

## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank Muamalat**

##### **1. Sejarah Singkat Bank Muamalat**

Bank Muamalat Indonesia adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Pada 1 November 1990 penandatanganan akte pendirian Bank Muamalat Indonesia dihotel Sahid Jaya oleh Yudo Paripurno, S.H atas izin Menteri Kehakiman Nomor C2.2413. T.01.01 pada tanggal 21 Maret 1992. Pada saat penandatanganan saham diperoleh komitmen dari berbagai pihak untuk membeli saham sebesar Rp 84 Miliar. Kemudian sebagai tanda dukungan mendapatkan tambahan dari masyarakat Jawa Barat senilai Rp 106 miliar.<sup>1</sup>

Pada saat Indonesia mengalami krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara, sektor perbankan nasional terkena kredit macet pada segmen korporasi. Bank Muamalat terkena dampak krisis pada tahun 1998 dengan rasio kemacetan lebih dari 60% dengan ekuitas mencapai titik terendah yaitu Rp 39,3 miliar. Melalui masa itu Bank Muamalat berhasil bangkit kembali dengan menggelar rencana kerja 5 tahun dengan penekanan pada:

---

<sup>1</sup>Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia Tahun 2010, *Sejarah Singkat Perjalanan Bank Muamalat*, hlm 42.

- a. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari pemegang saham.
- b. Tidak melakukan PHK satupun terhadap SDM dalam hal penangkasan biaya dan tidak memotong hak kru Muamalat sedikitpun.
- c. Memulihkan kepercayaan pada kru Muamalat menjadi prioritas utama ditahun pertama pengurusan direksi baru.
- d. Menegakkan disiplin kerja menjadi agenda pertama Bank Muamalat.
- e. Menciptakan dan menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank pada tahun ketiga dan seterusnya hingga membawa era pertumbuhan baru.

Pada 21 Juni 1999 dalam kondisi tersebut maka Bank Muamalat bisa memasuki era baru dengan keikutsertaan Bank Muamalat dalam *Islamic Development Bank* (IDB), yang berada di Jeddah Saudi Arabia, sebagai salah satu pemegang saham luar negeri yang resmi diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Bank Muamalat selama 3 tahun terus berupaya dan berhasil memperbaiki kinerja dari yang awalnya terdapat begitu banyak kerugian menjadi laba yang sangat luar biasa. Hasil tersebut tidak lepas dari segenap keluarga besar Bank Muamalat serta kepatuhan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank

pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 363 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 1.337 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 103 Mobil Kas Keliling (*mobile branch*) serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui *Malaysia Electronic Payment* (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap *image* sebagai bank syariah Islami, modern dan profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana zakat, infakdan sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia

akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “*The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence*”.<sup>2</sup>

## 2. Visi dan Misi

### a. Visi

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

### b. Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>[www.muamalat.com](http://www.muamalat.com)

<sup>3</sup>*Ibid*

**B. Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah dihubungkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional(DSN) No. 1/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan**

**1. Penelitian Bank Muamalat A**

Pembiayaan Hunian Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah adalah salah satu pembiayaan yang melonjak pada bank muamalat karena pada saat bank lain belum mengeluarkan pembiayaan dengan akad tersebut, Bank Muamalat sudah mengeluarkan atau memperkenalkan Pembiayaan Hunian Rumah dengan akad tersebut. Bank Muamalat resmi meluncurkan produk Hunian Rumah Syariah sejak bulan Februari 2007.<sup>4</sup>

Sejak Agustus 2010, Bank Muamalat berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat terkait dengan Pembiayaan Hunian Rumah yang sebelumnya bernama produk Baiti Jannati. Produk ini memberikan dua alternatif transaksi bagi nasabah yaitu dengan dua akad yang digunakan pada pembiayaan Hunian Rumah yaitu dengan menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah yang keduanya sama-sama banyak diminati oleh nasabah.<sup>5</sup> Akad musyarakah mutanaqisah

