

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN AKAD  
MUSYĀRAKAH MUTANĀQISĀH WAL IJARĀH PADA PEMBIAYAAN  
HUNIAN SYARIAH DI BMI KCP PONOROGO  
SKRIPSI**

**Diajukan Kepada  
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana  
Muamalah**



**Oleh :**

**MOCHTAR JATMIKO HERMA W**

**NIM: 210210032**

**Pembimbing:**

**Dr.AjiDamanuri, M.E.I**

**NIP.197506022002121003**

**JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIA'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**2017**

## ABSTRAK

**MochtarJatmikoHerma W**, 2017. 210210032. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo”. Skripsi. Fakultas Syari’ah. Jurusan Muamalah. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr.Aji Damanuri, M.E.I .

### **Kata Kunci : Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah**

Bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hal salah satu pihak kepada pihak lain.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syari’ah.(2) Menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank jika nasabah mengalami wanprestasi.

Jenis penelitian ini adalah field reseach (penelitian lapangan) mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* di Bank Muamalat Ponorogo. Pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan Account Manager. Kemudian data-data tersebut diperiksa ulang (editing), disusun secara sistematis dalam bentuk paparan (organizing) dan dianalisis sesuai dengan pembahasan dengan menggunakan kaidah, teori dan dalil sehingga menemukan hasil yang valid. Dari pengumpulan data tersebut dilakukan pembahasan dengan metode deskriptif analisis. yaitu menggambarkan masalah tentang informasi yang akan dijadikan sebagai objek pembahasan demi mendapatkan pandangan dan penyelesaian hukum para ulama Ponorogo sebagai akhir dari penelitian yang dilakukan.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa (1) Implementasi akad musyarakah mutanaqisah yang dilakukan Bank Muamalat Ponorogo sudah sesuai dengan Rukun dan Syarat Hukum Islam (2) Penerapan dalam Penyelesaian wanprestasi mengacu dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 semua telah terpenuhi.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Pada prinsipnya bank syari'ah didasarkan pada prinsip haramnya riba dan bunga, hal ini didasarkan atas ketegasan dari nash-nash al-Qur'an seperti dalam surat al-Baqarah ayat 275 :

الرِّبَا وَحَرَّمَ آلَ بَيْتِ اللَّهِ وَأَحْلَى

*“padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”*.<sup>1</sup>

Dalam pandangan jumbuh ulama masa kini, bunga hanyalah salah satu dari bentuk-bentuk riba yang dilarang. Bunga pada prinsipnya adalah bentuk nyata dari riba nasiah. Dalam pandangan mereka persoalan pandangan hukum bunga sesungguhnya sudah selesai (settled) dan tidak lagi perlu diskusi lebih jauh untuk membahas masalah itu.

Secara umum 'keuangan syari'ah' beroperasi dengan menggunakan akad-akad mu'amalah yang sudah menjadi bab-bab utama dalam fikih Islam. Sesungguhnya akad-akad jual beli (al-buyu'), bagi hasil seperti mudharabah dan musharakah, sewamenyewa (ijarah), kafalah, hawalah, ju'alah, dan lain-lain telah memberikan jawaban tuntas bagi rekayasa produk dan jasa serta pelayanan lembaga keuangan syari'ah, seperti perbankan, asuransi, reksadana, dan multifinance. Dengan mengadopsi akad-akad dalam fikih Islam mampu menghadirkan kembali sosok keuangan Islam yang dulu pernah menjadi

---

<sup>1</sup> Departemen agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta: jamunu, 1965. hlm. 69

mode transaksi selama beratus-ratus tahun di dunia Islam dan bahkan di wilayah-wilayah non muslim, baik di Eropa maupun Asia.<sup>2</sup>

Mengingat bahwa produk dan jasa perbankan syari'ah didasarkan bukan pada bunga (interest) dan lebih didasarkan pada jual beli, bagi hasil, dan sewa, maka wajah perbankan syari'ah pada hakekatnya berbeda dari padanannya yang konvensional dan yang didasarkan pada bunga (interest). Justru dengan kenyataan ini maka sebenarnya keuangan syari'ah khususnya perbankan syari'ah lebih menyerupai universal banking atau multi investment banking. Tentunya dengan karakteristik ini bank syari'ah akan memiliki kemampuan lebih besar dari bank konvensional dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada unit-unit usaha yang membutuhkan dana tersebut dengan tingkat fleksibilitas mode pembiayaan yang jauh lebih variatif dibandingkan mitra mereka yang konvensional.<sup>3</sup>

Bank muamalat, merupakan bank umum pertama yang melakukan transaksi perbankan dengan menggunakan prinsip syari'ah. Walaupun sebelumnya telah berdiri lembaga keuangan Islam, baik yang berbentuk bait al-tamwil maupun Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Kehadiran Bank Muamalat Indonesia merupakan titik tolak bagi perkembangan perbankan Islam selanjutnya. Walaupun antara Bank Muamalat dan bank-bank Islam yang ada sesudahnya tidak memiliki jaringan manajerial. Namun, kelahiran Bank Muamalat memberikan andil bagi

---

<sup>2</sup> Tariqullah Khan dan Habib Ahmed, *Manajemen Resiko*, ix.

<sup>3</sup> Sugihanto, *Peluang Bank Syari'ah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat*, Ponorogo, STAIN Ponorogo Press 2011, hal. 95-96.

perkembangan perbankan lain. Meskipun argument tersebut bukan menjadi syarat mutlak bagi perkembangan perbankan Islam di Indonesia.

Terlepas dari perkembanga yang kurang menggembirakan dari perkembangan perbankan Islam dalam kurun waktu 1992-1998, namun dibandingkan dengan bank konvensional, Bank Muamalat Indonesia sebagai satu-satunya bank umum yang beroperasi dengan prinsip syari'ah membuktikan dirinya mampu bertahan dari krisis keuangan yang menyebabkan bangkrutnya sebagian besar perbankan konvensional di Indonesia.<sup>4</sup>

Untuk merealisasikan industry perbankan syari'ah yang "lebih dari sekedar bank" diperlukan sebuah program pengembangan produk yang akan dapat mendorong pelaku untuk melakukan inovasi produk dan dapat mengeksplorasi kekayaan skema yang variatif dan sekaligus bias menunjukkan perbedaan dengan perbankan konvensional.

Program ini menjadi keniscayaan agar keunikan dan value proposition yang solid yang dimiliki perbankan syari'ah dibandingkan dengan perbankan konvensional lebih terlihat jelas. Beberapa inisiatif program pengembangan produk antara lain, adalah perumusan keunikan dan value proposition produk dan jasa perbankan syari'ah yang akan ditawarkan kepada masyarakat, mendorong mirroring produk dan jasa internasional, mendorong foreign

---

<sup>4</sup>Muslimin.H.Kara, Bank Syari'ah di Indonesia (analisis kebijakana Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syari'ah), Yogyakarta, UII Press Yogyakarta, Januari 2005, hal.110-112.

ownedsharia banks untuk produk-produk yang sukses di luar negeri ke Indonesia,serta streamilining perizinan produk.<sup>5</sup>

Rumah saat ini merupakan sebuah kebutuhan manusia sehingga permintaan dari tahun ke tahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan angka pertumbuhan penduduk disuatu negara atau daerah.Suatu daerah yang memiliki peningkatan jumlah penduduk signifikan akan berdampak kepada tingginya jumlah keluarga di masa yang akan datang,yang pada akhirnya permintaan akan rumahpun akan meningkatkan signifikan.

Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut,tidak setiap orang dapat membeli rumah secara tunai sehingga terbitlah produk KPR dalam sitim keuangan konvensional yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional untuk mempermudah masyarakat dalam member rumah.

Dalam Islam,pembiayaan rumahpun menjadi prioritas dalam mewujudkan keadilan sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang-orang yang memenuhi kriteria bank.Tidak hanya orang yang mampu saja yang berhak mendapatkan pinjaman,tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.Tak sedikit layanan yang ditawarkan berbagai lembaga keuangan untuk memudahkan nasabahnya dalam pemenuhan kebutuhan tersebut.Perbankan syari'ah kini sudah semakin berkembang dan sudah mulai banyak melakukan inofasi baru pada produk yang ingin ditawarkan.Dengan produk-produk yang sudah mulai banyak yang

---

<sup>5</sup>Sugihanto,*Peluang Bank Syari'ah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat*,Ponorogo, STAIN Ponorogo Press 2011,hal .44.



ditawarkan bank syari'ah ,khususnya pada produk pembiayaan,semakin membuat nasabah bingung produk mana yang sebenarnya cocok dan sesuai dengan mereka,dengan situasi yang seperti inilah banyak lembaga keuangan memanfaatkanya untuk mencari keuntungan yang lebih besar,yang disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat atas produk-produk yang ingin digunakan.

Mungkin dulu akad pembiayaan hunian rumah masih didominasi akad IMBT dan murabahah,namun seiring berkembangnya zaman,berkembang pulalah akad yang ditawarkan pada pembiayaan hunian rumah,sekarang muncul akad baru dalam pembiayaan hunian rumah yaitu akad musyarakah mutanaqisah,musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah,yang merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih.Didalam musyarakah mutanaqisah terdapat unsure kerjasama (syirkah) dan unsure sewa (ijarah).Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak ke pihak lain.Berkaitan dengan syirkah,keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal,sebagai obyek akad syirkah,dan shiqhat(ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi.Kalau praktek akad musyarakah mutanaqisah ini diterapkan sesuai ketentuan yang benar akad baru ini cukup memberikan solusi baru yang baik dalam memenuhi kebutuhan pokok yang berupa papan ini,namun pada prakteknya yang terjadi sekarang ini akad musyarakah mutanaqisah ini tidak diterapkan sesuai ketentuan yang telah ditentukan,bahkan terkadang akad ini

hanya dijadikan sebagai alat pelengkap untuk memikat ketertarikan nasabah pada produk pembiayaan rumah, namun pada praktek sesungguhnya akad musyarakah mutanaqisah ini tidak benar-benar terjadi.

Dengan adanya permasalahan yang muncul ini penulis tertarik untuk meneliti terkait tentang penerapan akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syariah, dan sedikit meluruskan ketentuan yang seharusnya terjadi, dan memberikan pemahaman lebih kepada pembaca terhadap akad musyarakah mutanaqisah ini.

## **B. Penegasan Istila**

1. Musyarakah mutanaqisah, musyarakah mutanaqisah adalah aqad antara dua pihak atau lebih yang berserikat atau berkongsi terhadap suatu barang dimana salah satu pihak kemudian membeli bagian pihak lainnya secara bertahap.<sup>6</sup>
2. Ijarah, Ijarah adalah perjanjian sewa yang memberikan kesempatan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewa dengan imbalan uang sewa sesuai dengan persetujuan.<sup>7</sup>
3. *Hunian Syari'ah* adalah Produk Bank Syari'ah yang melanyani nasabah untuk memiliki rumah (ready stocks/bekas), apartemen, ruko, rukan atau kios.

<sup>6</sup>[http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/musyarakah\\_mutanaqisah.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/musyarakah_mutanaqisah.aspx), diakses 07 April pukul 22:00 wib.

