



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan *Musyâraakah Mutanâqishah* pada Bank Muamalat Cabang Malang.

1. Akad Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* (*Decreasing Participation*)

Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* merupakan salah satu produk hunian syariah yang dikembangkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* merupakan kombinasi dari dua akad yang berbeda yaitu akad *musyâraakah* (kerjasama) dan akad *ijârah* (sewa).

Seperti yang dijelaskan oleh Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Mu'âmalah Al-Mâliyah Al-Muâshirah*, hal 436-437 sebagai berikut⁴⁸:

⁴⁸ Wahbah Az-Zuhaili, 2002, *Al Mu'âmalât Al Mâliyah Al mu'âshirah Buhûl Wa Fatâwâ Wa Hulûl*, Damaskus: Dar Al-fikr, 436-437

هَذِهِ الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالْإِجَارَةِ
الْمُنْتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ - عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ
فِي الشَّرَكَةِ إِذَا شَدَّدَ لَهُ قِيَمَتُهَا.

وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرَكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ
بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْضِي الْبَنْكُ عَمِيلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ.
وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرَكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرِفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كُلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا،
بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقِلًّا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرَكَةِ.

“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.”

Musyâarakah Mutanâqishah merupakan salah satu bentuk akad Musyâarakah, karena jika dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrâriyat al-tamwîl), musyâarakah terbagi menjadi tiga macam yaitu pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyâarakah permanen, dan pembiayaan Musyâarakah Mutanâqishah, seperti yang dijelaskan oleh Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah dalam kitab *Al Musyâarakah Al Mutanâqishah wa Tathbîqatuhâ Al Mu’âshirah* sebagai berikut:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدُ
أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ

بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَيُاعْتَبَرُ
اسْتِمْرَارِيَّةَ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقَسَّمُ 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”⁴⁹.

Musyâraakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanâqishah* berasal dari kata *tanâqasha-yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap⁵⁰. *Musyâraakah Mutanâqishah* (*decreasing participation*) adalah bank syariah yang menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan skema di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya⁵¹.

Musyâraakah Mutanâqishah bisa untuk skim pembiayaan modal kerja, bank merupakan patner pada tahap awal dari sebuah usaha atau proses produksi. Dalam skim ini, pihak bank akan menyediakan dana untuk membeli asset atau alat-alat produksi begitu juga dengan patner *musyâraakah* lainnya. Setelah usaha berjalan dan dapat mendatangkan profit. Porsi kepemilikan bank atas asset dan

⁴⁹ Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah, 2008, *Al Musyâraakah Al Mutanâqishah wa Tathbîqatuhâ Al Mu'âshirah*, Yordan: Dar Al-Nafa'is.

⁵⁰ Karnaen, Perwataatmadja, Musyarakah Mutanaqisah, <http://533-musyarakah-mutanaqishah.html>, diakses pada 7/06/2012

⁵¹ Definisi Musyarakah Mutanaqishah, <http://eSharianomics.htm> diakses tanggal 2/05/2012

alat produksi akan berkurang karena akan dibeli oleh patner lainnya. Kemudian pada akhirnya akan menjadi nol⁵².

Sedangkan definisi *Musyâraakah Mutanâqishah* menurut Wahbah Musthafa Al Zuhaili adalah sebagai berikut:

(وَالْمُشَارَكَةُ الْمُتَنَاقِصَةُ) هِيَ الَّتِي يَتَّفِقُ فِيهَا الشَّرِيكَانِ عَلَى
إِمْكَانِ التَّنَازُلِ مِنْ أَحَدِ الطَّرَفَيْنِ عَنْ حِصَّتِهِ فِي الْمُشَارَكَةِ لِلطَّرَفِ
الْآخَرِ. إِمَّا دَفْعَةً وَاحِدَةً أَوْ عَلَى دَفْعَاتٍ بِحَسَبِ شُرُوطٍ مُتَّفَقٍ
عَلَيْهَا.

*“Dimana kedua belah pihak yang berserikat atau berkongsi sepakat tentang kemungkinan pelepasan bagian dari pihak lain baik sekaligus atau secara angsur, sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati”*⁵³

Musyâraakah Mutanâqishah (*decreasing partnership*) merupakan salah satu akad pembiayaan dengan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dalam hal kerjasama ini hak kepemilikan tidak dimiliki oleh satu pihak saja. Akan tetapi, hak kepemilikan atas barang tersebut dimiliki oleh kedua belah pihak atau hak milik bersama, dengan adanya kerjasama maka 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. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain sampai salah satu pihak mendapatkan hak milik secara penuh atas barang atau aset tersebut.

⁵² Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2008 hal 2

⁵³ Wahbah Musthafa Az-zuhaili, *Al Musyarakah Al Mutanaqisah Wa Suwriha Fi Dhaw'I Dhawabiti Al-uquudi Al-Mustajidati*. www.kantakji.com/fiqh/Files/Wakf/Z133.rtf diakses tanggal 3/06/ 2012

Pada Bank Muamalat Cabang Malang pelaksanaan akad *Musyârahah Mutanâqishah* dilakukan setelah pihak bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan sebagai bukti bahwa permintaan nasabah untuk mengajukan pembiayaan diterima oleh bank. Setelah itu baru proses akad dapat dilaksanakan. Proses akad ini dilakukan sesuai dengan syariah, yaitu harus terpenuhinya rukun dan syarat dalam berakad. Dalam akad *Musyârahah Mutanâqishah* ini terdapat dua macam akad, yaitu *musyârahah* dan *ijarah*. Maka secara otomatis rukun dan syarat yang digunakan adalah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *musyârahah* dan *ijârah*. Seperti yang telah dijelaskan oleh ibu Ni Made Ferta bahwa⁵⁴:

“Akad Musyârahah Mutanâqishah ini merupakan gabungan dari dua akad yang berbeda yaitu musyarakah dan ijarah, jadi akadnya pun juga dua kali tetapi masih dalam satu waktu”.