---

<sup>4</sup>*Perbankan Syariah Serius Garap Sektor Perumahan*, artikel dalam Harian Seputar Indonesia 17 Oktober 2010 dalam Expose Resmi Bank Muamalat Indonesia, [www.muamalat.com](http://www.muamalat.com) (diakses pada 28 April 2017)

<sup>5</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat Cabang Solo pada 26 April 2017 dikantor Muamalat A.

merupakan multi akad yang terdiri dari akad kerjasama modal (*musyarakah*) dan akan sewa (*ijarah*). Akad musyarakah mutanaqisah ini digunakan pada Pembiayaan Hunian Rumah dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi *syarik* secara bertahap. Hal tersebut sesuai dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan DSN No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

Produk Pembiayaan Hunian Rumah pada Bank Muamalat dengan akad musyarakah mutanaqisah menggunakan fasilitas yang berbasis prinsip syariah. Pembiayaan yang berdasarkan bagi hasil ini jauh dari riba dimana bank melakukan perjanjian atas pembiayaan kepada nasabah dijelaskan di awal akad sehingga tidak ada rasa keberatan dikemudian hari. Pembiayaan Hunian Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di bank Muamalat tidak hanya memberikan keuntungan bagi nasabah melainkan memberikan ketenangan hati dengan angsuran yang relatif lama.

Prosedur dalam Pembiayaan Hunian Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank muamalat dilihat dari beberapa prosedur seperti, kriteria nasabah dengan batas usia saat pengajuan pembiayaan:

1. Minimal 21 tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo
2. Maksimal 55 tahun untuk pegawai belum pensiun
3. 60 tahun untuk pegawai wiraswasta dengan telah mempunyai minimum usaha selama 2 tahun dibuktikan dengan izin usaha.

4. Untuk *joint income* antara suami dan istri mengacu pada peraturan yang sama dengan pegawai/ wiraswasta, yang mana sumber penghasilan diakui sebesar 50% oleh pihak bank.<sup>6</sup>

Setelah data nasabah terpenuhi maka selanjutnya menggunakan analisis 5C seperti Standar Operasional Prosedur lainnya:

- a. *Charatcter*, di mana bank menganalisis keadaan sifat dari calon nasabah pembiayaan baik dalam lingkup keluarga atau usaha. Hal utama yang diangkat dalam *character* adalah nasabah mempunyai sifat dapat dipercaya. Untuk mengetahui hal tersebut pihak bank mewawancarai calon nasabah pembiayaan dan menggali informasi lebih dari warga sekitar tentang sejarah hidupnya dan sejarah pembiayaan yang nasabah pernah lakukan, untuk mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah.
- b. *Capacity*, menganalisis kapasitas calon nasabah pembiayaan dalam mengelola modal untuk melihat berapa laba yang didapat dalam memenuhi kewajibannya. Kemampuan calon nasabah untuk mencari sumber penghasilan yang terkait dengan usahanya. Jabatan dan perusahaan tempat calon nasabah pembiayaan bekerja juga dipertimbangkan apakah diterima atau tidak.

---

<sup>6</sup>Wawancara oleh Customer Service bank Muamalat Cabang Solo pada 25 April 2017 dikantor Muamalat A.

- c. *Capital*, merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki atau diterima calon nasabah pembiayaan. Analisis tentang capital lebih kearah bagaimana gambaran struktur modal nasabah.
- d. *Condition of economy*, di mana salah satu syarat bahwa kondisi calon nasabah pembiayaan mampu mengikuti alur ekonomi saat ini, baik dalam maupun luar negeri, dan usaha yang masih mempunyai prospek maju kedepan untuk berjaga-jaga adanya kemungkinan yang tidak terduga.
- e. *Collateral*, analisis jaminan untuk menjamin pembiayaan calon nasabah pembiayaan dalam pengajuan pembiayaan sebagai kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini Sertifikat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli menjadi jaminan dan tidak bisa digantikan dengan yang lain. Hal ini sebagai kewaspadaan bank saat calon nasabah melakukan wanprestasi, maka bank bisa mengambil alih kepemilikan rumah.