<sup>7</sup> Warkum Sumitro, Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BMUI dan Takaful) di Indonesia, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1996), Hal 82.



### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syari'ah.
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank jika nasabah mengalami wanprestasi?

### **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang penulis angkat, maka penelitian yang hendak penulis peroleh adalah :

1. Untuk mengetahui secara jelas tinjauan hukum islam terhadap akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syari'ah di bank muamalat ponorogo.
2. Untuk mengetahui secara jelas tinjauan hukum Islam terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bak muamalat ponorogo jika nasabah mengalami wanprestasi.

### **E. Manfaat Penelitian**

Harapan penulis dalam penyusunan skripsi ini sekurang –kurangnya dapat berguna sebagai berikut:

1. Kepentingan ilmiah, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sarana untuk mengetahui dan memahami secara mendalam mengenai mekanisme musyarakah muntanaqisah wal ijarah di Bank Muamalat Indonesia KCP Ponorogo dan diharapkan nantinya akan berguna sebagai bahan kajian untuk menyusun hipotesis bagi penelitian selanjutnya.

2. Untuk kepentingan terapan, diharapkan dengan skripsi ini mampu memberikan sumbangan pikiran terhadap semua pihak yang terkait dan yang membutuhkan, khususnya bagi diri pribadi penulis dalam mengembangkan wawasan dan keilmuan.

#### **F. Telaah Pustaka**

Dari pengetahuan yang penulis peroleh jarang ditemukan karya ilmiah yang mengangkat tentang masalah akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syariah dikarenakan akad ini merupakan salah satu akad pembiayaan hunian yang cukup baru saja dikeluarkan oleh bank syariah khususnya pada bank muamalat, namun sebelum ini sudah pernah beberapa terkait hunian syariah secara umum yaitu seperti karya ilmiah yang dibuat oleh saudari WIDIARTI mahasiswa STAIN PONOROGO dengan judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DI BANK MUAMALAT CABANG PEMBANTU PONOROGO, Dengan hasil kesimpulan bahwa :

Akad hunian syariah di bank muamalat cabang ponorogo telah sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Adapun penyelesaian bagi nasabah yang mengalami wanprestasi akan dikenakan denda, dan denda ini diperbolehkan dalam Islam selama denda ini tidak mengandung unsure gharar dan eksploitasi. Ada juga karya ilmiah yang dibuat oleh saudara NADIYANA FIKRI NUFADI mahasiswa STAIN PONOROGO dengan judul “ANALISIS PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DI BMT “BRINGHARJO”

PONOROGO, dengan hasil kesimpulan bahwa : Proses akad musharakah yang dilakukan di BMT Bringharjo dengan saling mengumpulkan modal bersama untuk membentuk sebuah perusahaan, yang diterapkannya dengan memenuhi syarat dan rukun musyarakah.

Dan hasil pengumpulan modal dan bagi hasilnya merupakan hasil kesepakatan antara BMT dengan nasabah secara tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak. Dan menurut analisa fiqh akad yang diterapkan di BMT Bringharjo ini sesuai dengan perspektif hukum Islam. Karya ilmiah saudara SITI NURJANNAH dengan judul “TINJAUAN FIQIH TERHADAP PRINSIP TERHADAP PRINSIP MUSYARAKAH DI PT. BPR AL MABRUR PONOROGO” dengan hasil kesimpulan : penerapan pembiayaan musharakah dalam PT BPR AL MABRUR berdasarkan prinsip bagi hasil berdasarkan proporsi penyertaan. Selama keuntungan ini terbagi dua dengan adil maka ulama memperbolehkannya. Karya ilmiah NYNA MUSYAHADAH dengan judul “ANALISA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DI BANK MUAMALAT CABANG MADIUN” dengan hasil kesimpulan : untuk pembiayaan musyarakah Bank muamalat menawarkan produk lembaga koperasi dan jasa permodalan. Dalam menentukan nisbah bagi hasil, pihak bank bank memberikan penawaran kepada nasabah sehingga tercipta kesepakatan antara kedua belah pihak. Karya ilmiah UMI MAHMUDAH dengan judul “ANALISA FIQIH TERHADAP PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DI BMT BRINGHARJO CABANG PONOROGO” dengan hasil kesimpulan : sistem kontrak

pembiayaan musharakah di BMT BRINGHARJO sudah sesuai dengan rukun dan syarat dalam fiqih. Begitu juga dengan kontrak perjanjian pembiayaannya pun dilakukan dengan cara tertulis dan jelas dan itu sudah termasuk dalam rukun dan syarat dalam fiqih. Sistem jaminannya pun juga sudah sesuai dengan ketentuan syariah. Yang terakhir yaitu karya ilmiah saudara ISNA ISNAYA dengan judul “TINJAUAN FIQIH ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA BMT NATIJATUL UMAT BABADAN PONOROGO” dengan hasil penelitian : BMT menawarkan kerjasama kemitraan dalam sebuah proyek, dan modal yang diserahkan kepada proyek tidak hanya berupa uang tunai namun juga diperbolehkan berupa barang. Dalam pengelolaan proyek tersebut kedua belah pihak harus sama-sama terlibat. Dan dalam pembagian keuntungan kedua belah pihak berhak melakukan kesepakatan yang tertulis. Dan kegiatan shirkah seperti ini diperbolehkan oleh ulama.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis ini bersifat dan bercorak penelitian lapangan (field research), yang mana penelitian tersebut berdasarkan pada kasus yang terjadi di lapangan.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu

fenomena sosial dan masalah manusia. Pada pendekatan ini, peneliti membuat suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata, laporan terinci dari pandangan responden, dan melakukan studi dalam situasi yang alami.

### 3. Lokasi penelitian.

Adapun lokasi yang penulis jadikan penelitian adalah Bank Muamalat Ponorogo yang beralamatkan Jl. Soekarno Hatta No. 35-37 Ponorogo.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

- a. Interview (wawancara) yaitu percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh pewawancara (interviewer) dengan mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai memberi jawaban atau pertanyaan.<sup>8</sup>
- b. Dokumentasi yaitu perolehan data-data dan dikumpulkan-dokumen.<sup>9</sup>

### 5. Teknik Pengelolaan data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengelolaan data sebagai berikut :

- a. Editing yaitu pemeriksaan kembali data-data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan makna, keserasian satu sama lain, relevansi dan keterangan antara masing-masing data.
- b. Organizing yaitu menyusun dan mensistematiskan data yang diperoleh, sehingga menghasilkan bahan-bahan untuk menyusun skripsi ini.

---

<sup>8</sup> Lexy Molcong, Metode Penelitian kualitatif, (Bandung Remaja Rosada Karya, 1995).

<sup>9</sup> Suhafsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Penelitian Praktek, (Jakarta Rincka 1998), hal. 326.

- c. Penemuan hasil yaitu pelaksanaan analisa tinjauan terhadap hasil organizing dengan menggunakan kaidah-kaidah, teori dan dalil-dalil tertentu, sehingga diperoleh kesimpulan sebagai permasalahan dari masalah yang dirumuskan.

#### **H. Metode Pembahasan**

Agar pembahasan skripsi ini lebih terarah dalam penulisan dan penyusunannya, maka penulis memakai pembahasan sebagai berikut :

- a. Induktif, yaitu pembahasan yang diawali dengan menggunakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus dari hasil penelitian kemudian diakhiri dengan kesimpulan yang bersifat umum.
- b. Deduktif, yaitu pembahasan yang diawali dengan menggunakan dalil-dalil, teori-teori atau ketentuan yang bersifat umum dan selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus dari hasil penelitian.

#### **I. Sistem Pembahasan**

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam skripsi ini, maka penulis mengelompokkan menjadi lima bab, masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub bab, semua itu merupakan suatu pembahasan yang utuh yang saling keterkaitan antara satu dengan yang lainnya, sistematika pembahasan tersebut adalah :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan gambaran umum untuk memberikan pola pikir dari seluruh skripsi yang meliputi : latar belakang masalah, penegasan istilah, rumusan masalah, tujuan



penelitian,manfaat penelitian,metode penelitian,metode pembahasan,telaah pustaka,dan sistematika pembahasan.

## BAB II :KONSEP FIQIH MUAMALAH TERKAIT AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH WAL IJARAH

Bab ini merupakan serangkaian teori sebagai landasan teori Islam terkait tentang akad musyarakah mutanaqisah wal ijarah yang meliputi : Pengertian musyarakah,musharakah mutanaqisah,ijarah,syarat dan rukun serta skema dari setiap masing-masing akad.

## BAB III :PRAKTEK AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH WAL IJARAH PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DI BANK MUAMALAT PONOROGO

Bab ini memaparkan data-data yang merujuk pada himpunan atau wawancara dan berbagai dokumen yang telah penulis kumpulkan serta yang telah dikodifikasikan.Isi bab ini meliputi latar belakang objek penelitian yang terdiri dari sejarah berdiri dan dasar pemikiran berdirinya,visi misi,tujuan,struktur organisasi dan produk-produk dalam bank muamalat ponorogo,penerapan akan musyarakah mutanaqisah di bank muamalat ponorogo dan tahapan penyelesaian bank jika nasabah melakukan wanprestasi.

#### BAB IV :ANALISA FIQIH TERHADAP PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH WAL IJARAH DI BANK MUAMALAT PONOROG

Bab ini merupakan pokok pembahasan dalam skripsi ini yang meliputi : Analisa fiqh terhadap penerapan akad musharakah mutanaqisah wal ijarah pada pembiayaan hunian syariah di bank muamalat ponorogo dan analisa fiqh terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank muamalat ponorogo terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi.

#### BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab paling akhir dari pembahasan dalam skripsi ini,yang terdiri dari kesimpulan sebagai jawaban dari pokok pembahasan dan saran saran.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 1. *Musyārahah Mutanāqishāh*

##### 1. Pengertian *Musyārahah Mutanāqishāh*

*Musyārahah* secara bahasa di ambil dari bahasa arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat di pisahkan satu sama lain.

*Musyārahah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan Syariah. Istilah lain dari *musyārahah* adalah syarikah atau syirkah.<sup>10</sup>

Kata Syirkah dalam bahasa arab berasal dari kata syarika (*fi'il mādhī*), yashruku (*fi'il mudhā ri'*) syarikan/syirkatan/syarikatan (masdar/kata dasar), artinya menjadi sekutu atau syarikat (kamus al Munawar). Menurut arti asli bahasa Arab, syirkah berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya.<sup>11</sup>

Al -*Musyārahah* 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 risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

<sup>10</sup>Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan SYARIAH, Yogyakarta, P3EI, 2004, hlm.,67

<sup>11</sup><http://id.m.wikipedia.org/wiki/musyarakah> diakses 23 Maret 2015.

Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqiah berasal dari kata yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah mutanaqisah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>12</sup>

Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah pembiayaan berpola bagi hasil untuk memenuhi kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti. Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah kemudian barang tersebut menjadi milik bersama dan digunakan untuk usaha yang dapat menghasilkan, dalam kasus pembiayaan disini barang disewakan kepada nasabah. Bagian hasil sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.