Adapun beberapa rukun dan syarat tersebut adalah sebagai berikut:

a. Akad *musyârahah*

- 1) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Dalam Bank Muamalat pernyataan ijab dan qabul dilakukan dengan cara nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan disertai dengan jumlah plafon pembiayaan yang diinginkan. Setelah itu bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan sebagai tanda bahwa pihak bank menyetujui permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh pihak nasabah.

⁵⁴ Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 14/03/2012).

- 2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak bank, nasabah, developer (penjual) dan notaris.
- 3) Objek akad (modal, keuntungan dan kerugian). Dalam hal ini pihak nasabah dan Bank Muamalat sama-sama memberikan modal untuk membeli rumah. Yaitu, bank 70% dan nasabah 30%. Dalam akad kerjasama juga terdapat pembagian hasil atau keuntungan dengan cara keuntungan diberikan sesuai dengan prosentase kepemilikan masing-masing pihak atas rumah yang dibeli. Begitu pula dalam hal kerugian.

b. Akad *ijârah*

- 1) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Dalam hal ini pihak nasabah dan Bank Muamalat melakukan akad ini setelah akad *musyârah*.
- 2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak bank, nasabah, developer (penjual) dan notaris.
- 3) Objek akad *ijârah* adalah manfaat barang yang disewa. Dalam hal ini rumah yang dibeli oleh nasabah dan bank adalah rumah bersama, karena modal yang awal berasal dari nasabah dan bank. Maka dari itu, nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank karena menempati rumah tersebut sampai rumah tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

Proses akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dilakukan secara terpisah akan tetapi dalam satu waktu, maksudnya adalah akad *musyâraakah* terlebih dahulu kemudian disusul dengan akad *ijârah*. Seperti akad *Musyâraakah Mutanâqishah* yang dilakukan oleh bank Muamalat pada hari kamis tanggal 22 Maret 2012, pukul 11.00 WIB yang bertempat di ruang akad Bank Muamalat cabang Malang, acara akad ini dihadiri oleh pihak nasabah (suami-istri), Bank Muamalat, Notaris dan Developer perumahan. Proses akad ini dipimpin oleh notaris dengan cara membacakan dan menjelaskan isi perjanjian yang akan disetujui oleh pihak bank dan nasabah. Setelah kedua belah pihak memahami isi perjanjian dan sepakat, maka kedua belah pihak, notaris dan saksi menandatangani perjanjian tersebut dan acara akad *Musyâraakah Mutanâqishah* ini ditutup dengan doa yang dipimpin oleh notaris.

Adapun poin-poin isi dari perjanjian *Musyâraakah Mutanâqishah* adalah jumlah *plafon* pembiayaan yang disepakati, jangka waktu angsuran, besar angsuran tiap bulannya, besar nisbah atau margin yang diperoleh bank, jaminan, asuransi rumah dan cedera janji. Jika dilihat dari segi susunan surat perjanjiannya sudah sesuai dengan aturan baku perjanjian syariah, yaitu diawali dengan tulisan basmallah dan dalil-dalil yang berkaitan dengan *Musyâraakah Mutanâqishah*, *musyâraakah* dan *ijârah*.

Berdasarkan keterangan diatas, secara keseluruhan proses pelaksanaan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di Bank Muamalat sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*. Akan tetapi, masih kurang maksimal, seperti dalam hal persaksian.

Sebenarnya persaksian bukanlah bagian dari rukun dan syarat suatu akad, sehingga proses akad tanpa adanya saksi pun tetap sah, akan tetapi, saksi menjadi penting dalam proses akad karena saksi merupakan bukti hidup untuk menjaga keabsahan suatu akad. Selain itu, apabila melakukan transaksi muamalat tidak secara tunai hendaklah terdapat saksi, seperti yang telah dijelaskan dalam Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 282 sebagai berikut⁵⁵:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ
يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُهُ بِالْعَدْلِ
وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ
وَأَمْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ
إِحْدَاهُمَا الْآخَرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا
أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ
وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً
تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا

⁵⁵ Q.S Al Baqarah ayat, (2): 282.

تَبَايَعْتُمْ^{٥٦} وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ^{٥٦} وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ
بِكُمْ^{٥٦} وَأَتَّقُوا اللَّهَ^{٥٦} وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ^{٥٦} وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ^{٥٦}

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”⁵⁶.

Dalam praktek akad *Musyârah Mutanâqishah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Malang pada hari Kamis tanggal 22 Maret 2012, pukul 11.00 WIB diikuti oleh pihak nasabah (suami-istri), Bank Muamalat, Developer dan notaris. Dalam hal ini pihak Bank Muamalat juga berkedudukan sebagai

⁵⁶ Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra 2000)

saksi, akan tetapi pihak Bank hanya diwakili oleh 1 orang perempuan yaitu ibu Ni Made Ferta, padahal seharusnya jumlah saksi yaitu 2 orang laki-laki, apabila tidak ada maka 1 orang laki-laki dan 2 orang perempuan. Secara keseluruhan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* ini telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional. akan tetapi, ada beberapa hal lain yang perlu diperhatikan untuk memberikan kesempurnaan dalam pelaksanaan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.