Dalam pengajuan dengan akad musyarakah mutanaqisah, awalnya nasabah mengajukan pembiayaan rumah dengan tipe yang diinginkan, kemudian bank dan nasabah sepakat untuk sama-sama saling memberikan kontribusi modal dalam pembiayaan tersebut, nasabah dan bank sepakat dalam kepemilikan rumah yang diawal adalah milik bank maka akan berpindah alih kepada nasabah dengan cara mengangsur setiap bulan.



Daridari angsuran tersebut maka bank dan nasabah sepakat untuk melakukan bagi hasil selama masa sewa.<sup>7</sup>

Akad musyarakah mutanaqisah diterapkan berdasarkan kepentingan bisnis yang mana setiap kerjasama harus berkaitan dan berdasarkan kepercayaan yang dibagi secara adil berdasarkan perjanjian di antaramitra atau syarik. Pembagian kontribusi nasabah minimal 10% dimana bank membelikan asset keseluruhan nasabah dengan kepemilikan bank 0% berpindah alih kepada nasabah menjadi 100% akibat angsuran secara bertahap.

Pada saat pembiayaan berlangsung nasabah diwajibkan mengangsur dengan kesepakatan jatuh tempo yang sudah disepakati diawal akad. Bank memberikan kepada nasabah jatuh tempo setiap tahun untuk angsurannya. Apabila nasabah terlambat dari tempo angsuran yang dijadwalkan maka ada denda atau ganti rugi atas penagihan sebesar kesepakatan diawal akad. Misalkan pembiayaan sebesar 300 juta maka denda akan dihitung perbulan hingga nasabah bisa membayar angsuran pada tahun tersebut. Dan apabila nasabah masih belum bisa membayar kewajibannya saat jatuh tempo akan menimbulkan permasalahan dalam pembiayaan tersebut. Beberapa hal yang akan bank lakukan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu dengan:

---

<sup>7</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat Cabang Solo pada 26 April 2017 dikantor Muamalat A.

- 1) Bank atau petugas yang bertanggung jawab atas pembiayaan harus mencari tahu alasan nasabah terjadi keterlambatan membayar atau terjadi permasalahan saat angsuran jatuh tempo yang melebihi jatuh tempo tersebut.
- 2) Memberikan perpanjangan waktu kepada nasabah untuk membayar angsuran.
- 3) Apabila dengan perpanjangan waktu nasabah belum dapat membayar maka jaminan yang dijaminkan dalam pembiayaan akan diambil oleh bank sebagai pengganti pembiayaan, apabila belum mencukupi maka nasabah wajib membayar kekurangan atas pembiayaan yang telah diajukan.
- 4) Setelah jaminan diambil dan nasabah masih belum dapat membayar maka pembiayaan dari bank akan diambil kembali oleh bank.
- 5) Pengadilan apabila permasalahan sudah tidak dapat kondisikan.

Namun, jika masalah yang ditimbulkan karena faktor alam, maka bank akan memberikan dispensasi seperti keringanan dalam angsuran.

Sebelum pembiayaan diterima, Bank Muamalat juga menggunakan prinsip kehati-hatian untuk mengetahui bagaimana calon nasabah pembiayaan tersebut dengan beberapa prosedur yang telah tercantum diatas seperti: kriteria nasabah, analisis 5C, dan juga *scoring* untuk menentukan diterima atau tidaknya pembiayaan tersebut.

Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* memerlukan akad ijarah sebagai pendapatan langsung dan keuntungan langsung yang dapat

diambil. Penerapan prinsip ijarah dalam *Musyarakah Mutanaqisah*, pada besar nilai *ujrah* menjadi sebuah landasan penyesuaian pada harga sewa terhadap obyek sewa. Besarnya *ujrah* ditentukan berdasarkan Fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Dalam perhitungan, nisbah atau *ujrah* yang termasuk pendapatan yang didapat nasabah dan bank sebagai uang sewa dibayar setiap bulan dengan jumlah yang berbeda disesuaikan dengan proporsi kepemilikan, namun keuntungan tersebut harus menggunakan realisasi keuntungan bukan dari nilai proyeksi.