## **2. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah***

---

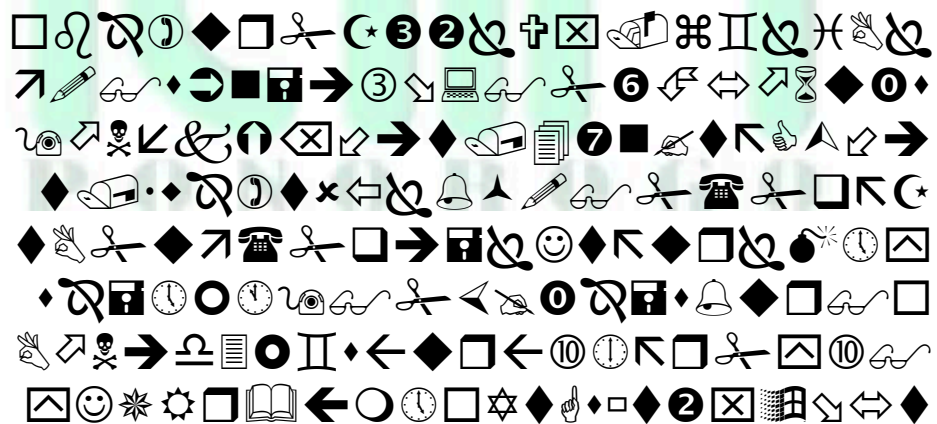
<sup>12</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 114.

Lembaga perbankan adalah highly regulated industry, apalagi perbankan syariah selain terikat oleh rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah juga terikat erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada kemadharatan di dunia dan akherat. Oleh karena uniknya peraturan yang memagari seluruh transaksi perbankan syariah tersebut, dalam kajian ini akan dicoba dibahas mengenai pelaksanaan akad terutama musyarakah mutanaqishah yang dapat dilaksanakan di bank syariah. Kajian ini dilakukan dengan melihat kesesuaiannya dengan hukum positif di Indonesia, yaitu hukum perdata KUH Perdata dan Hukum Islam.

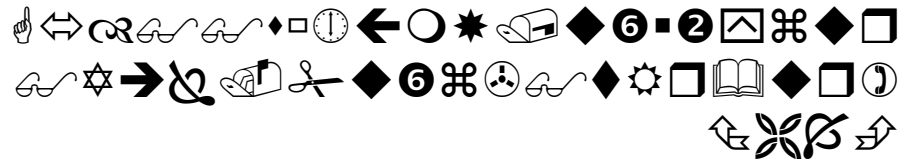
Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyārahah mutanāqīshāh*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyārahah* (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad *musyārahah mutanāqīshāh* terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

Dalil hukum *musyārahah* adalah:

1. Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24<sup>13</sup>:



<sup>13</sup>Departemen agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta:jamunu, 1965. hlm. 363



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

2. Al-Qur'an Surat al-Ma'idah [5], Ayat 1<sup>14</sup>:



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

### 3. Rukun dan syarat *Musyārahah Mutanāqishāh*

Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi,<sup>15</sup> salah satunya adalah jenis transaksi *musyārahah mutanāqishāh* dalam kegiatan ekonomi secara islami. Rukun dan syarat adalah hal yang penting dan dasar karena *musyārahah mutanāqishāh* merupakan suatu perikatan akad, maka penulis akan memaparkan rukun dan syarat perikatan dalam syariah Islam yang harus dipatuhi dan diawasi oleh masyarakat muslim.<sup>16</sup>

#### a. Rukun *Musyārahah Mutanāqishāh*

<sup>14</sup>Departemen agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta:jamunu, 1965. hlm. 84

<sup>15</sup>Widyaningsih, Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, ( Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), 56.

<sup>16</sup>Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 97.



Rukun merupakan sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi (necessary condition), begitu pula pada transaksi yang terjadi pada kerja sama bagi hasil Al –*Musyārahah*. Pada umumnya, rukun dalam *muamalah iqtishā* diyah (muamalah dalam bidang ekonomi) ada empat yaitu :

- 1) Sighah, ucapan ijab dan qabul
- 2) Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
- 3) Obyek kesepakatan (modal dan kerja)
- 4) Nisbah bagi hasil

b. Syarat *Musyārahah*

Syarat adalah sesuatu yang keberadaanya melengkapi rukun (sufficient condition). Bila rukun dipenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi fasid(rusak). Syarat dalam akad musyarakah mutanaqisah antara lain<sup>17</sup>

:

- 1) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- 2) Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
- 3) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.

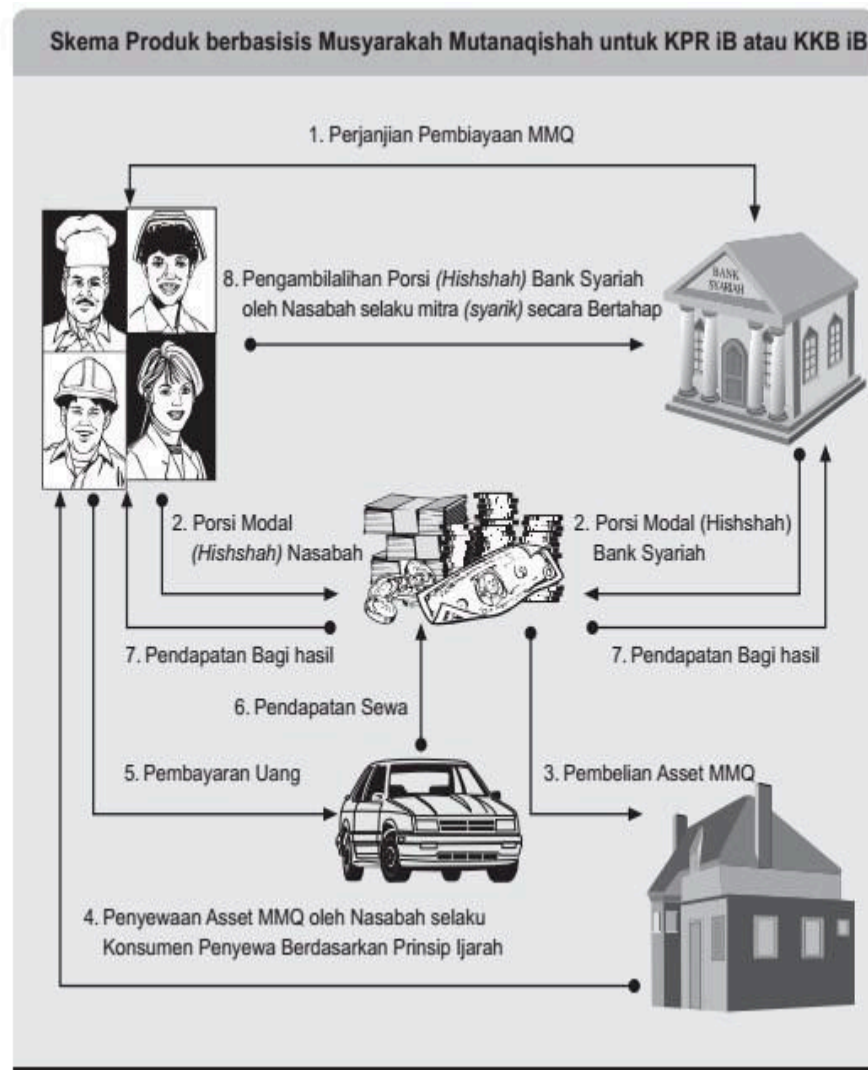
<sup>17</sup>Djuwaini, Dimyudin. Pengantar Fiqh Muamalah, ( Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 82.

- 4) Tempat penyerahan (delivery) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- 5) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi short sale dalam pasar modal.

#### 4. Skema akad *Musyārahah Mutanāqishāh*

Hunian syariah merupakan produk pembiayaan dalam perbankan syariah, disini akan dibahas dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishāh*(partnership), yang dalam pelaksanaannya nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan sebuah rumah, misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Pengadaan sebuah rumah berlangsung ketika dana mencapai 100%. Untuk memiliki rumah tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Rumah yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Selengkapnya Contoh Skema Produk Berbasis *musyārahah mutanāqishāh* untuk hunian syariah :



**Keterangan:**

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR ib sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp 500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.

2. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishsha*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
3. Pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara Bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
4. Penyewa aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara Bank dan nasabah sesuai nisabah yang disepakati.
5. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah MMQ) selaku sewa (*mujir*) sebesar misalnya Rp 10 juta perbulan.
6. Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp 10 juta/bulan antara Bank dan nasabah sesuai nisbah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp 6 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp 4 juta.
7. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada Bank sebesar Rp 6 juta/bulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) Bank oleh nasabah.

8. Disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, dimana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.

### 3. Akad *Ijarāh*

#### 1. Pengertian *Ijarāh*

Prinsip sewa (*Ijarāh*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*al-iwadlu*). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>18</sup> Terdapat dua jenis *ijarah*, *ijarah* pertama adalah sewa jasa yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari sewa jasa tersebut. *Ijarah* selanjutnya berhubungan dengan sewa hak guna barang atau aset yaitu memindahkan hak untuk memakai barang atau aset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract*, dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

---

<sup>18</sup>Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hal. 117.

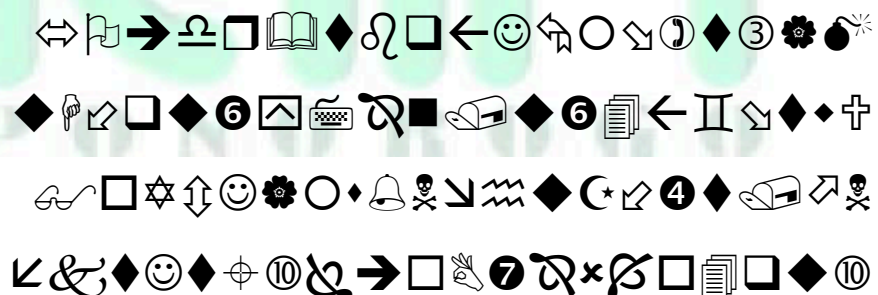
*Ijarāh* dalam akad *musyārakah mutanāqisāh* adalah *ijarāh* pemanfaatan guna barang, misalnya rumah, ruko, motor dan lainnya.

Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah dalam ketentuan khusus<sup>19</sup>:

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

## 2. Dasar Hukum *Ijarāh*

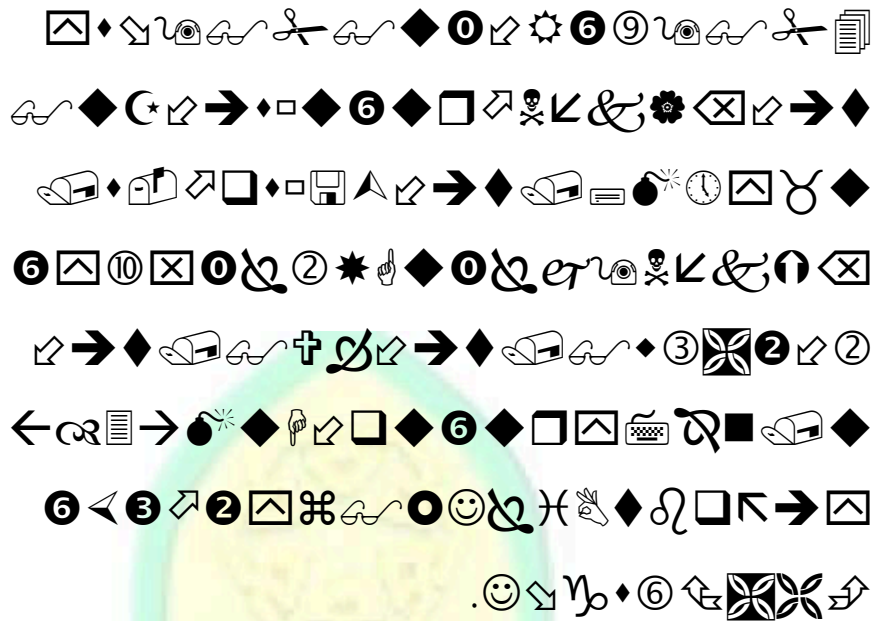
- 1) Al-Qur'an Surat al-Zukhruf [43], ayat 32<sup>20</sup>



<sup>19</sup>Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, hal. 5

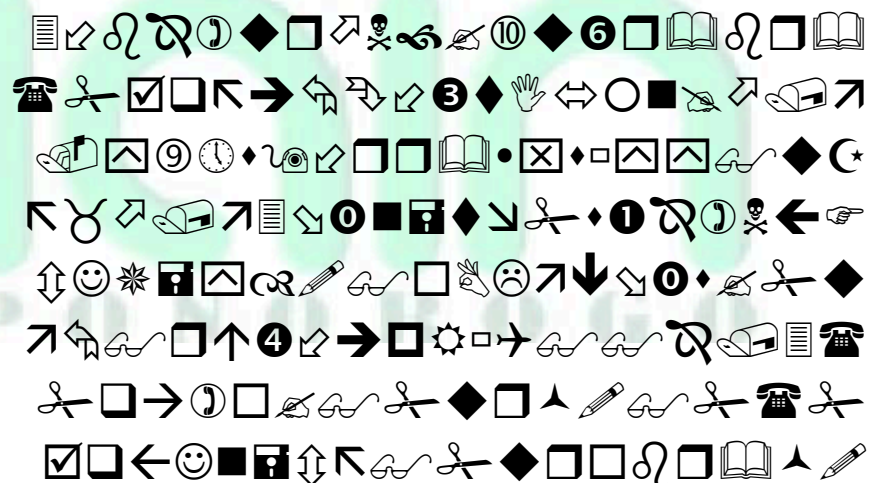
<sup>20</sup>Departemen agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta:jamunu, 1965. hlm. 392





“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang *merekakumpulkan*.”

2) Al-Qur'an Surat al-Baqarah [2], ayat 233<sup>21</sup>:



<sup>21</sup>Departemen agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya .Jakarta:jamunu,1965.hlm.29



Menurut Ulama Hanafiyah, rukun ijarah adalah ijab dan Qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat : *al-Ijarāh*, *al-isti'jar*, *al-iktira'* dan *al-ikra'*. Adapun menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada 4 yaitu:

1. Aqid ( orang yang akad).
2. Shigat akad.
3. Ujrah (upah).

#### **B. Syarat *Ijarāh***

Syarat ijarah terdiri dari empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat Al-inqad ( terjadinya akad), syarat an-nafadz ( syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

##### a) Syarat Terjadinya Akad

Syarat Al-inqad ( terjadinya akad) berkaitan dengan akid, zat akad dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual beli, menurut Ulama Hanafiyah, 'Aqid ( orang yang melakukan akad disyaratkan harus berakal dan mumayyiz ( minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz, dipandang sah bila diijinkan walinya. Ulama

Malikiyah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad

##### b) Syarat Pelaksanaan ( an-nafadz)

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid (orang yang akad) atau ia yang memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *Ijarāh* al-fudhul (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diijinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

c) Syarat Sah Ijarah

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan 'aqid (orang yang akad), ma'qud alaih (barang menjadi objek akad), ujah (upah) dan zat akad (nafs al-aqad), yaitu:

1. Adanya keridhaan dari kedua pihak yang akad

Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT QS. An-Nisa:29:

*"hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka."*

Ijarah dapat dikategorikan jual beli sebab mengandung unsur pertukaran harta. Syarat ini berkaitan dengan 'aqid.

2. *Ma'qud 'Alaih* bermanfaat dengan jelas

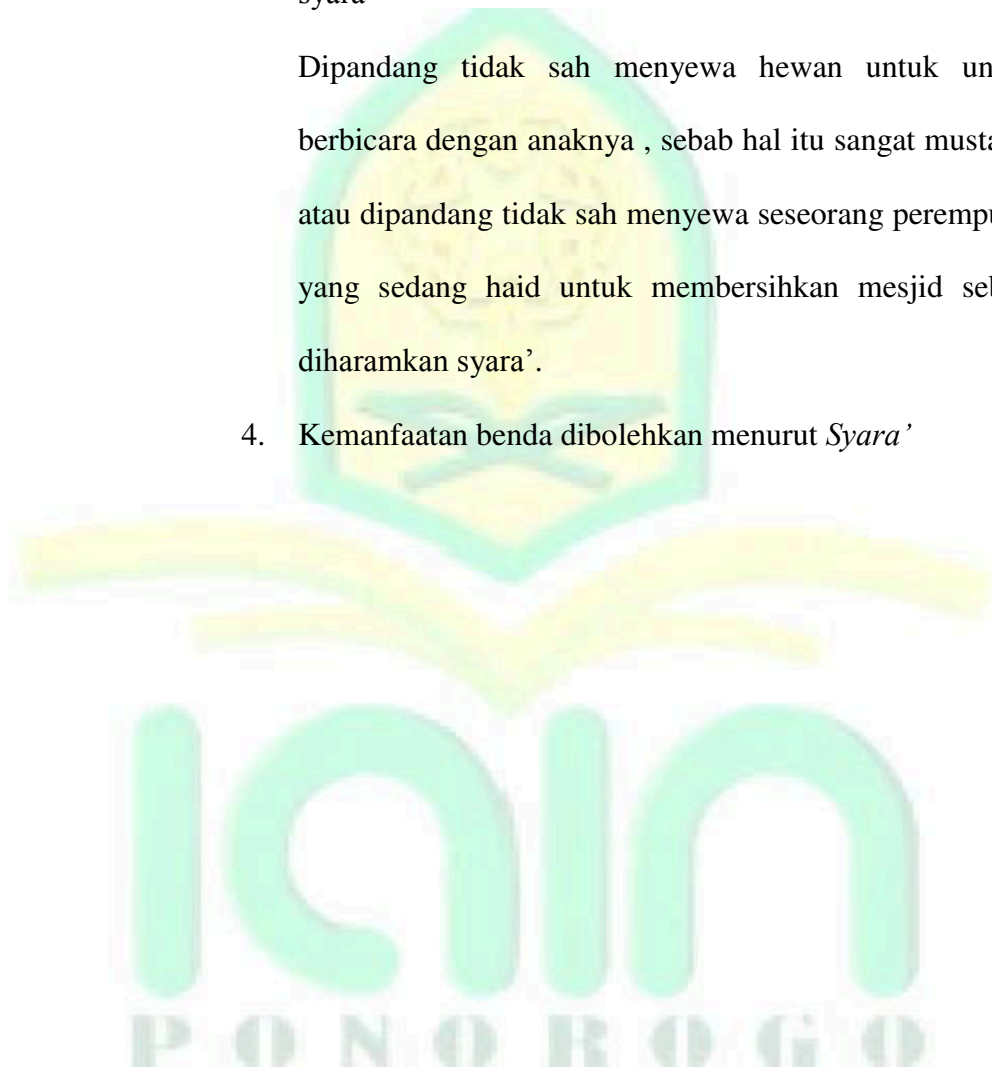
Adanya kejelasan pada ma'qud alaih (barang) menghilangkan pertentangan diantara 'aqid. Diantara cara untuk mengetahui ma'qud 'alaih adalah dengan

menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

3. *Ma'qud alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara syara'

Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk untuk berbicara dengan anaknya , sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seseorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan mesjid sebab diharamkan syara'.

4. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut *Syara'*



**BAB III**

**PRAKTEK AKAD AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAWAL***

***IJARAH*PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DI BANK**

**MUAMALAT PONOROGO**

**A. Sejarah berdirinya bank muamalat KCP Ponorogo**

Sebelum muncul gagasan tentang perlunya didirikan Bank Islam di Indonesia, para pakar muslim baik yang ada di organisasi keagamaan maupun kalangan perbankan dan perorangan telah melakukan pengkajian tentang bunga bank dan riba. KH. Mas Mansur ketua pengurus Muhammadiyah pada tahun 1937 telah mempunyai keinginan untuk berdirinya bank Islam namun gagal karena ia dianggap SARA pada saat itu dan dikhawatirkan akan mengganggu stabilitas nasional.

Gagasan berdirinya bank Islam di Indonesia lebih kongkret pada saat lokakarya “Bunga bank dan Perbankan” pada tanggal 18-20 agustus 1990. Ide tersebut ditindaklanjuti dalam Munas IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990 untuk merespon gagasan berdirinya bank Islam di Indonesia. Realisasinya pada tanggal 1 November 1991 dilakukan penandatanganan akte pendirian bank Muamalat Indonesia di Sahid jaya hotel dengan akte notaris Yudo Paripurno,S.H> dengan izin Menteri Kehakiman No.C.2.2413.HT.01.01.

Pada tanggal 27 Oktober 1994 dua tahun setelah didirikannya bank Muamalat Indonesia mendapatkan predikat sebagai bank Devisa.



Penghargaan ini tentunya menjadikan bank Muamalat Indonesia sebagai bank yang kokoh untuk memelopori perbankan dengan sistem syariah di Indonesia. Pada akhir tahun 90-an Indonesia dilanda krisis moneter yang memperorakporandakan kegiatan ekonomi di Asia tenggara. Perbankan nasional Indonesia mengalami kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat sebagai bank yang masih muda dan belum memiliki pengalaman yang kuat juga mendapatkan dampak dari krisis moneter tersebut.<sup>23</sup>

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dengan pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan lima pertimbangan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan

---

<sup>23</sup>Adiwarman karim, Bank Islam Analisis fiqh dan keuangan, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada , 2006), hal.137

sertamenumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya.<sup>24</sup>

Saat ini Bank Muamalat saat ini melayani lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi. Jaringan BMI didukung juga oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP yang tersebar di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI juga menjadi satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri yaitu di Malaysia. Sebagai upaya peningkatan aksesibilitas nasabah di Kuala Lumpur, kerjasama berjalan dengan jaringan Malaysia.