2. Bentuk Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* (*Descresing Participation*)

Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 mempunyai dua bentuk model pembiayaan yaitu pertama, pihak nasabah melakukan akad kerjasama dengan pihak perbankan dengan cara masing-masing pihak memberikan modal untuk membeli sebuah rumah, karena tujuan nasabah adalah untuk memiliki rumah tersebut seutuhnya maka nasabah berusaha menebus rumah tersebut dengan cara angsuran atau bertahap kepada pihak bank yang telah membantu dalam membeli rumah tersebut.

Kedua, pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* dapat *dijârahkan* (disewakan) kepada pihak nasabah itu sendiri atau kepada pihak lain, maksudnya adalah setelah pihak nasabah dan bank melakukan kerjasama untuk membeli sebuah rumah, maka hak kepemilikan atas rumah tersebut dimiliki oleh dua pihak yaitu nasabah dan bank sesuai dengan porsi modal yang diberikan untuk memiliki rumah tersebut secara utuh, maka nasabah membayar rumah tersebut secara angsuran kepada bank. Pada masa angsuran, nasabah dapat menempati rumah tersebut dengan akad sewa, hal ini dikarenakan rumah tersebut sebagian milik

nasabah dan sebagian lain milik bank. Dalam hal ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah.

Adapun bentuk pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* (*Decreasing Participation*) yang digunakan oleh bank Muamalat Cabang Malang adalah bentuk pembiayaan yang kedua, yaitu akad kerjasama yang *dijârahkan* (disewakan) seperti yang telah dipaparkan dalam wawancara oleh ibu Ni Made Ferta yang merupakan pegawai bank Muamalat Cabang Malang dengan jabatan sebagai Relationship Manager. Pada waktu itu ibu Ni Made Ferta mengatakan bahwa⁵⁷:

“Bentuk pembiayaan Musyâraakah Mutanâqishah yang digunakan disini adalah kerjasama antara nasabah dengan bank untuk membeli rumah, kemudian nasabah harus membayar uang sewa secara angsuran untuk menebus rumah tersebut, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati”.

Pembiayaan dengan *Musyâraakah Mutanâqishah* sebenarnya menggunakan dua unsur bentuk akad yaitu *syirkat al-‘inan* dan *Ijârah*. Bentuk akad *syirkat al-‘inan* yaitu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk memasukkan bagian tertentu dari modal yang akan diperdagangkan atau diusahakan, tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka⁵⁸. Dalam hal pembiayaan ini, nasabah dan Bank Muamalat sepakat menyatukan modal untuk membeli sebuah rumah, hanya saja dalam praktiknya pihak Bank Muamalat mempunyai ketentuan porsi modal yang akan dimasukkan oleh masing-masing pihak, yaitu penyertaan

⁵⁷ Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 14/03/2012).

⁵⁸ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank*, 91-92.

porsi modal pihak bank haruslah lebih besar dari pada porsi modal yang disertakan oleh pihak nasabah.

Secara teori bentuk akad *syirkat al-‘inan* memang adanya penyertaan modal dari kedua belah pihak dalam membeli sebuah rumah tidak harus sama, dalam artian modal yang disertakan pihak nasabah dapat lebih besar daripada modal yang disetorkan pihak bank, begitu pula sebaliknya, bahkan penyertaan modal yang sama besarnya pun juga diperbolehkan, tetapi dalam penyertaan modal identik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam praktiknya kesepakatan itu dibuat oleh pihak bank selaku lembaga keuangan yang diajak kerjasama oleh pihak nasabah. Adapun kesepakatan yang dibuat oleh bank terdapat ketentuan bahwa porsi modal yang disertakan bank haruslah lebih banyak dibandingkan dengan porsi modal pihak nasabah. Misalkan, nasabah 30% dan Bank 70%, bahkan Bank Muamalat Cabang Malang dapat memberikan modal 90% sedangkan nasabah 10%. Alasan kenapa pihak bank Muamalat harus memberikan porsi modal lebih banyak dari pada pihak nasabah adalah bank Muamalat merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang jasa dan membutuhkan dana dalam operasionalnya.

Dalam bentuk akad *syirkat al-‘inan* memang adanya penyertaan modal dari kedua belah pihak, selain itu juga terdapat pembagian hasil antara pihak yang melakukan kerjasama. Pembagian hasil ini diambil dari keuntungan bank yang diperoleh dari pembayaran uang sewa nasabah kepada bank. Adapun jumlah pembagian hasilnya sesuai dengan prosentase modal awal yang disetorkan oleh dua belah pihak. Jika modal awal yang diberikan oleh pihak nasabah 30% dan

pihak bank 70% maka pembagian margin (keuntungan) sesuai dengan prosentase yang dimiliki masing-masing pihak. Dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah* ini prosentase modal awal menunjukkan prosentase kepemilikan atas rumah tersebut, semakin banyak angsuran yang dibayarkan maka jumlah prosentase atas kepemilikan rumah akan bertambah pula begitu juga dengan keuntungan yang diperoleh. Prosentase kepemilikan ini akan beralih sepenuhnya apabila angsuran sudah selesai dan prosentase nasabah menjadi 100%.