**Contoh menggunakan sistem Anuitas:**

- 1) Porsi Bank Rp 200,000,000
- 2) Margin Sewa atau *Ujrah* adalah presentase keuntungan untuk bank dalam pembiayaan tersebut. Pada bulan 1-3 sebesar 14.50% dan pada bulan 4-60 sebesar 20%.
- 3) Adanya perhitungan proyeksi pendapatan nasabah sebesar Rp 266,738,999,675
- 4) Proyeksi pendapatan/bulan sebesar Rp 232,786,776
- 5) Angsuran Perbulan dari jumlah pokok dan sewa yang dibayarkan disetiap bulannya.
- 6) Jangka waktu pembiayaan adalah yang telah ditetapkan pada saat awal akad yang disepakati bersama.

7) Dan semua perhitungan sesuai dengan rumus pada excel.<sup>8</sup>

**Tabel .2 : Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah**

Plafon	: 200,000,000
Nama Nasabah	██
ERR	: 14.50% 1 s/d 3 20.00% 4 s/d 60
Proyeksi Pendapatam	: 266,738,999,675
Proyeksi Pendapatan/bln	:232,786,776

**Keterangan:**

Apabila dilihat pada tabel di atas terdapat beberapa kolom yang terbagi atas:

1. Bulan, digunakan untuk perhitungan selama masa angsuran.
2. Sisa ialah sisa pinjaman.
3. Angsuran dibagi dua, yaitu bagi hasil dan pokok.
4. Angsuran perbulan ialah jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulan kepada bank.
5. Nisbah dibagi dua antara bank dan nasabah.

Pada kolom kedua yaitu kolom sisa pinjaman, akan berbeda nominalnya setiap bulan seperti pada bulan ke-9 sebesar 182,779,300 berbeda dengan nominal bulan ke-11 sebesar 179,432,975 yang semakin lama nominal

---

<sup>8</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat Cabang Solo pada 26 April 2017 dikantor Muamalat A.

sisanya pinjaman akan semakin menurun dan berbeda nominalnya hingga akhir masa angsuran.

Pada kolom angsuran dalam bagi hasil nominal dihitung sesuai dengan ERR yang telah ditentukan dan nominalnya akan berubah dari tinggi menjadi rendah dan dari rendah akan semakin tinggi seperti pada bulan ke-7 sebesar 2,288,990 menurun pada bulan ke-5 sebesar 1,527,710 kemudian akan naik lagi nominalnya pada bulan selanjutnya seperti bulan ke-36 sebesar 2,550,217 hingga akhir masa angsuran. Hal ini disebabkan adanya ketentuan ERR yang berbeda pada bulan ke-1 hingga bulan ke-4 dan pada bulan ke-5 hingga masa akhir angsuran.

Pada kolom angsuran bagian dua yaitu pokok besar nominal pun sama dengan bagi hasil di mana nominal yang harus dikeluarkan akan berbeda seperti pada bulan ke-8 sebesar 3,100,280 dan pada bulan ke-9 menurun menjadi 3,013,524 disebabkan karena nilai perhitungan dari bagi hasil yang berbeda.

Apabila dilihat pada kolom angsuran perbulan, nominal pada angsuran perbulan bersifat tetap seperti pada bulan ke-1 sebesar 4,705,656 hingga masa akhir periode angsuran karena menggunakan sistem anuitas di mana nilai dari angsuran perbulan akan bersifat tetap akibat bagi hasil dan pokok yang berubah-ubah setiap bulannya.

Pada kolom dua terakhir adalah kolom nisbah yang dibagi antara bank dan nasabah sesuai kesepakatan diawal yang menentukan berapa nisbah

yang didapat oleh bank atau nasabah. Namun nisbah antara keduanya hanya terhitung hingga bulan ke-12 saja karena bulan selanjutnya mengikuti alur perhitungan dari angsuran bagi hasil dan pokok seperti pada bulan ke-5 nisbah bank sebesar 0.96% dan nisbah nasabah sebesar 99.04%,. Kemudian saat dilihat pada bulan ke-12 tidak ada perhitungan nisbah antara kedua hal ini yang menjadikan perhitungan tidak memungkinkan pada angsuran ini.