Electronic Payment System (MEPS) sehingga pelayanan Bank Muamalat bisa diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, lembaga nasional dan internasional, media masa termasuk segenap masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan-penghargaan yang sudah berhasil diterima oleh Bank Muamalat Indonesia antara lain The Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), The Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) dan The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (HongKong)

---

<sup>24</sup><http://m.kompasiana.com/post/read/615311/3>, diakses Januari 2016, pk1 :22.00 wib.

**B. Aplikasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah walljarāhi* di bank muamalat KCP Ponorogo perspektif fiqh muamalah**

Produk kredit kepemilikan rumah syariah (KPRS) resmi diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia sejak bulan Februari 2007 dengan menggunakan nama brand yaitu KPRS Baiti Jannati. Munculnya pembiayaan hunian syariah kongsi pada bank Muamalat dengan berdasarkan akad musyarakah mutanaqisah ini menjadi penting bagi industry perbankan syariah nasional karena sistem pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah selain lebih mudah, sekaligus dapat menghindarkan pihak bank dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang selama ini menjadi konsekuensi dari akad akad lain pada bank syariah juga pembiayaan rumah di bank konvensional. Sebelum menggunakan akad musyarakah mutanaqisah, perbankan syariah pada umumnya menggunakan akad murabahah sebagai metode pembiayaan hunian syariah, bank bertindak sebagai penjual terhadap barang yang dimohonkan pembiayaannya oleh nasabah. Berbeda dengan kredit konvensional dimana nasabah akan diberikan uang secara mentah oleh bank untuk keperluan konsumsinya, akad murabahah justru membantu nasabah untuk membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat bank akan menjual kembali kepada nasabah untuk sekaligus membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat, bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati pada awal akad. Dari penjualan kembali tersebut, bank akan menerima sejumlah margin keuntungan dari penjualan objek kepada nasabah. dari

keuntungan ini, bank akan dibebankan pajak sebesar sepuluh persen sebagai PPN, karena bank telah dianggap menjual barang. Namun jika dalam akad musyarakah mutanaqisah pihak bank dan nasabah sama-sama memiliki porsi kepemilikan dari objek yang dibeli oleh pihak bank nasabah tersebut, konsep inilah yang mampu membebaskan bank dari biaya PPN.<sup>25</sup>

Melihat respon dari masyarakat yang positif disertai dengan bertambahnya peminat pembiayaan hunian syariah ini maka pihak Bank Muamalat semakin memperbaiki dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meluncurkan kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi pembiayaan hunian syariah Muamalat (PHSM) pada Agustus 2010.

Produk pembiayaan hunian syariah memberikan dua alternative bagi nasabah, yaitu kongsi (musyarakah mutanaqisah) atau jual beli (murabahah). Sistem kongsi (musyarakah mutanaqisah) pada bank Muamalat Indonesia dapat diterapkan untuk kepemilikan baru (non indent), second, maupun take over. Pembiayaan hunian syariah memiliki plafond maksimal dua puluh lima milyar rupiah. Plafond minimalnya senilai lima puluh juta rupiah untuk wilayah DKI Jakarta dan minimal dua puluh lima juta rupiah untuk wilayah di luar DKI Jakarta.

Pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia ini khusus diperuntukkan bagi kalangan individu yang memiliki jangka waktu pengembalian hingga lima belas tahun, kecuali untuk kepentingan renovasi dengan plafond dibawah dua puluh lima juta rupiah yang hanya dengan waktu lima tahun.

---

<sup>25</sup>Buku pedoman produk pembiayaan bank Muamalat Indonesia

Produk pembiayaan ini tidak hanya comply dengan syariah namun juga kompetitif dengan jangka waktu pengembalian yang panjang, nilai angsuran yang tidak fluktuatif seperti menggunakan sistem bunga padan perbankan konvensional, serta tidak adanya pinalti bagi nasabah yang ingin melunasi pembiayaan lebih awal, baik pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah maupun pembiayaan dengan akad murabahah.

Adapun ketentuan yang ditetapkan oleh pihak Bank muamalat dalam mengajukan pembiayaan Rumah antara lain :

#### **1. Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Hunian Rumah**

Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh bank Muamalat Indonesia bagi calon nasabah pembiayaan hunian syariah antara lain adalah calon nasabah harus dalam usia produktif, usia produktif disini yang dimaksud adalah berusia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo berusia maksimum 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia serta tidak cacat hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan dengan ketentuan umur pension dibawah 55 tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi insur pensiun yang berlaku pada instansi atau perusahaan yang bersangkutan tersebut. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan

yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya, dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.<sup>26</sup>

Calon nasabah harus memiliki pekerjaan dan penghasilan, pengaturan calon nasabah dengan pekerjaan pegawai tetap dan pekerja kontrak ada berbeda. Pegawai tetap harus memenuhi masa kerja minimum satu tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini, atau minimum satu tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman dua tahun sebagai pegawai tetap atau kontrak di perusahaan terakhir sebelumnya. Pendapatan yang diakui adalah gaji pokok sebesar 100%, tunjangan yang bersifat tetap tidak terkait jabatan posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui 100%, tunjangan yang bersifat tidak tetap terkait jabatan, posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui sebesar 50% dari rata-rata tunjangan tidak tetap tiga bulan terakhir.

Bagi wiraswasta atau professional, harus memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum dua tahun berturut –turut dan dibuktikan oleh izin usaha atau praktek. Ia juga harus memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi kebenarannya. Usahanya telah beroperasi secara

---

<sup>26</sup>Hasil olah data dari penulis dan dari Brosur Pembiayaan Hunian Syari'ah Bank MuamalatIndonesia



menguntungkan dan memiliki historical cash flow yang mampu memenuhi kewajiban sewa atau angsuran.

Untuk joint income antara suami dan istri, persyaratan suami atau istri, persyaratan suami atau istri mengacu kepada pengaturan yang sama dengan pegawai atau wiraswasta. Sumber penghasilan harus dapat diverifikasi bank dan diakui sebesar 50%, terkecuali gaji suami atau istri ditransfer ke rekening yang bersangkutan di Bank Muamalat. Untuk sumber pengembalian yang berasal dari hasil pendapatan fixed income dan memasukkan pendapatan wiraswasta atau professional sebagai pendapatan tambahan, maka sumber penghasilan pendapatan wiraswasta atau professional calon nasabah tersebut harus dapat diverifikasi oleh bank.

Terdapat pula persyaratan administrasi yang ditentukan oleh Bank Muamalat Indonesia antara lain calon nasabah harus bersedia membuka rekening tabungan di bank Muamalat atas nama yang bersangkutan. Calon nasabah harus menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- 1) Syarat umum
  - a. Mengisi formulir aplikasi permohonan
  - b. Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar
  - c. Foto copy KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 lembar
  - d. Foto copy kartu keluarga 1 lembar
  - e. Foto copy surat nikah (bagi yang sudah menikah)
  - f. Foto copy buku tabungan/rekening Koran selama 3 bulan terakhir

- g. Foto copy NPWP pribadi (permohonan minimal Rp. 50 juta)
  - h. Minimal telah bekerja (selama 2 tahun)
- 2) Syarat bagi pegawai
- a. Foto copy SK pengangkatan awal dan akhir suami-isteri
  - b. Slip gaji asli suami-isteri 3 bulan terakhir
  - c. Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan
  - d. Foto copy kartu pegawai (bila ada)
  - e. Surat kuasa potong gaji dari bendahara (untuk kolektif)
- 3) Syarat bagi wiraswasta
- a. Foto copy akte pendirian perusahaan
  - b. Foto copy SIUP/HO/TDP/izin praktek untuk profesi (dokter dan advokat)
  - c. Foto copy NPWP perusahaan
  - d. Laporan keuangan 3 bulan terakhir
  - e. Foto copy rekening Koran/ tabungan 6 bulan terakhir

## **2. Prosedur Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi**

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad pembiayaan hunian syariah menggunakan dua akad yaitu akad musyarakah dan al-ijarah, yang diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan musyarakah dan akad ijarah. Penyediaan modal pembiayaan berupa uang muka minimal 10% dari harga jual rumah yang menjadi objek akad.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup>Ibid,

Obyek pembiayaan ini tidak hanya berupa rumah tapi juga dapat berupa rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan), apartemen, kios maupun pengalihan take over hunian dari bank lain. Pembiayaan ini juga lebih fleksibel karena rumah yang menjadi objek tidak harus selalu berasal dari developer tapi dapat dari perorangan sesuai dengan keinginan nasabah. Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad musyarakah wal al-ijarah adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank Muamalat.
- b. Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan menganalisa kelengkapan berkas yang dibutuhkan dibagian analisa, untuk mengecek apakah nasabah memiliki tanggungan pembiayaan dibank lain apa tidak, untuk mengetahui latar belakang yuridis secara hukum apakah nasabah layak dan mampu untuk menandatangani akad pembiayaan KPRS selanjutnya bagian analisa mengadakan proyeksi penilaian rumah, rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan), kios maupun pengalihan take over KPR dari bank lain.
- c. Jika dibagian analisa sudah clear Selanjutnya bagian marketing membuat surat proposal permohonan pembiayaan kepada komite

- pembiayaan yang berwenang menentukan apakah pembiayaan itu layak apa tidak untuk direalisasikan. setelah itu pihak bank dan nasabah mengadakan akad perjanjian pembiayaan.
- d. Selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad perjanjian pembiayaan KPRS dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian yang pada pokoknya terdiri dari dua akad yaitu Akad Pembiayaan Musyarakah dan Ijarah serta Surat-surat dan dokumen lain yang terkait dengan akad tersebut. Kemudian isi perjanjian itu ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan notaris yang telah disiapkan oleh pihak bank.
  - e. Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah, dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh nasabah rumah untuk kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dari bank.
  - f. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah dengan syarat nasabah membawa surat bukti pelunasan pembayaran perjanjian KPRS yang diserahkan kepada pihak bank

### 3. Ketentuan Dalam Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Perjanjian pembiayaan KPR Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia ini mencakup dua bentuk perjanjian, yaitu pembiayaan musyarakah dan ijarah, sehingga surat perjanjian yang ditanda tangani adalah perjanjian mengenai musyarakah dan ijarah, serta surat-surat kelengkapan lain yang dibutuhkan dalam perjanjian pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Dalam surat perjanjian yang dibuat antara bank dan nasabah ada beberapa ketentuan yang ditulis ulang dalam isi perjanjian tersebut yaitu mengenai: Tata cara pembayaran, Biaya potongan dan pajak-pajak, Peristiwa cidera janji, jaminan, Pengawasan dan pemeriksaan, Hukum yang berlaku, Penyelesaian perselisihan, dan Ketentuan penutup. Adapun beberapa ketentuan dalam perjanjian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) dari Bank Muamalat Indonesia antara lain:

a. Pokok-pokok akad

Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri dan bersepakat untuk membeli rumah, toko, rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank.

b. Objek dalam KPRS dapat berupa : Rumah, Apartemen, kios, Rumah toko (ruko), Rumah kantor.