Sedangkan bentuk akad *ijârah* dalam pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* ini adalah pembayaran sewa. Istilah *ijârah* bermakna sewa atau akad pemindahan hak guna atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijârah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja, dari yang menyewakan kepada penyewa. Yang dimaksud pembayaran sewa dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah* ini adalah biaya yang harus dibayar selama nasabah menempati rumah yang telah dibeli secara bersama antara nasabah dan bank, hal ini dikarenakan rumah tersebut sebagian milik nasabah dan sebagian lain milik bank. Seperti yang sudah dipaparkan ibu Ni made Ferta bahwa⁵⁹:

“Pembayaran sewa itu dikarenakan rumah yang di beli adalah milik bersama antara bank dan nasabah, oleh karena itu nasabah berhak menempati rumah tersebut dengan cara sewa sampai rumah tersebut beralih kepemilikan 100% pada nasabah”

⁵⁹ Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 14/03/2012).

Dalam hal ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah. Maka dari itu, selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambilalih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah⁶⁰. Pembayaran sewa dalam pembiayaan hunian syariah dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada Bank Muamalat Cabang Malang menjadi satu dengan pembayaran angsuran, sehingga pembayaran sewa sudah termasuk angsuran.

Dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah* keuntungan yang diperoleh bank bukanlah berasal dari besarnya modal awal dan jangka waktu pembayaran secara angsur yang lama, tetapi keuntungan bank ditentukan oleh sewa rumah yang berlaku. Dengan demikian, semakin besar harga sewa rumah tersebut, maka akan banyak juga keuntungan yang didapat oleh bank, begitu pula sebaliknya. Total pembayaran angsuran dengan menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* sama dengan modal yang dikeluarkan oleh bank untuk pembiayaan, seandainya nasabah ingin memiliki rumah tersebut seutuhnya dengan cara melunasi angsuran sebelum jatuh tempo, maka nasabah tidak dikenakan biaya tambahan atau yang dikenal dengan *penalti* di bank-bank konvensional lainnya, akan tetapi nasabah hanya membayar angsuran pokoknya saja tanpa harus membayar keuntungan bank atau biaya sewanya.

⁶⁰ Karnaen Perwataatmadja, *Musyarakah Mutanaqisah*, <http://533-musyarakah-mutanaqishah.html>, diakses pada 7/06/2012

Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) untuk pembelian rumah, ruko atau apartemen dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada bank Muamalat Cabang Malang memiliki batasan jangka waktu dalam sistem angsurannya, yaitu minimal 1 tahun dan maksimal 15 tahun. Adapun alasan bank memberikan batas waktu maksimal 15 tahun dan tidak boleh melebihi batas tersebut karena dengan jangka waktu yang lama bangunan yang menjadi objek transaksi akan mengalami penyusutan, sehingga dikhawatirkan menimbulkan efek yang tidak bagus bagi pihak bank. Selain itu, sistem pembiayaan yang terlalu lama juga menimbulkan hal yang kurang baik seperti adanya peluang besar kredit macet, harga nilai pasaran yang selalu naik turun dan perputaran dana bank yang kurang efektif.

Ditinjau dari segi akadnya, pembiayaan dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* seharusnya tidak menggunakan jaminan dalam transaksinya, mengingat akad yang digunakan adalah kerjasama dengan menyertakan modal oleh masing-masing pihak dan hak milik atas rumah itu pun dipegang oleh kedua belah pihak, tetapi pada kenyataannya Bank Muamalat Cabang Malang menggunakan jaminan dalam transaksinya. Adapun jaminannya berupa sertifikat rumah, ruko atau apartemen yang menjadi obyek transaksi. Seperti yang telah dikatakan ibu Ni Made Ferta dalam wawancaranya bahwa⁶¹:

Dalam akad apapun kita tetap ada jaminan mas, yang kita buat jaminan adalah sertifikat rumah tersebut demi keamanan kedua belah pihak dan dana yang kita buat untuk modal awal itu adalah dana dari nasabah lain, maka dari itu kita bertanggung jawab untuk mengembalikan secara penuh. Jaminan ini akan kita kembalikan setelah angsuran selesai

⁶¹ Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 08/05/2012).

Bank Muamalat Cabang Malang selalu menggunakan jaminan dalam pembiayaan hunian syariah dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah*. Hal ini didasari oleh beberapa alasan yang telah dipertimbangkan oleh pihak bank itu sendiri. Adapun beberapa alasan tersebut antara lain:

- a. Unsur keamanan, mengingat modal awal yang disertakan pihak bank untuk membeli rumah bukanlah modal yang kecil, tetapi modalnya cukup besar karena berdasarkan ketentuan bahwa porsi modal bank harus lebih besar dari pada porsi modal nasabah, yang dikhawatirkan oleh bank jika nasabah menciderai janji yang telah disepakati sebelumnya.
- b. Bank sebagai lembaga penghimpun dana dari masyarakat. Dalam hal ini bank bertugas untuk menghimpun dana, sedangkan masyarakat berbondong-bondong menitipkan dana mereka kepada bank. Setelah dana tersebut terkumpul, kemudian dana itu akan diputar atau dimanfaatkan oleh pihak bank dalam bentuk usaha dan investasi, sehingga bank dapat memperoleh keuntungan, begitu pula dengan nasabah. Dengan demikian, dana yang digunakan oleh bank sebagai modal awal bukanlah dana bank secara pribadi, tetapi, dana tersebut juga dana nasabah lain yang menitipkan uangnya pada bank yang bersangkutan. Oleh karena itu bank sangat berhati-hati dan bertanggung jawab dalam menggunakan dana tersebut.

Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang ini sangatlah tertib administrasi dan disiplin. Untuk melakukan pembiayaan ini, nasabah harus benar-benar dianalisis terlebih dahulu. Adapun

sistem analisisnya terdiri dari dua hal, yaitu analisis pendapatan dan analisis karakter dari nasabah yang akan melakukan pembiayaan ini. Adapun kategori pendapatannya adalah para pekerja tetap dan swasta atau pengusaha.

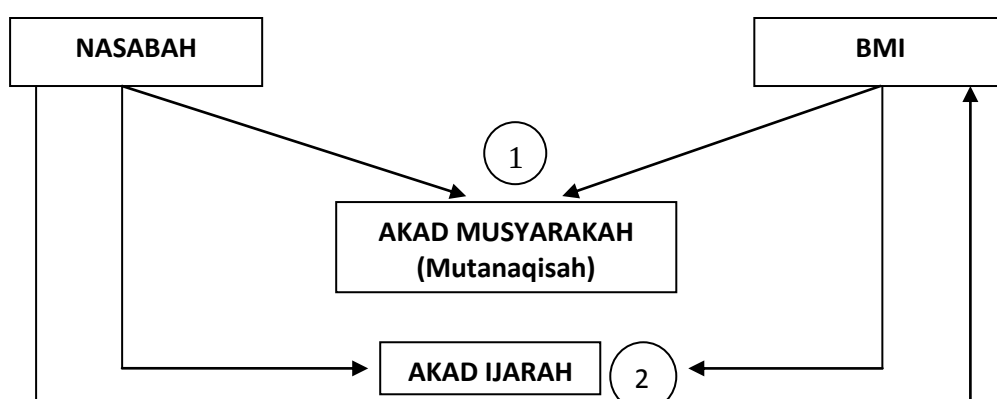
Jika pendapatan pekerja tetap, maka akan dihitung gaji pokok perbulan beserta tunjangan baik tetap atau tidak tetap dikurangi dengan beberapa potongan dan biaya hidupnya sehingga akan menjadi pertimbangan dalam penerimaan kerjasama oleh pihak bank kepada pihak nasabah yang bersangkutan. Begitu pula dengan pengusaha, akan dihitung omsetnya perbulan, laporan keuangan perbulan dan biaya hidupnya sehingga pihak bank benar-benar yakin untuk melakukan kerjasama dengan nasabah tersebut. Sedangkan yang dimaksud analisis karakter adalah daftar riwayat transaksi nasabah dengan semua perbankan yang tercatat di Bank Indonesia, dengan daftar riwayat tersebut dapat dianalisis karakter nasabah termasuk dalam golongan lancar dalam mengangsur pembiayaan atau tidak.

3. Metode pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam pengadaan perumahan.

a. Alur pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah*

Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) pada bank Muamalat Cabang Malang dalam pembiayaan menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* akan terjadi dua kali akad karena pada pembiayaan ini terdapat dua akad yaitu *musyâraakah* dan *ijârah* seperti yang dijelaskan pada skema dibawah ini:

SKEMA PEMBIAYAAN MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH



Keterangan :

1. Nasabah dan Bank Muamalat Indonesia (BMI) bekerjasama (*Musyâraakah Mutanâqishah*) membeli rumah.
2. Nasabah menyewa manfaat rumah tersebut untuk tempat tinggalnya kepada Bank Muamalat Indonesia (BMI).
3. Nasabah membayar kewajiban berupa ujah dan pembayaran cicilan Musyarakah (pengambilalihan porsi Bank Muamalat Indonesia (BMI) oleh nasabah secara bertahap). Di akhir masa sewa, kepemilikan rumah seutuhnya (100%) menjadi milik nasabah.

Persyaratan calon nasabah adalah perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan : karyawan tetap, karyawan kontrak, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya⁶². Ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* maka nasabah harus melengkapi beberapa persyaratan dokumen

⁶² http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/sewa_kprs, diakses tanggal 07/06/2012

yang telah diberikan oleh pihak bank. Seperti tabel persyaratan dokumen pengajuan yang ada dibawah ini:

No.	Jenis Dokumen	Pegawai	Pekerja Profesional	Wiraswasta
1	Aplikasi asli yang telah diisi dengan lengkap dan benar	✓	✓	✓
2	Fotokopi KTP calon Nasabah dan suami atau istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi kartu keluarga (KK)	✓	✓	✓
4	Fotokopi Surat nikah	✓	✓	✓
5	Fotokopi sertifikat tanah objek bangunan	✓	✓	✓
6	IMB / IPMB / ijin pendahuluan mendirikan bangunan / surat ijin sejenis dari instansi setempat yang berwenang	✓	✓	✓
7	PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua)	✓	✓	✓
8	Fotokopi rekening tabungan / Giro (R/K) pribadi 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
9	Laporan keuangan perusahaan		✓	✓
10	Slip gaji asli terakhir dan / atau surat keterangan penghasilan	✓		

11	Fotokopi ijin-ijin praktek profesi		✓	✓
12	Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha : TDP dan SIUP		✓	✓
13	Fotokopi NPWP pribadi / SPT pribadi	✓	✓	✓

Tabel 1

Adapun alur dalam pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* untuk pengadaan suatu rumah secara detail adalah:

- 1) Nasabah datang ke Bank Muamalat, kemudian menemui *customer service* untuk mencari tahu tentang KPR perumahan dengan menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah*.
- 2) Setelah mengerti penjelasan dari *customer service* nasabah datang kembali ke Bank Muamalat untuk mengajukan permohonan kepada bank agar menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian rumah, kemudian *customer service* memberikan berkas persyaratan KPR kepada nasabah yang akan melakukan PHS (Pembiayaan Hunian Syariah) tersebut.
- 3) Setelah berkas persyaratan KPR tersebut dilengkapi, *customer service* membawa nasabah kepada bagian *marketing* KPR untuk diproses berkasnya lebih lanjut, kemudian bagian *marketing* melakukan pengecekan dengan cara menganalisis data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah baik suami maupun istri, berapa

jumlah keluarga yang masih dalam tanggungan orang tua, umur nasabah apakah masih tergolong produktif atau tidak, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut.