## **2. Penelitian Bank Muamalat B**

Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat memang telah diaplikasikan namun, pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada bank Muamalatnya untuk memfasilitasi atau sebagai gerbang antar Bank Syariah. Solusi tersebut menjadikan Bank Muamalat dapat mengaplikasikan akad musyarakah mutanaqisah pada perbankan syariah saat ini. Akad Musyarakah Mutanaqisah diaplikasikan pada Bank Muamalat sebagai *take over* antar bank saat nasabah Bank A tidak mampu untuk melakukan pembayaran pembiayaan tersebut.

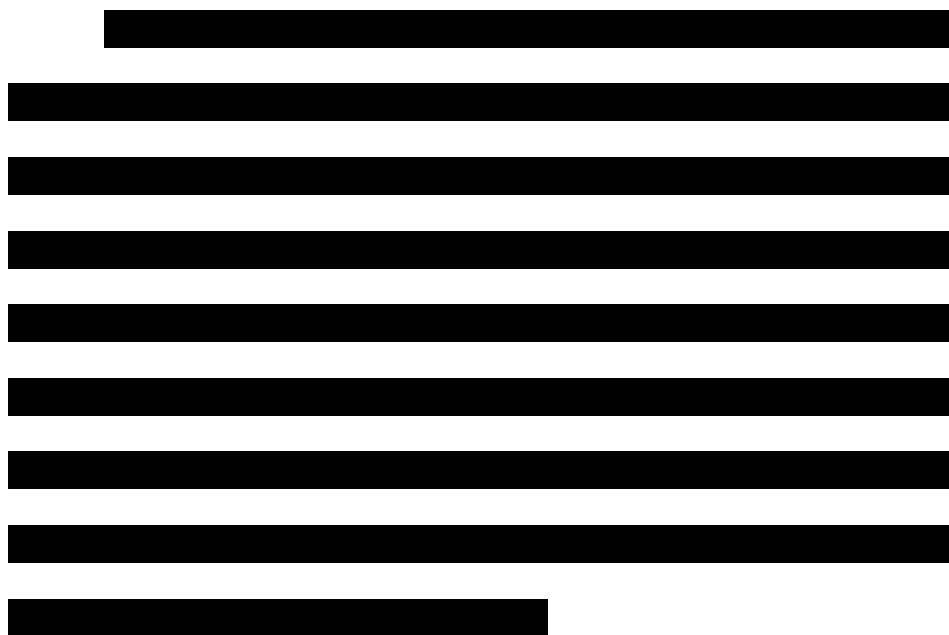
Bank Muamalat menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah supaya pembiayaan tersebut dapat dicover oleh Bank Muamalat karena saat terjadi *take over* dengan Bank Syariah A tidak diperbolehkan dengan akad yang sama, makadari itu untuk dapat mencover pembiayaan tersebut Bank Muamalat mengaplikasikan Akad Musyarakah Mutanaqisah saat adanya pengajuan pembiayaan rumah. *Take Over* dalam perbankan syariah sebenarnya tidak boleh dilakukan, namun semakin berkembangnya kemajuan bisnis di Indonesia membuat Bank Muamalat menggunakan *take*

*over* dengan catatan pelembaran pembiayaan atau aktivitas dalam *take over* tersebut sesuai dengan keputusan yang menyatakan akad yang terjadi antar bank tidak boleh sama.

*Take over* akan terjadi dikarenakan hal sebagai berikut:

- a. Perbandingan harga yang lebih murah antara bank A dan Bank Muamalat.
- b. Kesetiaan nasabah terhadap *marketing* yang lalu.
- c. Penambahan rumah.

**Contoh ilusi *take over* antar Bank Syariah:**



Pada Bank Muamalat akad yang diterapkan pada produk Pembiayaan Hunian Rumah ini yaitu Akad Musyarakah Mutanaqisah yang

---

<sup>9</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat Yogyakarta pada 9 Juni 2017 dikantor Muamalat Yogyakarta.

dalam penerapannya tidak semua modal dalam pembiayaan hunian rumah menggunakan modal dari bank, melainkan juga modal dari nasabah dengan ketentuan minimum 10% berdasarkan kesepakatan pada saat awal akad. Ada ketentuan tertentu khusus untuk Pembiayaan Hunian Rumah mengeluarkan adanya angsuran setara 5% untuk nasabah yang mengajukan pembelian kurang dari 6 tahun. Angsuran yang diajukan nasabah kepada bank dilakukan setiap tahun agar lebih mudah dalam pelunasan.