- c. Hak dan kewajiban para pihak Perjanjian hak dan kewajiban para pihak hanya tercantum dalam akad perjanjian musyarakah sedangkan dalam akad perjanjian ijarah tidak disebutkan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad musyarakah adalah hak dan kewajiban yaitu sebagai berikut:
- 1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain.
  - 2) Porsi nasabah berupa uang muka dengan cara disetor ke rekening nasabah di bank atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti pembayaran paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal pembayaran.
  - 3) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing.
  - 4) Dengan persetujuan pihak bank sejak berlakunya akad ini bukti kepemilikan bangunan rumah atau bangunan took atau rumah susun atau apartemen tersebut diatas namakan kepada pihak nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut atas nama bank.



- 5) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dibeli secara bertahap sesuai jadwal yang disepakati bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan atas bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank.
- 6) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditanda tangani oleh nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha syirkah dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi bank dan nasabah, perjanjian sewa (ijarah) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini.
- 7) Bank dan nasabah selaku syarik bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad ini.
- 8) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening Baiti Share atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada

bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan took atau rumah susun atau apartemen tersebut.

d. Tata cara pembayaran

Pengaturan tata cara pembayaran ini diatur dalam akad musyarakah maupun akad ijarah, namun terdapat perbedaan dalam akad ijarah poin a) dan b) berbeda. Tata cara pembayaran oleh nasabah dalam akad musyarakah meliputi:

- 1) Nasabah berjanji dan mengikatkan diri mengembalikan kepada bank seluruh jumlah porsi kepemilikan bank dan bagian keuntungan yang menjadi hak bank sesuai nisbah sebagaimana ditetapkan pada akad ini menurut proyeksi pendapatan sewa.
- 2) Pembayaran dilakukan pada hari dan jam kas kantor bank atau tempat yang ditunjuk bank dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah.
- 3) Bila jatuh tempo pembayaran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum jatuh tempo pembayaran.
- 4) Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening nasabah di bank, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada bank untuk

mendebet rekening nasabah guna membayar atau melunasi kewajiban nasabah kepada bank.

- 5) Catatan administrasi bank merupakan bukti sah dan mengikat terhadap nasabah.
- 6) Apabila nasabah membayar atau melunasi seluruh porsi pemilikan bank lebih awal atau dipercepat dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan atau keuntungan yang menjadi hak bank sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian ini.
- 7) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar harga sewa setiap periode pada tanggal yang disepakati para pihak kepada bank sesuai dengan jadwal yang terlampir dalam akad ini dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian.
- 8) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk bertanggung jawab dan membayar seluruh biaya atau ongkos pembuatanakte perjanjian, premi asuransi dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini.
- 9) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada bank, simpanan jaminan pembayaran sewa sebesar Rp.....(.....rupiah),- (selanjutnya disebut

“simpanan jaminan pembayaran sewa”) yang disimpan kepada bank.

e. Pengawasan dan pemeriksaan

Pengawasan dan pemeriksaan ini merupakan prinsip keterbukaan antara nasabah dengan bank terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan musyarakah yang diterima nasabah baik langsung maupun tidak langsung, hal ini dilakukan untuk mengamankan kepentingan nasabah.<sup>28</sup>

#### **4. Praktek Musyarakah Mutanaqisah Bank Muamalat Indonesia**

Musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi pada bank Muamalat merupakan pembiayaan hunian syariah dengan dua akad dalam prakteknya yaitu akad musyarakah dan akad ijarah. Pada akad musyarakah ditetapkan pada pembayaran angsuran oleh pihak nasabah kepada pihak bank dengan porsi awal dari pihak bank dan nasabah. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran pokok yang dihitung dari pembagian jumlah pembiayaan dibagi dengan lamanya jangka waktu pembiayaan.

“Bapak Fadhil wafa menjelaskan jika pembayaran nasabah setiap bulannya akan tetap atau flat sesuai dengan besaran pembiayaan yang diajukan kepada pihak bank dibagi dengan jangka waktu pembiayaan.

---

<sup>28</sup>Hasil wawancara dengan Fadhil Wafa selaku Account Manager tgl 22-12-2016

Dalam akad musyarakah mutanaqisah angsuran pokok yang dibayar setiap bulannya ini adalah penggunaan akad Musyarakah (kerja sama) antara pihak bank dengan nasabah.”

Pembayaran angsuran pokok yang telah dibayar oleh nasabah setiap bulannya ini akan mengurangi porsi kepemilikan pihak bank Muamalat secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad. Ibu chrisna faradila mengungkapkan jika,

*“dalam perhitungan angsuran pokok ini tidak termasuk akad musyarakah mutanaqisah, akad mutanaqisah hanya terdapat pada pemindahan porsi kepemilikan seacara bertahap, jadi besarnya angsuran pokok dari pihak bank muamalat yang harus dibayar nasabah tetap sama setiap bulannya”*<sup>29</sup>

Selain akad musyarakah dalam pembiayaan hunian syariah kongsi juga terdapat akad ijarah. Akad ijarah ini adalah akad yang digunakan pihak bank untuk mengambil keuntungan (yield). Biaya ujarah yang terdapat dalam pembiayaan hunian syariah kongsi ini dihitung berdasarkan berapa persen keuntungan bank dikalikan jumlah pembiayaan nasabah lalu dibagi berapa bulan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Dalam prakteknya pada Bank Muamalat, besaran sewa yang dibayar setiap bulannya oleh nasabah tetap. Ibu Faradila selaku relationship manager mengungkapkan<sup>30</sup>,

---

<sup>29</sup>Hasil wawancara dengan Chrisna Faradila Relationship Managertgl 28-05-2015

<sup>30</sup>Hasil wawancara dengan Chrisna Faradila Relationship Managertgl 28-05-2015

“ jika besarnya angsuran sewa yang tetap setiap bulannya adalah kesepakatan yang telah disetujui baik dari pihak bank maupun pihak nasabah, besaran ujarah yang dibayarkan ini juga ada dalam perjanjian ketika pihak bank dan nasabah melakukan perjanjian akad ijarah yang *dapat berubah sesuai ketentuan review ujarah* ”<sup>31</sup>

Pembayaran ujarah dalam pembiayaan hunian syariah kongsi ini terdapat review selama 2 tahun sekali yang memungkinkan adanya kenaikan biaya ujarah yang harus dibayar oleh nasabah. Mengenai hal itu ibu Faradila menambahkan,

“jika untuk evaluasi itu memang sudah tertera di perjanjian, jadi di akad awal itu sudah kita jelaskan ke nasabah juga, evaluasi ini, kita bukan semata-mata menaikkan ini ya, tapi tetap kita ada Dewan Pengawas Syariah yang memantau. Jadi kenaikannya pun gak terlalu signifikan”.<sup>32</sup>

Evaluasi harga sewa yang dilakukan setiap 24 bulan ini juga mempertimbangkan kondisi nasabah yang ada di awal perjanjian. Kenaikan harga sewa ini didasarkan pada asumsi bank syariah bahwa nasabah memiliki sumber angsuran yang juga meningkat. Kenaikan harga sewa belum tentu selalu terjadi pada setiap evaluasi. Hal ini dikembalikan pada kebijakan Bank Muamalat Indonesia tingkat pusat. Berikut informasi yang diungkapkan saudara Fadhil Wafa,

“Kita, jadi gini, secara logika kenaikan evaluasi, kalau misal karyawan, tiap tahun gaji karyawan pasti naik. Kita gak usah bingung-bingung.

---

<sup>31</sup>Hasil wawancara dengan Fadhil Wafa selaku Account Manager tgl 22-07-2015

<sup>32</sup>Hasil wawancara dengan Fadhil Wafa selaku Account Manager tgl 22-07-2015



Patokannya itu saja. Pasti mampulah kalau karyawan. Karena tiap tahunnya pasti naik, gaji karyawan naik. Jadi, kenaikannya pun gak terlalu signifikan, kenaikannya gak jauh dari angsuran awal paling enggak sekitar 90 ribu atau 80 ribu. Itupun disertai dengan pengurangan jangka waktu juga... Cuma kalau gak ada kenaikan ya tetap segitu angsurannya, gak mesti naik, enggak”<sup>33</sup>

Kebijakan evaluasi harga sewa yang disesuaikan dengan kondisi pasar juga harus disesuaikan dengan keadaan nasabah. Pihak bank syariah perlu untuk menganalisis kembali (re-analysis) keadaan nasabah sehingga, ditemukan harga sewa yang sesuai dengan keadaan pasar dan masih dalam rentang kemampuan membayar nasabah. Hal ini dilakukan agar nasabah masih dapat membayar meskipun terdapat perubahan harga sewa akibat evaluasi (review) oleh pihak bank Muamalat Surabaya.

Untuk lebih jelasnya agar dapat memahami bagaimana praktek akad musyarakah mutanaqisah pada bank muamalat ponorogo pada produk pembiayaan hunian syariah kongsi maka berikut adalah ilustrasi perhitungan angsuran pokok dan ujarah yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya :

Perhitungan musyarakah mutanaqisah, pada tanggal 20 Agustus 2015 pak Dhani mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah dengan harga Rp. 200.000.000,00 dimana bpk Dhani membayar uang muka sebesar 20% (Rp 40.000.000,00) kepada pihak

---

<sup>33</sup>Hasil wawancara dengan Fadhil Wafa selaku Account Manager gl 22-07-2015

penjual (developer) dan setelah pihak bank melakukan penilaian terhadap permohonan yang diajukan tersebut. Bpk Dhani menyetujui kesanggupan untuk mengangsur pembiayaan selama 10 tahun (120 bulan). Pihak bank pun melakukan kesepakatan dengan mengambil biaya ujarah sebesar 10% per tahun yang

telah ditetapkan oleh Muamalat Indonesia. Maka bank penyelesaian

perhitungannya adalah :

Harga rumah : Rp 200.000.000

Uang muka : Rp ( 40.000.000)

Pembiayaan : Rp 160.000.000

Angsuran pokok setiap bulan =  $160.000.000 : 120\text{bulan} = \text{Rp } 1.333.500$

Biaya Ujarah

Ujarah = 10% / tahun

10 Tahun = 100%

=  $100\% \times 160.000.000 = 160.000.000$

Ujarah 1 tahun =  $160.000.000 : 10 = 16.000.000$

Ujarah 1 bulan =  $16.000.000 : 12 = \text{Rp } 1.333.500$

Angsuran total setiap bulan =  $\text{Rp } 1.333.500 + \text{Rp } 1.333.500$

=  $\text{Rp } 2.667.000$

Biaya ujarah akan dapat berubah setiap dua tahun sekali sesuai dengan ketentuan pihak Bank Muamalat.

Selain membayar angsuran pokok dan biaya ujarah, pada awal akad nasabah diwajibkan membayar biaya asuransi yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank, nasabah juga diwajibkan membayar biaya pengurusan notaris.

