

**PRAKTEK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURÂBAHAH DAN AKAD MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH
DI BANK MUAMALAT CABANG MALANG**

SKRIPSI

Oleh:

Sayyidah Nuzulul Mabruroh

NIM 11220043



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARI'AH

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2015

ABSTRAK

Sayyidah Nuzulul Mabruroh, 11220043, *Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad Murâbahah dan Musyârahah Mutanâqishah di Bank Muamalat cabang Malang*. Skripsi, jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Iffaty Nasyi'ah, M.H.

Kata kunci : Akad *Murâbahah*, Akad *Musyârahah Mutanâqishah*, Pembiayaan Hunian Syariah.

Dalam sistem Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), hanya Bank Muamalat yang memiliki dua akad yang berbeda, yaitu akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah*. Rumusan masalah yang diambil dari penelitian ini adalah (a) Perbandingan PHS antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang. (b) Keunggulan dan kelemahan PHS antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif-komparatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini menggunakan perusahaan perbankan yaitu Bank Muamalat Cabang Malang. Data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh dari Bank Muamalat Cabang Malang. Data ini diperoleh melalui wawancara atau metode dokumentasi (literatur-literatur tentang akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di kantor Bank Muamalat Cabang Malang).

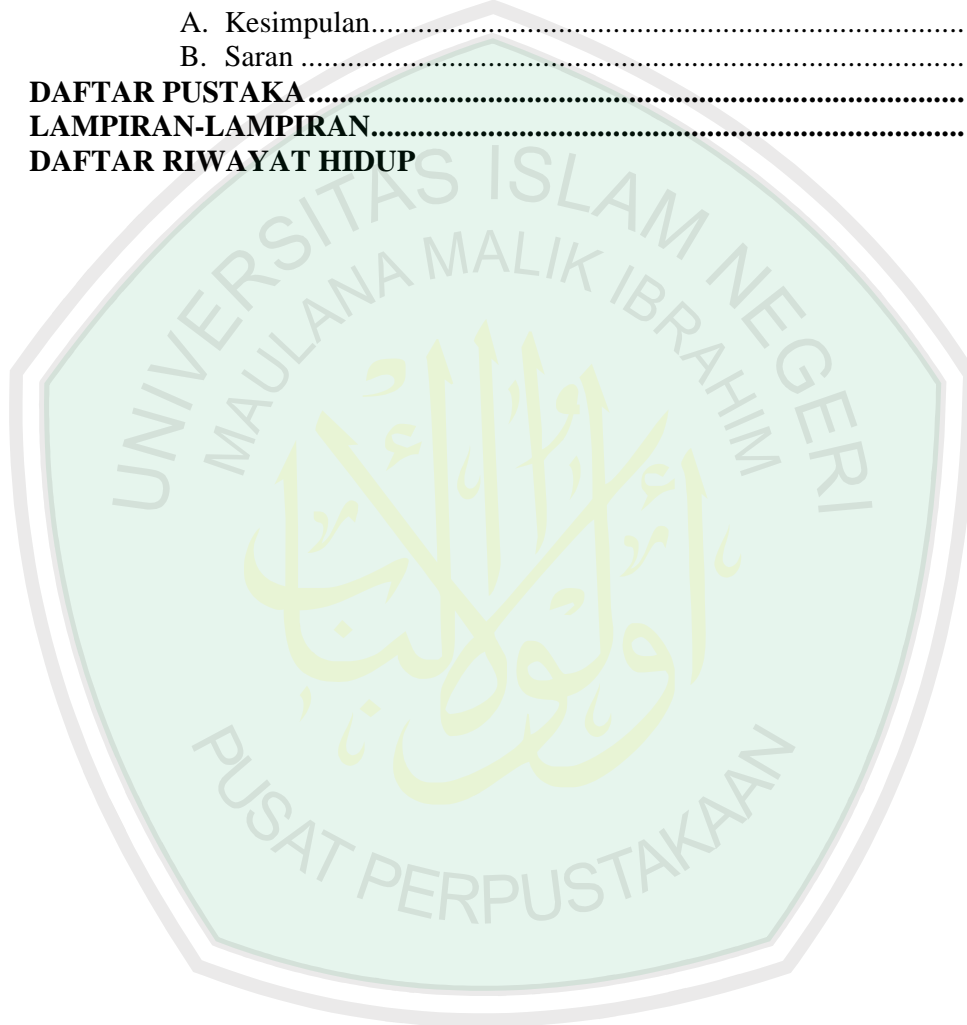
Hasil dari penelitian ini dalam pembiayaan *Murâbahah*, yakni pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Sedangkan pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* atau biasa disingkat dengan akad MMQ pada Bank Muamalat ini merupakan produk pembiayaan dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap. yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (Syirkah) dan unsur sewa (Ijârah). Adapun keunggulan akad *Murâbahah* secara berturut-turut yaitu: (a) Bank dapat menetapkan margin keuntungan pasti di awal perjanjian, (b) Nasabah mendapatkan barang yang diinginkan dengan cara jual-beli angsur. Sedangkan keunggulan akad *Musyârahah Mutanâqishah* secara berturut-turut yaitu: (a) Mempererat hubungan antara Bank dan Nasabah karena sama-sama menjaga asset bersama, (b) Ada bagi hasil tambahan (nisbah) bagi Bank dan Nasabah, yakni pembayaran uang sewa atas pemanfaatan rumah. Adapun kelemahan akad *Murâbahah* adalah: (a) Resiko penjualan kembali atas rumah oleh Nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik nasabah, (b) Bank tidak bisa mendapatkan keuntungan lebih atau bahkan rugi jika harga sewa pasaran diluar mengalami kenaikan. Sedangkan kelemahan akad *Murâbahah* adalah: (a) Bagi Bank, ia ikut menanggung bersama terhadap beban pajak dan biaya pemeliharaan atas rumah, (b) Bagi Nasabah, cicilan di tahun-tahun awal terasa memberatkan namun pada tahun-tahun berikutnya terasa lebih ringan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
BUKTI KONSULTASI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
ABSTRAK.....	xx
ABSTRACT.....	xxi
ملخص البحث.....	xxii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Batasan Masalah	8
F. Sistematika Pembahasan	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Penelitian Terdahulu	11
1. Penelitian Agisa Muttaqien	11
2. Penelitian Fauziah.....	13
3. Penelitian Nur Chotimah.....	14
B. Kerangka Teori.....	16
1. Pengertian KPR	16
2. Tinjauan Umum Bank Syariah dan Produk Pembiayaan..	19
a. Pengertian dan Ruang Lingkup Bank Syariah.....	19
b. Dasar Hukum Perbankan Syariah	20
c. Kelembagaan Perbankan Syariah.....	20
d. Prinsip Dasar Operasional Bank Syariah	23
3. Tinjauan Umum Akad <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah</i> <i>Mutanâqishah</i>	26
a. Pengertian Akad.....	26
b. Dasar Hukum Akad.....	28
c. Rukun-rukun Akad.....	28
d. Berakhirnya Akad	29
e. Hikmah Akad.....	30
4. Akad <i>Murâbahah</i>	30
a. Pengertian <i>Murâbahah</i>	30
b. Dasar Hukum <i>Murâbahah</i>	32

