, Kec. Sukolilo,  
Kab. Pati  
Email : rodaenk@yahoo.com

### B. Riwayat Pendidikan

#### 1. Pendidikan Formal

- a) SD Negeri Kuwawur 02, Kec. Sukolilo, Kab. Pati, lulus tahun 2005.
- b) MTs Sunan Prawoto, Kec. Sukolilo, Kab. Pati, lulus tahun 2008.
- c) MA Sultan Agung, Kec. Sukolilo, Kab. Pati, lulus tahun 2011.
- d) UIN Walisongo Semarang Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, lulus tahun 2016.

#### 2. Pendidikan Non Formal

- a) Pondok Pesantren Miftahul Khoir, Sukolilo, Pati.

Semarang, 31 Mei 2016

**Rohmad**