- 4) Petugas *marketing* KPR bank akan melakukan *check in* terhadap kelengkapan berkas tersebut, kemudian membawanya kepada komite pembiayaan untuk dianalisis dan dipertimbangkan kelayakan nasabah dalam mengajukan kerjasama dengan pihak bank.
- 5) Apabila permohonan yang diajukan oleh nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter* atau SP3) yang didalamnya antara lain:
 - Lokasi rumah dan spesifikasi rumah yang akan dibeli
 - Harga rumah dari *developer*
 - Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
 - Jangka waktu pelunasan pembiayaan
 - Cara pelunasan (model angsuran)
 - Besarnya angsuran atau biasa disebut biaya sewa yang dibebankan kepada nasabah.
 - Beberapa catatan atau persyaratan secara khusus yang diambil oleh tim komite sebelum kerjasama disepakati.
- 6) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam surat persetujuan pembiayaan (*offering letter* atau SP3) tersebut, maka pihak bank dan nasabah menghubungi *developer* untuk mensurvei rumah yang

akan dibeli, sehingga rumah yang akan dibeli sesuai dengan spesifikasi yang telah diajukan oleh nasabah.

- 7) Setelah survei selesai, kemudian akan dilakukan akad *Musyârahah Mutanâqishah* antara bank dan nasabah sebagai pembeli yang juga dihadiri oleh notaris sebagai pembuat akad perjanjian, *developer* atau penjual dan saksi. Isi perjanjian tersebut memuat identitas para pihak, persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa, berapa nisbah yang ditentukan, jangka waktu angsuran, dan pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya, asuransi rumah dan cidera janji yang kemungkinan dilakukan setelah transaksi.
- 8) Setelah proses akad selesai, nasabah segera menyelesaikan biaya administrasi meliputi penyertaan modal awal nasabah kepada bank untuk pembelian rumah, pajak rumah dan biaya notaris.
- 9) Langkah terakhir yaitu penyerahan rumah dan sertifikat yang dilakukan oleh *developer* atau penjual kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian rumah kepada *developer* atau penjual, kemudian setelah bank menerima rumah tersebut beserta sertifikatnya, maka bank menyerahkan rumah tersebut kepada nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati, akan tetapi sertifikat rumah tetap dipegang oleh pihak bank sebagai jaminan yang telah disepakati diawalnya.

b. Perhitungan Pembiayaan Perumahan Dengan Akad *Musyârahah Mutanâqishah*.

Cara perhitungan angsuran perbulan selama 5 tahun dengan menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran} &= \frac{\frac{\text{Plafond} \times \text{Margin}}{12} \times \text{Jangka Waktu dalam Bulan} + \text{Plafond}}{\text{Jangka Waktu dalam Bulan}} \\
 \text{Angsuran} &= \frac{\frac{40.000.000 \times 7.30\%}{12} \times 60 + 40.000.000}{60} \\
 &= \frac{\frac{2.920.000}{12} \times 60 + 40.000.000}{60} \\
 &= \frac{243.333 \times 60 + 40.000.000}{60} \\
 &= \frac{54.599.980}{60} \\
 &= 909.999 \\
 &= 910.000
 \end{aligned}$$

Perhitungan pembiayaan dengan menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* tergolong unik, karena dalam pembayaran angsuran terdapat bagi hasil. Pembagian hasil ini disebabkan akad yang dilalukan oleh pihak nasabah dan Bank Muamalat adalah akad *musyârahah* atau kerjasama. Berdasarkan prinsipnya dalam akad *musyârahah* kedua belah pihak yaitu Nasabah dan Bank

Muamalat sama-sama memberikan modal dan kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian, sebagai mana yang disepakati antara mereka.

Dalam pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* Nasabah membayar sejumlah angsuran untuk mengambilalih kepemilikan atas rumah yang dibeli secara bersama oleh nasabah dan bank, selain itu nasabah juga harus membayar sejumlah sewa kepada Bank Muamalat hingga berakhirnya batas kepemilikan Bank Muamalat atas rumah tersebut. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa Bank Muamalat. Akan tetapi, dalam praktek pembayarannya nasabah hanya perlu membayar angsuran, karena pembayaran sewa sudah termasuk dalam angsuran perbulan.