	c. Rukun-rukun <i>Murâbahah</i>	33
	d. Karakteristik <i>Murâbahah</i>	33
	e. Manfaat dan Resiko <i>Murâbahah</i>	33
	f. Penerapan <i>Murâbahah</i> pada Perbankan Syariah	34
	5. Akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	36
	a. Pengertian <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	36
	b. Dasar Hukum <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	38
	c. Penerapan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada Perbankan Syariah.....	40
	d. Ketentuan Pokok <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	41
BAB III	: METODE PENELITIAN	43
	A. Jenis Penelitian	43
	B. Pendekatan Penelitian	44
	C. Lokasi Penelitian	45
	D. Jenis dan Sumber Data	45
	a. Sumber Data Primer.....	45
	b. Sumber Data Sekunder.....	45
	E. Metode Pengumpulan Data	46
	a. Penelitian Lapangan.....	46
	b. Studi Kepustakaan (Dokumen).....	46
	F. Metode Pengolahan Data	47
	a. Reduksi dan Editing Data.....	47
	b. Kategorisasi (Klasifikasi).....	48
	c. Sintesisasi	48
	d. Verifikasi	48
	e. Analisis.....	49
	f. Kesimpulan (Conclusion)	49
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
	A. Perbandingan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	51
	1. Profil Bank Muamalat Indonesia cabang Malang.....	51
	a. Sejarah dan Gambaran Umum Bank Muamalat cabang Malang	51
	b. Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	54
	c. Syarat-syarat Dokumen yang harus dilengkapi	58
	2. Pelaksanaan <i>Murâbahah</i> pada Bank Muamalat cabang Malang.....	60
	a. Akad Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	60
	b. Cara Menentukan Margin	61
	c. Konsekuensi Hukum Ketika Nasabah Wanprestasi	63
	3. Pelaksanaan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada Bank Muamalat cabang Malang	64
	a. Akad Pembiayaan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	64
	b. Cara Menentukan Nisbah (Bagi Hasil).....	68
	c. Konsekuensi Hukum <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	69
	4. Analisis Perbandingan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	70