Perhitungan Akad Musyarakah Mutanaqisah didapat berdasarkan pendapatan nasabah yang mana angsurannya dipatok dengan margin pada saat terjadi akad yang porsinya akan menjadi bagi hasil dengan akad musyarakah mutanaqisah. Namun, untuk perhitungan akad tersebut sama dengan porsi perhitungan akad murabahah menggunakan sistem *efektivitas* sesuai ketentuan Bank Muamalat. Akad yang berjalan sesuai dengan akad musyarakah mutanaqisah akan tetapi dalam angsurannya menggunakan sama dengan penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Hunian Rumah Syariah.

**Contoh perhitungan menggunakan sistem efektifitas:**

- 1) Porsi Awal Nasabah atau DP yang dilakukan nasabah sebagai kontribusi awal yaitu ketentuan 20%. Misalkan Rp 70,000,000,00 dari Rp 350,000,000,00.



- 2) Porsi Bank sebagai kekurangan harga rumah yang akan dibeli nasabah 80%. Misalkan Rp 280,000,000,00 dari Rp 350,000,000,00.
- 3) Harga jual Developer adalah Rp 350,000,000,00 yang menjadi aset kerjasama antara bank dan nasabah yang mana tidak ada kenaikan harga dari bank kepada nasabah.
- 4) Margin Sewa atau *Ujrah* adalah presentase keuntungan untuk bank dalam pembiayaan tersebut.
- 5) Harga sewa dalam pembiayaan didapatkan dari (Plafon x *Ujrah* / bulan (12)). Misalkan Plafon sebesar Rp 280,000,000,00 dan *ujrah* adalah 15% maka  $Rp\ 280,000,000 \times 15\% / 12 = 3,500,000$  dan seterusnya sesuai dengan sisa pokok atau porsi bank.
- 6) Pokok didapat dari plafon dibagi dengan jumlah bulan dalam pinjaman.
- 7) Angsuran Perbulan dari jumlah pokok dan sewa yang dibayarkan setiap bulannya.
- 8) Jangka waktu pembiayaan adalah yang telah ditetapkan pada saat awal akad yang disepakati bersama.
- 9) Semua perhitungan sesuai dengan rumus pada excel.<sup>10</sup>

**Tabel .3 : Jadwal Angsuran Musyarakah Mutanaqisah**

Harga Perolehan	<b>350,000,000</b>
Plafon	280,000,000
Nama Nasabah	

---

<sup>10</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat B pada 9 Juni 2017 dikantor Muamalat B.

<i>Ujrah</i>	15.00%	1.25%
DP Nasabah	20%	70,000,000
Jangka Waktu	60	Bulan

**Keterangan:**

Apabila dilihat pada tabel di atas terdapat beberapa kolom yang terbagi atas:

6. Bulan, digunakan untuk perhitungan selama masa angsuran.
7. Porsi bank ialah modal yang di keluarkan bank.
8. Porsi nasabah ialah modal yang di keluarkan oleh nasabah.
9. Pokok ialah jumlah yang harus dibayarkan nasabah dan bersifat tetap setiap bulannya selama masa angsuran.
10. Sewa ialah harga sewa yang diberikan bank kepada nasabah.
11. Angsuran perbulan ialah jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulan kepada bank.

Pada kolom kedua yaitu kolom porsi bank, akan berbeda nominalnya setiap bulan seperti pada bulan ke-5 sebesar 250,833,333 berbeda dengan nominal bulan ke-20 sebesar 163,333,333 yang semakin lama nominal porsi bank akan semakin menurun dan berbeda nominalnya hingga akhir masa angsuran. Berbeda dengan porsi nasabah yaitu semakin lama akan semakin besar nominalnya seperti pada bulan ke-22 sebesar 198,333,333 berbeda dengan nominal bulan ke-38 sebesar 291,666,667 yang akan terus bertambah nominalnya hingga akhir masa angsuran.