Dalam pembiayaan ini, bank mendapat keuntungan atau margin dari pembayaran uang sewa nasabah, oleh karena itu pembagian hasil diambilkan dari pembayaran sewa nasabah. Pembagian hasil dilakukan sesuai dengan prosentase kepemilikan kedua belah pihak. Adapun prosentase kepemilikan nasabah akan terus bertambah selama nasabah mengangsur ke bank hingga prosentase kepemilikan nasabah menjadi 100% dan memiliki rumah tersebut secara penuh. Perhitungan Bagi hasil antara nasabah dengan Bank Muamalat dapat dicontohkan sebagai berikut:

PROYEKSI PEMBAYARAN BAGI HASIL

Budi Utomo

No	SYIRKAH	SEWA	BAGI HASIL
----	---------	------	------------

	NASABAH					BMI 44,96 %	NASABAH 55,04%
	NILAI	%	NILAI	%			
1	50.000.000	25%	150.000.000	75%	3.336.670	1.500.000	1.836.670
2	51.836.670	26%	148.163.330	74%	3.336.670	1.481.630	1.855.040
3	53.691.710	27%	146.308.290	73%	3.336.670	1.463.080	1.873.590
4	55.565.300	28%	144.434.700	72%	3.336.670	1.444.350	1.892.320
5	57.457.620	29%	142.542.380	71%	3.336.670	1.425.420	1.911.250
6	59.368.870	30%	140.631.130	70%	3.336.670	1.406.310	1.930.360
7	61.299.230	31%	138.700.770	69%	3.336.670	1.387.010	1.949.660
8	63.248.890	32%	136.751.110	68%	3.336.670	1.367.510	1.969.160
9	65.218.050	33%	134.781.950	67%	3.336.670	1.347.820	1.988.850
10	67.206.900	34%	132.793.100	66%	3.336.670	1.327.930	2.008.740
11	69.215.640	35%	130.784.360	65%	3.336.670	1.307.840	2.028.830
12	71.244.470	36%	128.755.530	64%	3.336.670	1.287.560	2.049.110
13	73.293.580	37%	126.706.420	63%	3.336.670	1.267.060	2.069.610
14	75.363.190	38%	124.636.810	62%	3.336.670	1.246.370	2.090.300
15	77.453.490	39%	122.546.510	61%	3.336.670	1.225.470	2.111.200
16	79.564.690	40%	120.435.310	60%	3.336.670	1.204.350	2.132.320
17	81.697.010	41%	118.302.990	59%	3.336.670	1.183.030	2.153.640
18	83.850.650	42%	116.149.350	58%	3.336.670	1.161.490	2.175.180
19	86.025.830	43%	113.974.170	57%	3.336.670	1.139.740	2.196.930
20	88.222.760	44%	111.777.240	56%	3.336.670	1.117.770	2.218.900
21	90.441.660	45%	109.558.340	55%	3.336.670	1.095.580	2.241.090
22	92.682.750	46%	107.317.250	54%	3.336.670	1.073.170	2.263.500
23	94.946.250	47%	105.053.750	53%	3.336.670	1.050.540	2.286.130
24	97.232.380	49%	102.767.620	51%	3.336.670	1.027.680	2.308.990
25	99.541.370	50%	100.458.630	50%	3.336.670	1.004.590	2.332.080
26	101.873.450	51%	98.126.550	49%	3.336.670	981.270	2.355.400
27	104.228.850	52%	95.771.150	48%	3.336.670	957.710	2.378.960
28	106.607.810	53%	93.392.190	47%	3.336.670	933.920	2.402.750
29	109.010.560	55%	90.989.440	45%	3.336.670	909.890	2.426.780
30	111.437.340	56%	88.562.660	44%	3.336.670	885.630	2.451.040
31	113.888.380	57%	86.111.620	43%	3.336.670	861.120	2.475.550
32	116.363.930	58%	83.636.070	42%	3.336.670	836.360	2.500.310
33	118.864.240	59%	81.135.760	41%	3.336.670	811.360	2.525.310
34	121.389.550	61%	78.610.450	39%	3.336.670	786.100	2.550.570
35	123.940.120	62%	76.059.880	38%	3.336.670	760.600	2.576.070
36	126.516.190	63%	73.483.810	37%	3.336.670	734.840	2.601.830
37	129.118.020	65%	70.881.980	35%	3.336.670	708.820	2.627.850
38	131.745.870	66%	68.254.130	34%	3.336.670	682.540	2.654.130
39	134.400.000	67%	65.600.000	33%	3.336.670	656.000	2.680.670
40	137.080.670	70%	62.919.330	31%	3.336.670	629.190	2.707.480
41	139.788.150	71%	60.211.850	30%	3.336.670	602.120	2.734.550
42	142.522.700	72%	57.477.300	29%	3.336.670	574.770	2.761.900
43	145.284.600	73%	54.715.400	27%	3.336.670	547.150	2.789.520
44	148.074.120	74%	51.925.880	26%	3.336.670	519.260	2.817.410
45	150.891.530	75%	49.108.470	25%	3.336.670	491.080	2.845.590
46	153.737.120	77%	46.262.880	23%	3.336.670	462.630	2.874.040
47	156.611.160	78%	43.388.840	22%	3.336.670	433.890	2.902.780
48	159.513.940	80%	40.486.060	20%	3.336.670	404.860	2.931.810

49	162.445.750	81%	37.554.250	19%	3.336.670	375.540	2.961.130
50	165.406.880	83%	34.593.120	17%	3.336.670	345.930	2.990.740
51	168.397.620	84%	31.602.380	16%	3.336.670	316.020	3.020.650
52	171.418.270	86%	28.581.730	14%	3.336.670	285.820	3.050.850
53	174.469.120	87%	25.430.880	13%	3.336.670	255.310	3.081.360
54	177.550.480	89%	22.449.520	11%	3.336.670	224.500	3.112.170
55	180.662.650	90%	19.337.350	10%	3.336.670	193.370	3.143.300
56	183.805.950	92%	16.194.050	8%	3.336.670	161.940	3.174.730
57	186.980.680	93%	13.019.320	7%	3.336.670	130.190	3.206.480
58	190.187.160	95%	9.812.840	5%	3.336.670	98.130	3.238.540
59	193.425.700	97%	6.574.300	3%	3.336.670	65.740	3.270.930
60	196.696.630	98%	3.303.370	2%	3.336.670	33.030	3.303.370
	200.000.000		0	####			0
					200.200.200	50.199.930	150.000.000