B. Keunggulan dan Kelemahan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang.....	76
1. Keunggulan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	76
2. Kelemahan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	77
BAB V : PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN-LAMPIRAN	93
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



PENDAHULUAN

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin meningkat/padat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Dengan dasar ekonomi dan dasar hukum itulah, Bank Muamalat Indonesia memberikan sistem pemilikan rumah alternatif bagi masyarakat di Indonesia, baik yang muslim ataupun non-muslim, dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah, dengan pilihan akad *Murâbahah* (jual beli dengan tambahan margin) dan *Musyârahah Mutanâqishah* (kerjasama sewa). Karena dari berbagai bank-bank syariah, hanya Bank Muamalat yang memiliki dua akad yang berbeda dalam produk KPR yang biasa dalam Bank Muamalat disebut dengan istilah Pembiayaan Hunian Syariah (PHS).

Murâbahah atau Pembelian, artinya adalah angsuran *fixed* selama jangka waktu angsuran. *Murâbahah* ini dalam kata lain bisa diartikan antara kita dan bank seperti melakukan akad jual beli rumah. Selama masa angsuran belum lunas, rumah ini sudah dianggap menjadi milik kita. Angsuran *Murâbahah* tiap bulan *flat (fixed)* dari awal sampai akhir periode KPR.

Musyârahah Mutanâqishah atau Kongsi, artinya adalah angsuran *fixed* di dua tahun pertama, tingkat bagi hasil selanjutnya akan di *review* per dua tahun sekali. *Mutanaqisah* ini dalam kata lain bisa diartikan kita menyewa sebuah rumah selama masa angsuran belum lunas, dan setelah lunas rumah tersebut baru menjadi hak milik. Angsuran *Mutanaqisah* flat untuk 2 tahun pertama KPR, dan akan di review tiap 2 tahun setelahnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan tentang proses jual-beli perumahan secara kredit ini harus dibandingkan dalam hal akad atau bagi hasil antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah*. Oleh sebab itu, peneliti memilih judul **Praktek Pembiayaan Hunian Syariah antara Akad *Murâbahah* dan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang.**

KAJIAN PUSTAKA

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.

Akad *Murâbahah*

Menurut Durnairi Nor, *Murâbahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan *tsaman* (harga perolehan) dan *ribh* (keuntungan/margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Menurut Syafi'i Antonio, definisi Ba'i *al-Murâbahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* dinyatakan bahwa, "*Murâbahah* adalah menjual suatu barang

dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”¹

Landasan hukum tentang akad *Murâbahah* terdapat dalam al-Qur’an dan Hadits sebagai berikut:

- 1) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

...الرِّبَاُ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ...^٢

Artinya:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”²

Akad Musyâraakah Mutanâqishah

Musyâraakah Mutanâqishah merupakan produk turunan dari akad *Musyâraakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Secara tata bahasa arti dari *Musyâraakah* adalah syirkah yang berasal dari kata “*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*” (syirkah), yang berarti *al-ikhtilath* (percampuran) dan persekutuan.³ Sedangkan menurut istilah, *Musyâraakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁴ Dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*, dinyatakan bahwa, “*Musyâraakah Mutanâqishah* adalah *Musyâraakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”⁵

Landasan hukum tentang akad *Musyâraakah Mutanâqishah* terdapat dalam al-Qur’an dan Hadits sebagai berikut:

- 1) QS. Shad [38]: 24:

وَعَمِلُوا ءَامَنُوا الَّذِينَ إِلَّا بَعْضٌ عَلَىٰ بَعْضٍ لِّيَبْغِيَ الْخُلَاطَاءُ مِّنْ كَثِيرٍ وَإِن...^٣
...هُم مَّا وَقَلِيلٌ الصَّالِحَاتِ^٤

Artinya:

“...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...”

¹ Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

² Al-Qur’an, 02: 275. Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), h. 47.

³ Sayid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Beirut: Dar al-fikr, 2006), juz III, h. 931.

⁴ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 90.

⁵ Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanaqishah*.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif-komparatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini menggunakan perusahaan perbankan yaitu Bank Muamalat Cabang Malang. Data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh dari Bank Muamalat Cabang Malang. Data ini diperoleh melalui wawancara atau metode dokumentasi (literatur-literatur tentang akad *Murâbahah* dan akad *Musyârahah Mutanâqishah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di kantor Bank Muamalat Cabang Malang).