### **C. Tahapan penyelesaian bank muamalat ponorogo terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi<sup>34</sup>**

Perkembangan ekonomi islam saat ini telah mengalami kemajuan yang cukup pesat, hal ini disebabkan banyaknya bank syariah yang bermunculan dan membuka era baru bagi perkembangan ekonomi islam baik international ataupun di Indonesia. Perkembangan ini juga disebabkan oleh baiknya pengelolaan dana yang dilakukan oleh bank syariah itu sendiri dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang ada, salah satunya ialah yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam menyelesaikan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah bermasalah agar nantinya kredibilitas bank ini pun tetap terjaga dengan baik. Dalam penyelesaiannya pun pihak Bank Muamalat Indonesia melakukan dengan beberapa cara, yakni dengan melakukan Revitalisasi proses, Penyelesaian Melalui Jaminan, dan dengan Litigasi.

#### **a. Revitalisasi Proses**

Dalam penyelesaian ini dilakukan proses revitalisasi yaitu dengan secara bertahap dari penjadwalan kembali (rescheduling), penambahan syarat

---

<sup>34</sup>Hasil wawancara dengan Fadhil Wafa selaku Account Manager gl 22-07-2015

baru (reconditioning), maupun penggunaan struktur baru (restructuring). Revitalisasi proses dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepadabank.

#### 1. Rescheduling

Upaya ini dilakukan untuk melakukan penyelamatan kredit dengan merubah syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk grace period baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

#### 2. Restructuring

Restructuring ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat- syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan dan equity bank yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atau reconditioning atau lebih jelasnya sebagai berikut:

- a) Bank melakukan evaluasi permasalahan nasabah mengenai sebab terjadinya tunggakan yang didasari atas lap. Keuangan, cash flow, proyeksi keuangan, kondisi pasar dan faktor lain yang berkaitan dengan usaha nasabah (BI Checking dan trade checking: bowheer, supplier dancustomer)
- b) Membuat perkiraan pengembalian kewajiban sebelum dan sesudah restrukturisasi.

- c) Peninjauan efisiensi manajemen nasabah untuk menentukan apakah diperlukan restrukturisasi organisasi nasabah
- d) Pendekatan dan asumsi yang digunakan dalam menetapkan proyeksi arus kas serta dalam memperhitungkan nilai tunai dari angsuran pokok dan margin yang akan diterima.
- e) Jadwal pembayaran kembali yang telah direvisi mencerminkan persyaratan yang telah disesuaikan dengan kemampuan membayar nasabah.
- f) Analisa kesimpulan dan rekomendasi dalam melakukan penyesuaian persyaratan pembiayaan seperti: Penurunan margin atau bagi hasil, Pengurangan tunggakan pokok atau margin, Perubahan jangka waktu, Penambahan fasilitas.
- g) Penyesuaian persyaratan pembiayaan dilakukan dengan mempertimbangkan siklus usaha dan kemampuan membayar nasabah.
- h) Tujuan dan penggunaan tambahan pembiayaan, apabila restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan cara penambahan pembiayaan, maka tambahan pembiayaan tersebut tidak diperkenankan untuk melunasi tunggakan kewajiban nasabah.
- i) Rincian kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan.
- j) Dilakukan pengikatan ulang kembali secara notarial terhadap pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan.

k) Cabang/ unit kerja yang terkait harus menyusun laporan pemantauan dan laporan pembiayaan yang direstruktur setiap bulannyamengenai:

- 1) Pemenuhan kewajiban nasabah (sesuai persyaratan restrukturisasi pembiayaan)
  - 2) Perkembangan usahanasabah
  - 3) Kemungkinan pembayarankembali
- l) Review legalitas akad pembiayaan, guna memastikan bahwa seluruh pihak- pihak yang terkait dengan pembiayaan sudah dilakukan pengikatan dengan sempurna.

### 3. Reconditioning

Upaya ini dilakukan untuk melakukan penyelamatan kredit dengan cara merubah atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.

### 4. Bantuan Management

Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber dayainsani pada posisi management oleh bank. Hal inidilakukan bila permasalahan terjadi karena kesalahanmanagement hingga sumber pengembalian pembiayan masihpotensial.



## **b. Penyelesaian Melalui Jaminan**

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan. Revitalisasi proses tidak dapat dilakukan. Penyelesaian melalui jaminan dibagi menjadi dua bagian, yaitu penyelesaian dengan cara non litigasi dan litigasi.

### **1. Penyelesaian dengan cara nonlitigasi**

Dalam praktiknya non litigasi ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu Off Set dan melalui Basyarnas.

#### *i. OffSet*

Off Set adalah penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank, sebagai upaya penyelesaian pembiayaannya. Off Set dapat dilakukan bila dalam prosesnya nasabah bersedia untuk menjual jaminan secara sukarela kepada Bank. Adapun langkah dalam melakukan Off Set sebagai berikut:

a. Analisa kecukupan nilai jaminan untuk menutup seluruh kewajiban dan biaya-biaya untuk proses Off-Set (Nilai beli Bank). Dengan ketentuan:

- 1) Bila nilai beli bank lebih kecil dari nilai taksasi, maka semua kewajiban dan biaya-biaya dapat dimasukkan dalam komponen harga beli bank.

- 2) Bila nilai beli bank lebih besar dari nilai taksasi, maka harga beli bank maksimal sebesar nilai pasar, sisanya tetap dalam bentuk pembiayaan.
- 3) untuk diangsur sampai dengan lunas, pada kondisi ini tunggakan margin tidak dapat dimasukkan sebagai harga belibank.
- 4) Lakukan negosiasi dengan nasabah untuk pembelianjaminan.
- 5) Bila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang akan dibeli oleh bank, maka berikan Hak Opsi dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belahpihak.
- 6) Setelah mendapat persetujuan Komite Penyelesaian Pembiayaan lakukan pengikatan jualbeli.
- 7) Lakukan pelunasan pembiayaan dan proses pengadministrasian lainnya.

ii. Basyarnas

Sesuai dengan klausul pasal 18 Perjanjian Pembiayaan, setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan BMI, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) Langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan Usulan Penyelesaian ke Komite Pembiayaan
2. Pembuatan Surat Gugatan ke BASYARNAS
3. Pengajuan Gugatan ke BASYARNAS (pendaftaran perkara)
4. Sidang BASYARNAS (jangka waktu paling lama 6 bulan)
5. Putusan BASYARNAS
6. Pendaftaran putusan BASYARNAS ke Pengadilan Negeri
7. Permohonan Pelaksanaan Putusan BASYARNAS ke Pengadilan Negeri
8. Pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri.
9. Keputusan yang dikeluarkan oleh BASYARNAS akan didaftarkan di PN untuk mendapatkan pengesahan, sehingga akan mempunyai kekuatan eksekutorial.
10. Tahap selanjutnya adalah melakukan lelang dengan penyelesaian secara cash, ataupun jaminan tersebut dibeli oleh bank (HEJP/AYDA).

### c. Penyelesaian dengan cara litigasi

Litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui Pengadilan, dalam hal ini ialah Pengadilan Agama. Adapun proses dalam melakukan litigasi yakni:

- a. Melakukan Gugatan Perdata
- b. Menjatuhkan Pidana
- c. Riil Eksekusi Jaminan
- d. Permohonan Kepailitan

Namun sebelum dilakukan proses litigasi melalui Pengadilan, perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- i. Melakukan Check dan Evaluasi
  - a. Dokumen surat menyurat BMI kepada nasabah, SPT. Surat Peringatan 1,2 & 3 dan Surat Nasabah kepada BMI.
  - b. Dokumen perjanjian dan jaminan Hak Tanggunga, sehingga secara yuridis posisi BMI menjadikuat.
  - c. Jatuh waktu fasilitas pembiayaan, karena proses litigasi hanya dapat dilakukan apabila fasilitas pembiayaan nasabah telah jatuh waktu
- ii. Mencari lawyer yang telah dianggap cakap, pengalaman dalam bidang penagihan dan dapat bekerjasama dengan BMI.
- iii. Membuat UP (Usulan Pembiayaan) ke Komite UPP perihal persetujuan pemakaian lawyer dan biaya-biaya yang timbul.
- iv. Memintakan rencana kerja dari Lawyer yang telah disetujui komite.

## BAB IV

### ANALISA FIQIH TERHADAP PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQIŞAHWAL IJARĀH* PADA PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DI BANK MUAMALAT PONOROGO

#### A. Analisis fiqh terhadap penerapan akad *musyārahah mutanāqīşāhwaljarāh* pada pembiayaan hunian syariah di bank muamalat ponorogo

Pelaksanaan pembiayaan Hunian

syariahyangdilaksanakandiBMI dengan menggunakan akad al-musyarakah wal ijarah ini, telah sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Berkenaan dengan prinsip syariah dalam bermuamalah, pelaksanaan pembiayaan ini, juga telah sesuai dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kegiatan operasional pembiayaan tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang syariat Islam yaitu maisyir, gharar, haram dan riba, atau biasa disingkat dengan MAGHRIB.

##### a. Maisyir

UnsurpertamayangdilarangolehIslamadalahadanyamaisyir atau biasa disebut judi/untung-untungan. Kata maisyir dalam bahasaArabartisecearaharfiahadalahmemperolehsesuatudengan sangat mudah tanpa kerja keras atau mendapat keuntungan tanpa bekerja.

Disebabkan kejahatan judi itu lebih parah keuntungan yang diperolehnya, maka dalam Al-Quran, Allah SWT sangat tegas dalam melarang maisyir (judi/semacamnya). Dalam perbankan syariah, kaidah pelarangan judi atau maisyir tercermin dari kegiatan bank yang melarang investasi yang tidak memiliki kaitan dengan sektor riil. Khususnya dalam produk pembiayaan Hunian syariah BMDKCP Ponorogo ini, dengan adanya perkongsian dalam kepemilikan rumah yang menggunakan skim akad al-musyarakah wal ijarah menunjukkan bahwa pihak bank dan nasabah melakukan kerjasama dalam kepemilikan rumah sebagai bentuk dari tolong-menolong (kemitraan).

Adanya kejelasan juga keterbukaan pihak bank dalam akad (perjanjian) dapat menghilangkan unsur maisyir baginasabahnya. Ketulusan dalam akad merupakan adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak. Pada saat awal penandatanganan akad, nasabah telah mengetahui dan menyetujui jumlah angsuran yang harus dibayar tiap bulannya sebagai cicilan ujarah ijarah dan cicilan musyarakah (syirkatul milk).

Pada pembiayaan Hunian syariah, bank dan nasabah sama-sama diuntungkan. Pihak bank mendapatkan keuntungan dari bagi hasil musyarakah dan ujarah ijarah yang dibayar nasabah, dan nasabah telah diuntungkan oleh bank dengan kepemilikan rumah melalui sistem pembayaran angsuran dan waktu pelunasan cukup lama.

Dengandemikian, implementasi produk pembiayaan KPRS ini telah



bersih dari unsur maisyir dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Hal ini ditunjukkan dengan adanya konsep kemitraan dalam bermasyarakat, adanya keterbukaan dari pihak BMI KCP Ponorogo atas besarnya jumlah angsuran dan adanya upaya saling menguntungkan antar kedua belah pihak.

b. Gharar

Unsur kedua yang dilarang dalam bermuamalah adalah gharar atau ketidakjelasan dan ketidakpastian. Gharar dari segi fiqh berarti penipuan dan tidak mengetahui barang yang diperjualbelikan dan tidak dapat diserahkan. Gharar terjadi apabila kedua belah pihak saling tidak mengetahui apa yang akan terjadi nantinya. Suatu kontrak yang dibuat berdasarkan pengandaian (ihtimal) semata. Kaidah pelarangan gharar yaitu dengan mengutamakan transparansi dalam bertransaksi.