Tabel 2

B. Alasan Bank Muamalat Cabang Malang menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan.

1. Alasan menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah*

Bank Syariah bukanlah lembaga keuangan yang asing di Indonesia. Ada banyak Bank Syariah di Indonesia khususnya di wilayah Malang. Seperti, Bank Muamalat Indonesia, BRI Syariah, BTN Syariah dan Bank Syariah Mandiri. Semua Bank Syari'ah tersebut menggunakan akad *murâbahah* dalam pembiayaan perumahan, tetapi, Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank syari'ah yang menerapkan dua macam akad untuk pembiayaan perumahan dalam program PHS (pembiayaan hunian syari'ah) yaitu *murâbahah* dan *Musyâraakah Mutanâqishah*.

Dalam hal pembiayaan perumahan, Bank Muamalat menjadi sorotan tersendiri karena akad yang digunakan oleh bank ini ada dua macam yaitu *murâbahah* dan *Musyâraakah Mutanâqishah*. Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank yang menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di kota Malang. Bank Muamalat menggunakan akad ini bukanlah tanpa alasan, alasan

bank ini adalah sangat mendasar seperti yang telah dijelaskan oleh ibu Ni Made Ferta sebagai berikut⁶³:

“Sebenarnya penggunaan akad ini mengacu pada fatwa Dewan Syari’ah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah tahun 2008, kemudian dalam akad ini sangat jelas sekali sirkulasi alokasi dananya untuk menegaskan bahwa riba tidak ada dalam bank syari’ah, selain itu kita memang kita dituntut untuk berinovasi”.

Adapun alasan-alasan Bank Muamalat menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menegaskan tidak adanya praktek riba

Pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* dapat dikatakan pembiayaan bebas riba, karena dalam pembiayaan ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah, sehingga nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. selain itu nasabah harus membayar angsuran untuk mengambil alih kepemilikan rumah tersebut. Jadi, pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah atau bisa dikatakan keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Sedangkan, Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syari’ah. Berdasarkan penjelasan diatas pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* merupakan pembiayaan yang bebas riba, karena sirkulasi keuangan yang masuk dan keluar, maupun pengambilan keuntungan oleh pihak bank sangat jelas.

⁶³ Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 08/05/2012).

- b. Mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*.

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank dengan prinsip syariah pertama yang berdiri di Indonesia. Adapun peraturan-peraturan yang bersifat syariah berpedoman kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional. karena tugas dari Dewan Syariah Nasional yaitu membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Sebagai bank Syariah pertama di Indonesia sudah selayaknya Bank Muamalat mengikuti Fatwa DSN tentang produk-produk Syariah, sehingga produk perbankan tidak melanggar atau keluar dari aturan-aturan syari'ah.

- c. Perbankan Syariah harus terus berinovasi

Perbankan syariah harus dapat menawarkan produk yang kompetitif bagi masyarakat. Keunggulan daya saing itu ada pada sisi biaya dan layanan, Salah satu contohnya yaitu produk pembiayaan Hunian Syariah yang dikenal dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah*. Sistem itu memungkinkan nasabah melunasi pembiayaannya lebih cepat, seiring kemampuan keuangannya yang meningkat.

2. Keunggulan dan kelemahan Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah*

Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* mempunyai beberapa keunggulan sehingga membuat nasabah memilih akad ini dalam melakukan pembiayaan untuk

membeli rumah, apartemen dan ruko. Adapun beberapa keunggulan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tidak adanya anggapan terjadinya praktek riba, karena sirkulasi keuangan sangat jelas dan terperinci dengan adanya transparansi dalam menentukan keuntungan bank, yang mana bank memperoleh keuntungan dari pembayaran uang sewa nasabah.
- b. Adanya perjanjian kerjasama antara bank dan nasabah dalam pembelian rumah, sehingga rumah dimiliki oleh kedua belah pihak, sehingga jika terjadi sesuatu akan ditanggung bersama.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi, karena nisbah diperbankan syariah bersifat *flat*.
- e. Dengan pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* memungkinkan nasabah melunasi pembiayaannya lebih cepat, seiring kemampuan keuangannya yang meningkat.
- f. Dalam pembiayaan ini, ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya penalti, hanya membayar angsuran pokok saja tanpa perlu membayar margin bank.

Sedangkan kelemahan dari akad ini adalah

- a. Pada tahun-tahun pertama nasabah akan merasa berat dalam membayar angsuran karena prosentase bank lebih besar dibandingkan dengan

prosentase kepemilikan yang dimiliki nasabah, akan tetapi ditahun-tahun akhir angsuran akan ringan, karena prosentase kepemilikan nasabah lebih besar dari pada bank.

- b. harga sewa rumah tersebut meningkat mengikuti harga pasar⁶⁴. Tingkat tarif sewa cenderung meningkat setiap tahunnya dan nasabah kebanyakan merasa keberatan dengan kenaikan uang sewa sekalipun ada pembagian hasil dari sewa tersebut.

⁶⁴ Rhesa Yoga Swara, *Skema Pembiayaan Perumahan Syariah*. <http://iB LifeStyle.htm> diakses pada tanggal 7/06/2012