Sejarah dan Gambaran Umum Bank Muamalat cabang Malang

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang didirikan pada tanggal 28 Agustus 2003. Bank Muamalat Indonesia didirikan di kota Malang karena kota Malang merupakan salah satu kota yang strategis untuk tempat pembukaan cabang baru di wilayah Jawa Timur, mengingat sebagian besar penduduknya adalah umat muslim. Kantor pusat Bank Muamalat Indonesia berlokasi di Gedung Arthalo, Jl. Jendral Sudirman No. 2 Jakarta 10220, Indonesia, sedangkan Bank Muamalat cabang Malang yang dulunya berlokasi di jalan Kawi Atas No. 36 A, mulai awal tahun 2015 pindah lokasi di jalan Kertanegara No. 2 Malang. Produk-produk yang ditawarkan di Bank Muamalat antara lain: *Murâbahah*, *bai' as-salam*, *bai' al-istishna'*, *mudhârah*, *Musyârahah*, *Ijârah*, *wakâlah*, *kafâlah*, *hawâlah*, *qardh*, *rahn*, serta *sharf*.⁶ Perkembangan Bank Muamalat cabang Malang sangat pesat, sebab Bank Muamalat mulai mengembangkan sayapnya dengan membuka beberapa cabang lagi seperti cabang Kepanjen tahun 2006, cabang Batu tahun 2009, dan cabang Singosari tahun 2010.⁷

Perbandingan Pembiayaan *Murâbahah* dan *Musyârahah Mutanâqishah* di Bank Muamalat cabang Malang

Pembiayaan *Murâbahah*

Dalam pembiayaan *Murâbahah*, pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Bank Muamalat bertindak sebagai pedagang perantara (*intermediary trader*) antara penjual barang dan nasabah sebagai pembeli akhir (*end user*). Harga jual dalam pembiayaan *Murâbahah* ini adalah harga beli dari penjual barang (pemasok) ditambah dengan biaya operasi bank dan margin keuntungan.

Pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah*

Akad pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* atau biasa disingkat dengan akad MMQ pada Bank Muamalat ini merupakan produk pembiayaan dengan

⁶ Pembiayaan Hunian Syariah, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/pembiayaan-hunian-syariah-bisnis#.VNs6LmeRWSk> diakses tanggal 20 Januari 2015.

⁷ Bapak Helmi (Relationship Manager), Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Cabang Malang, 3 Desember 2014)

sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*Syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Kerjasama (*Syirkah*) dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa (*Ijarah*) merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang, yakni akan direview per 2 tahun sekali.

Keunggulan Pembiayaan *Murâbahah* dan *Musyârahah Mutanâqishah*

Penerapan akad *Murâbahah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

- a. Pembiayaan *Murâbahah* memberikan manfaat bagi Bank karena mendapatkan keuntungan dari penjualan rumah kepada nasabah. Keuntungan ini ditetapkan di awal dalam perjanjian sebagai komponen biaya yang harus dicicil nasabah per bulan.
- b. Bagi Bank, tingkat keuntungan per tahun lebih besar.
- c. Bagi nasabah, angsurannya lebih menjamin karena tidak ada evaluasi *pricing*, jadi angsurannya tetap (*flat*).

Adapun keunggulan dalam pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* adalah:

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa (*Ijarah*) yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Terkait nilai sewa, kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

Kelemahan Pembiayaan *Murâbahah* dan *Musyârahah Mutanâqishah*

Penerapan akad *Murâbahah* memiliki beberapa kelemahan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

- a. Bagi Bank, resiko penjualan kembali atas rumah oleh nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik nasabah.
- b. Bagi Bank, fluktuasi harga pasaran rumah seharusnya bisa saja memberi peluang bagi Bank untuk mendapatkan margin lebih banyak tetapi tidak bisa karena harga jual angsuran ke nasabah sudah tetap (*fixed*).

- c. Bagi nasabah, secara matematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar.

Adapun kelemahan pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* adalah:

- a. Adanya resiko bersama antara Bank dan nasabah terhadap terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak bumi bangunan (PBB), pajak hak tanggungan, atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
- b. Bagi Bank, dengan menggunakan akad ini dapat mengurangi bagian pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bagian Bank oleh nasabah.
- c. Bagi nasabah, cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama mungkin akan terasa memberatkan bagi nasabah, namun pada tahun-tahun berikutnya akan terasa ringan, karena semakin besarnya bagian kepemilikan nasabah yang ikut menentukan besarnya nilai bagi hasil atas sewa untuk nasabah.