Pada kolom pokok, nominal perbulan akan bersifat tetap hingga akhir masa angsuran seperti pada bulan ke-25 dan ke-39 sebesar 5,833,333

yang akan tetap sama dan tidak akan menurun maupun bertambah. Sedangkan pada kolom sewa nominal setiap bulan akan berbeda hingga akhir masa angsuran seperti pada bulan ke-5 sebesar 3,208,333 berbeda dengan nominal bulan ke-10 sebesar 2,843,750 karena menggunakan sistem efektif.

Apabila dilihat pada kolom terakhir yaitu angsuran perbulan, nominal pada angsuran perbulan akan semakin lama semakin menurun disebabkan oleh nilai sewa yang tidak bersifat tetap atau nilai sewa yang berubah-ubah seperti pada bulan ke-1 sebesar 9,333,333 berbeda dengan bulan ke-48 sebesar 5,906,250 akan lebih besar nominal angsuran pada bulan pertama daripada bulan ke-48 atau terakhir.

**C. Tingkat Kesesuaian Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dihubungkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan syariah Nasional (DSN) No. 1/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan**

**1. Penelitian Bank Muamalat A**

Dari hasil penelitian yang menyatakan bahwa akad musyarakah mutanaqisah adalah bentuk kerjasama di mana modal salah satu syarik akan berkurang karena pengalihan komersial secara bertahap.<sup>11</sup>Kombinasi antara musyarakah berkurang (*diminishing musyarakah*) dan ijarah menjadi dasar

---

<sup>11</sup>Keputusan DSN NO. 1/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan.

untuk pemberian biaya pembelian rumah oleh bank-bank Islam di sejumlah negara.<sup>12</sup> Akad musyarakah mutanaqisah diterapkan seperti *syirkah 'inan* yang diperbolehkan hukumnya seperti yang dikatakan oleh Ibnu Mundzir.<sup>13</sup> Dalam penerapan yang dilakukan pada Bank Muamalat modal bisa saja lebih besar disalah satu pihak atau menjadi penanggung jawab penuh dalam pembiayaan. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang ada, sedangkan kerugian dibagi sesuai modal yang telah dikeluarkan. Hal ini sesuai dengan teori tentang Akad Syirkah dalam buku Wahab Zuhaili tahun 2004.

Aset yang digunakan adalah properti baru atau bekas dengan prinsip syariah yaitu bagi hasil dan sewa. Syarat apabila menggunakan prinsip bagi hasil adalah saat bank menggunakan pembiayaan berdasarkan akad musyarakah atau mudharabah sedangkan apabila menggunakan prinsip *ujrah* adalah saat bank menggunakan pembiayaan berdasarkan akad ijarah. Biaya denda berupa penagihan yang tidak boleh dicantumkan kedalam akad.<sup>14</sup> Permasalahan yang muncul karena nasabah macet atau adanya masalah dalam pembiayaan, salah satunya bank akan mengambil jaminan apabila nasabah tidak bisa menyelesaikan pembiayaan sesuai jumlah dan waktu yang disepakati di awal akad seperti yang telah dijelaskan dalam

---

<sup>12</sup>Latifa M Algaoud dan Mervyn K. Lewis, 2001, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, hal: 89.

<sup>13</sup>Wahbah Zuhaili, 2004, *Al-Fiqh Wal Adzilatuhu*, hal: 796.

<sup>14</sup>Himpunan Fatwa No. 43/DSN-MUI/VII/2004 Tentang *Ganti Rugi (Ta'widh)*. Hal: 242-252.

Keputusan DSN No. 1/DSN-MUI/X/2013 tentang hal ketentuan lain no 3 yaitu penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Dalam perhitungan menggunakan piramida segitiga di mana nisbah nasabah dari kecil kebesar dan bank dari nilai besar kekecil. Ketentuan pembagian nisbah sebesar 20%:80% nasabah dan bank yang nanti kepemilikan dari keduanya hingga 100% karena asset tersebut adalah milik keduanya. Di mana selama tempo yang disepakati kepemilikan tersebut akan menjadi 0% bagi bank dan 100% bagi nasabah karena berpindah kepada nasabah. Kemudian lama kelamaan bank lepas kepemilikan dari aset dengan cara menjual dan nasabah mempunyai hak kepemilikan penuh dengan cara membeli secara berangsur.<sup>15</sup> Hal ini sesuai dengan apa yang ada dalam Keputusan DSN No. 1/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Produk Musyarakah Mutanaqisah penjelasan mengenai karakteristik Musyarakah Mutanaqisah.