Pihak-pihak yang terkait dalam akad perjanjian haruslah sejauh mungkin sadar dan mengetahui akan keuntungan dan kerugian dalam akad tersebut.

Sebelum penandatanganan akad, nasabah harus memahami klausula yang ada dalam akad sehingga terbebas dari gharar. Dalam proses penandatanganan akad MMQ di BMI KCP Ponorogo, nasabah telah dijelaskan akan hak dan kewajibannya sebelum, selama dan sesudah akad berakhir. Sehingga tidak adanya hal yang ditutupi oleh bank. Obyeknya pun jelas yaitu rumah siaphuni yang didapat dari perkongsian antara BMI KCP Ponorogo

dengan nasabah dan selanjutnya berupa obyek manfaat dari sewa rumah milik perkongsian tersebut. Pada akhir pembayaran, maka rumah tersebut akan menjadi milik nasabah secara sah.

Dalam pembayaran, pihak BMI KCP Ponorogo menetapkan angsuran tiap bulannya berdasarkan jumlah pembiayaan yang diajukan dan jangka waktu pelunasannya. Apabila nasabah mengalami keterlambatan atau nunggak dalam pembayarannya, maka nasabah dikenai denda yang relatif kecil dan itu pun disalurkan ke baitulmaal muamalat sebagai dana sosial dan untuk kegiatan sosial di masyarakat.

c. Haram

Unsur ketiga yang dilarang adalah haram yaitu transaksi yang obyeknya diharamkan dalam syariah. Pembiayaan Hunian Syariah di BMI KCP Ponorogo yang menjadi obyek akad adalah rumah yang berasal dari dana yang halal dan jelas status kepemilikannya. Jika rumah tersebut dalam masalah atau sengketa, maka BMI KCP Ponorogo akan menolak dan tidak akan memberikan pembiayaan.

d. Riba

Unsur terakhir yang harus dihindari adalah riba. Secara bahasa riba bermakna ziyadah (tambahan). Secara umum, riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam.

Implementasi skim pembiayaan Hunian Syariah BMI KCP Ponorogo dapat dilihat dari akad yang digunakan yaitu al-musyarakah wal ijarah. Dimana nasabah harus membayar kepada bank dengan sistem angsuran berdasarkan jangka waktunya.

Nasabah telah mengetahui harga jual/harga pokok dari developer dan jumlah porsi dana yang diberikan oleh BMI KCP Ponorogo berikut bagi hasil dan sewa yang diambil oleh bank. Dari segi pembayarannya, adanya kepastian angsuran sesuai dengan akad, sehingga pembayarannya tidak dipengaruhi oleh turun naiknya tingkat suku bunga seperti yang berlaku di bank konvensional. Besarnya angsuran berdasar sistem flat sehingga nilainya tetap sampai akhir pembayaran.

Dengan demikian praktik pembiayaan Hunian Syariah BMI KCP Ponorogo telah terhindar dari unsur riba (tambahan). Salah satunya dapat dilihat dari besarnya angsuran tiap bulan yang tetap tanpa dipengaruhi unsur-unsur ekonomi mikro dan makro.

**B. Analisa fiqih terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank muamalat ponorogo terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi**

Dari penjelasan mengenai praktek terhadap tahapan penyelesaian nasabah yang mengalami wanprestasi yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia dapat dilihat bahwa hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada yaitu Keputusan DSN-MUI NO.01/DSN-MUI/X/2013 yang didalamnya

membahas tentang bagaimana tahapan penyelesaian nasabah yang mengalami wanprestasi pada akad Musyarakah Mutanaqisah dalam hal ini yaitu produk Hunian syariah pada BMI KCP Ponorogo. Namun bukan berarti penerapan yang dilakukan tidak ada penyimpangan.

Maka penulis akan mencoba menganalisa pasal-pasal yang berkenaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, analisa ini ditinjau dari ketentuan umum Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah. Beberapa analisa yang dapat disimpulkan adalah sebagai berikut:

#### 1. Proses Revitalisasi

Proses Revitalisasi ini umumnya ialah bersifat musyawarah atau secara damai, adapun yang dilakukan oleh BMI KCP Ponorogo ialah melakukan hal sebagai berikut diantaranya:

##### 1) Rescheduling

Perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.

##### 2) Restructuring

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan.

##### 3) Reconditioning

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

#### 4) Bantuan Management

Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi management oleh bank.

Jika diperhatikan terdapat beberapa perbedaan kebijakan Bank dengan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 yakni, dalam tahapan yang dilakukan oleh BMI KCP Ponorogo dalam merevitalisasi Pembiayaan Bermasalah. Dalam tahapannya setelah Proses Rescheduling langkah selanjutnya yang diambil oleh Bank ialah langsung melakukan proses Restructuring dan melakukan Proses Reconditioning setelahnya. Hal ini tentu berbeda dengan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 dimana dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah langkah yang dilakukan setelah Rescheduling ialah melakukan Proses Reconditioning kemudian baru melakukan proses Restructuring. Hal ini tentu boleh saja dilakukan karena ini bukan merupakan sebuah tahapan yang harus berurutan. Proses Revitalisasi ini dilakukan dengan melihat kondisi keadaan dari nasabah yang bersangkutan, bila keadaan nasabah lebih pantas menggunakan cara Restructuring maka hal ini tentu bisa dilakukan agar nantinya pembiayaan yang macet bisa lancarkembali.

Dan terdapat satu tambahan kebijakan yang diberikan oleh bank yang tidak terdapat dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 yakni, adanya Bantuan Management, Hal ini dilakukan bila permasalahan terjadi karena kesalahan management hingga sumber

pengembalian pembiayaan masih potensial.

2. Dengan cara Off-Set

Off-Set adalah penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank, sebagai upaya penyelesaian pembiayaannya. Off-Set dapat dilakukan bila dalam prosesnya nasabah bersedia untuk menjual jaminan secara sukarela kepada Bank. Adapun langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk melakukan Off-Set:

- 1) Analisa kecukupan nilai jaminan untuk menutup seluruh kewajiban dan biaya-biaya untuk proses Off-Set (Nilai beli Bank). Dengan ketentuan:
  - a. Bila nilai beli bank lebih kecil dari nilai taksasi, maka semua kewajiban dan biaya-biaya dapat dimasukkan dalam komponen harga belibank.
  - b. Bila nilai beli bank lebih besar dari nilai transaksi, maka harga beli bank maksimal sebesar nilai pasar, sisanya tetap dalam bentuk pembiayaan
  - c. untuk diangsur sampai dengan lunas, pada kondisi ini tunggakan margin tidak dapat dimasukkan sebagai harga belibank.
- 2) Lakukan negosiasi dengan nasabah untuk pembelian jaminan.
- 3) Bila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang akan dibeli oleh bank, maka berikan Hak Opsi dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.



- 4) Setelah mendapat persetujuan Komite Penyelesaian Pembiayaan lakukan pengikatan jual beli.
- 5) Lakukan pelunasan pembiayaan dan proses pengadministrasian lainnya.

Dari tahap diatas dapat dilihat bahwa penyelesaian melalui jaminan diatas hampir sesuai dengan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013, yakni dalam penyelesaian (settlement) pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- a. Aset Musyarakah Mutanaqishan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKs dengan harga yang disepakati,
- b. Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan.
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.

Hanya saja dalam point terakhir dimana Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS. Kebijakan dari Bank Muamalat Indonesia ini tidak diterapkan menurut bank

semua hutang yang ada pada nasabah harus dilunaskan, karena itu semua merupakan kewajiban dari nasabah. Namun pihak bank juga memberikan keringan yakni dengan tidak menambahkan margin pada setiap tagihan hutang tersebut.

Jika dilihat dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak dijelaskan lebih lanjut namun dalam kebijakannya pihak Bank Muamalat Indonesia mempunyai tahapan selanjutnya, hal ini perlu dilakukan bila kedua proses diatas tidak dapat juga menyelesaikan masalah tersebut. Adapun langkah yang akan diambil oleh pihak bank ialah melalui jalur Basyarnas tentunya dengan musyawarah mufakat atau bilamana hal ini belum dapat terselesaikan juga maka langkah selanjutnya untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah ini ialah melalui jalur litigasi yakni, melalui Pengadilan Agama.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dan analisis, maka dalam penelitian ini dihasilkan beberapa kesimpulan yang menjadi jawaban atas beberapa masalah yang telah dirumuskan. Kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Implementasi akad *musyārah* mutanāqishāh wal *Jarāh* dalam produk pembiayaan Huniansyariah di Bank Muamalat Indonesia KCP Ponorogo jika ditinjau dari segi nilai-nilai fiqih muamalah Islam sudah sesuai serta memenuhi rukun dan syarat yang berlaku, karena pada implementasinya akad tersebut dilakukan oleh dua orang yang mengadakan suatu kerjasama untuk membelikan barang dengan menyertakan modal masing-masing sesuai dengan yang telah disepakati. Terkait dengan pembagian untung rugi telah disepakati kedua belah pihak pada awal pengajuan pembiayaan ini.
2. Dalam penyelesaian sabbah yang mengalami wanprestasi mengacu kepada Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013. Dan dalam penerapannya hampir semua telah terpenuhi, hanya saja dalam proses Revitalisasinya ada tahapan yang tidak sesuai dengan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 dimana setelah melakukan tahap Rescheduling pihak bank melakukan proses

Restrukturing baru kemudian melakukan Reconditioning. Hal ini tentu boleh saja dilakukan karena ini bukan merupakan sebuah tahapan yang harus berurutan. Proses Revitalisasi ini dilakukan dengan melihat kondisi keadaan nasabah yang bersangkutan, bila keadaan nasabah lebih pantas menggunakan cara Restrukturing maka hal ini tentu bisa dilakukan agar nantinya pembiayaan yang macet bisa lancar kembali..

## B. Saran

Minimalnya pengetahuan masyarakat terkait akad musyarakah mutanaqisah yang digunakan sebagai akad pembiayaan Hunian, maka sangat dibutuhkan program sosialisasi bagi Bank Muamalat Indonesia kepada masyarakat luas. Dalam hal ini, dapat dilakukan dengan kerja sama antar pihak terkait. Misalnya bank dengan instansi pemerintahan atau perusahaan maupun developer pemukiman dan perumahan yang ada untuk melakukan kegiatan tersebut.

Bagi pihak Bank Muamalat Indonesia hendaknya lebih memperhatikan kembali tentang tahapan-tahapan yang dilakukan dalam menangan pembiayaan bermasalah, karena apabila pihak bank menanganinya tidak sesuai tahapan yang ada akan mengakibatkan hilangnya kesempatan bagi nasabah yang untuk menyesuaikan diri dengan akad-akad yang telah diperbaharui.