*Ujrah* adalah sewa atas asset yang digunakan oleh nasabah. Ujrah yang ditimbulkan dari ijarah dalam akad musyarakah mutanaqisah dibutuhkan bank sebagai pendapatan atas akad musyarakah mutanaqisah yang telah disepakati di awal akad. Nisbah yang termasuk pendapatan yang diterima nasabah dan bank atas uang sewa dibayar setiap bulan dengan besaran yang berbeda disesuaikan dengan proporsi kepemilikan, namun keuntungan tersebut harus menggunakan realisasi keuntungan bukan dari

---

<sup>15</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat Cabang Solo pada 8 May 2017 via Seluler.

nilai proyeksi. Jadi ketentuan pembagian *ujrah* dalam hal ini tertera pada saat awal akad dengan tidak mencantumkan pasti besar *ujrah* tersebut. Berdasarkan Fatwa DSN NO.73/DSN-MUI/XII/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, aset musyarakah mutanaqisah dapat diijarahkan kepada pihak lain.

Dari hasil penelitian diatas maka peneliti berpendapat bahwa tujuan dari adanya akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Hunian Rumah adalah sebagai kemudahan bagi nasabah untuk mendapatkan tempat tinggal. Di mana nasabah pada akhir masa pembiayaan pasti menginginkan untuk memiliki obyek ijarah tersebut. Dari data yang didapat dikatakan bahwa tanpa adanya persetujuan dari bank maka rumah tidak boleh diijarahkan kepada pihak yang lain. Praktek dalam nisbah bagi hasil pada Bank Muamalat akan berubah-ubah sesuai dengan porsi bank yang semakin lama akan berkurang karena porsi nasabah semakin besar secara bertahap dalam kepemilikan rumah. Hal ini telah sesuai dengan apa yang tertera dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan DSN No.1/DSN\_MUI/2013 dalam penjelasan tentang ketentuan umum akad Musyarakah Mutanaqisah.

Jadi, perhitungan dari data menggunakan sistem anuitas, apabila dilihat dari sistem nisbah bagi hasil menggunakan multi nisbah yang mana secara teori telah sesuai dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan DSN No.1/DSN-MUI/X/2013 dalam penjelasan ketentuan umum dari akad Musyarakah mutanaqisah, hanya saja dari proyeksi pendapatan dalam

perhitungan tersebut membuat data atau perhitungan tersebut tidak memungkinkan atau tidak riil dalam perhitungan proyeksi yaitu besar proyeksi pendapatan perbulan lebih besar daripada plafon yaitu 232,786,776 >200,000,000.

## 2. Penelitian Bank Muamalat B

Hasil dan penjabaran diatas ada yang masih belum sesuai pada implementasi dari segi praktik akad Musyarakah Mutanaqisah saat melakukan *take over* antar bank syariah. Tidak ada fatwa MUI yang menjelaskan tentang *take over*, walaupun sebenarnya *take over* ini sudah sering dilakukan pada bank Muamalat.<sup>16</sup> Pada awal saat melakukan *take over* pembiayaan hunian rumah yang telah dijelaskan dari hasil penelitianbahwasanyata*take over* dilakukan guna memfasilitasi perpindahan pembiayaan tersebut agar nasabah dapat melakukan pembiayaan.

Namun, dalam hal proyeksi pendapatan tidak disebutkan karena merupakan rahasia yang tidak dapat disampaikan oleh Bank Muamalat.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat B, pada 9 juni 2017 dikantor Muamalat B.

<sup>17</sup>Wawancara oleh Account Manager bank Muamalat B pada 9 Juni 2017 dikantor Muamalat B.