

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTAQANISAH DALAM
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH
(STUDI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA)**



SKRIPSI
oleh :

Nama : Faiqotul Himma
Nomor Mahasiswa : 08312273

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTAQANISAH DALAM
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH
(STUDI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA)**

SKRIPSI

disusun dan diajukan untuk memenuhi sebagai salah satu syarat untuk
mencapai derajat Sarjana Strata-1 jurusan Akuntansi
pada Fakultas Ekonomi UII

Oleh :

Nama : Faiqotul Himma

Nomor Mahasiswa : 08312273

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman atau sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, 7 Mei 2012

Penulis,



(Faiqotul Himma)

**PENERAPAN AKADMUSYARAKAH MUTAQANISAHDALAM
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH
(STUDI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA)**

Hasil Penelitian

diajukan oleh

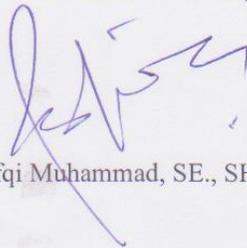
Nama : Faiqotul Himma

Nomor Mahasiswa : 08312273

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal

Dosen Pembimbing



(Rifqi Muhammad, SE., SH., M.Sc)

Dr. Fiklan Sijitama

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

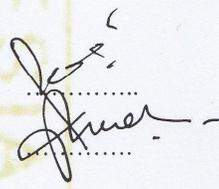
Penerpan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Penbiayaan Rumah Syariah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta)

Disusun Oleh: FAIQOTUL HIMMA
Nomor Mahasiswa: 08312273

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**
Pada tanggal : 7 Juni 2012

Penguji/Pemb. Skripsi : Rifqi Muhammad, SE, M.Sc, SAS

Penguji : Drs. Arief Bachtiar, MSA, Ak, SAS



Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia



Prof. Dr. Hadri Kusuma, MBA

MOTTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu selalu ada kemudahan
maka apabila kamu telah selesai (dari satu urusan),
maka kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain.
Dan hanya kepada Tuhan Mu lah hendaknya kamu berharap.(QS. Al
Insyirah:6-8)

Allah tidak akan membebani seseorang kecuali sepadan dengan
kemampuannya (Qs. Al Baqarah: 286)

**"Sungguh Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sampai mereka
sendiri mengubah dirinya."**

(Qs. Ar Ra'ad : 11)

*"I do the very best I know how - the very best I can; and I
mean to keep on doing so until the end."
(Abraham Lincoln)*

**"Be thankful for what you have; you'll end up having more. If you concentrate
on what you don't have, you will never, ever have enough."
(Oprah Winfrey)**

**"Anyone who has never made a mistake has never tried anything new."
(Albert Einstein)**

HALAMAN PERSEMBAHAN

**Bingkisan kecil ini kupersembahkan untuk
Almarhum Ayah tersayang yang telah memberikan segalanya dengan
mengajarkan kebijaksanaan, kejujuran dan pantang menyerah sebagai
bekal dalam menjalani kehidupan ini
Mama yang selalu percaya akan semua mimpi-mimpi besar yang pasti
akan terwujud dan memberikan keberanian dalam setiap langkah ku
Kakak-kakak dan adekku tersayang yang tak pernah melepaskan
genggaman tangannya dari tanganku**

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar. Skripsi ini merupakan salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan program sarjana S-1 di Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Skripsi dengan judul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (Studi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta)” yang disusun berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Yogyakarta dan sekitarnya, semoga hasil analisis ini menjadi sumbangan bagi perkembangan khasanah ilmu di Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.

Dalam melaksanakan penelitian untuk penulisan karya ini penulis banyak memperoleh bantuan baik yang berupa materi maupun non materi berbagai pihak, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini dengan baik. Untuk itu tidak ada yang dapat penulis sampaikan selain terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Allah SWT. Tuhan semesta alam yang telah memberikan karunia yang tiada henti. Terima kasih atas ridho dan izin-Nya sehingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Hadri Kusuma, MBA. Dekan Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia

3. Bapak Rifqy Muhammad, SE., SH., M.Sc selaku dosen pembimbing. Terima kasih banyak atas semua kebaikan, waktu, tenaga, arahan dan kesabarannya sehingga skripsi ini terlaksana.
4. Dosen penguji, yang telah berkenan untuk menguji skripsi penulis.
5. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia yang sekiranya telah memberikan banyak pengetahuan dan ilmunya pada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
6. Seluruh Karyawan Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia.
7. Drs. Marjuki (Alm.) ayah yang selalu dibanggakan dan Triani Fakundari S.Ag, ibu tercinta yang selalu ada untuk aku dalam kondisi apapun, yang tak pernah berhenti berdoa untuk putrinya ini. Terima kasih atas nasehat, motivasi, amanat, kasih sayang, dan kepercayaannya yang telah diberikan kepadaku.
8. Keluarga Hello Stranger (Pak Hendra, Kak Dito, Gendhis, Widi, Niko, Lutfy, Pak Komang, dan Dyla) terima kasih atas motivasi yang sangat luar biasa selama menyelesaikan skripsi.
9. Robby Darmawan, terima kasih atas kasih sayangnya, waktu, dukungan, bantuan dan perhatiannya selama ini. Maaf selalu marah-marah dan bikin repot, semangat buat kuliah dan tugas akhirnya. Cepat lulus dan cepat kerjaa. Buatlah orang tua bangga, itu yang paling penting.
10. Bang Awank (pemilik Bjong Coffee Shop) yang selalu *welcome* disaat saya mengerjakan skripsi. Terima Kasih atas pelayanan terbaiknya disaat saya disana.
11. Kak Yuri, terima kasih atas bimbingan dalam mengajari saya berbahasa Inggris yang benar.

12. Keluarga Besar Abdullah Muchsin dan Suratman, terima kasih atas dukungan dan doa selama ini.
13. *My band Sabun Mandi* (Bang Indra, Bang Hogi, Isa, dan Kiky). Bangga bisa jadi vokalis dan bangga punya teman band yang berbakat seperti kalian.
14. Teman-teman di *Kanal Tiga Puluh Online Radio* di Yogyakarta dan Malang, Pak Komang, Dita, Mas Kiewie, Mas Rendy, Pak Benk dan Mas Eko terima kasih atas dukungan menyelesaikan skripsi secepatnya.
15. Teman-teman 1 bimbingan, Agung, Hafiz, Hafid, Siwi dll. Sukses untuk kita semua!
16. Ajeng, Ayash, Wowogh, Methe, dan Echi jangan lupakan aku yaa. Terima kasih sudah menjadi teman dan selalu membantu.
17. Unit KKN 63 Borongan-Polanharjo. Dita, Aji, Bea, Irma, Sam, Bang Ade, dan Bang Deddy. Banyak pelajaran dan kenangan yang aku dapatkan selama KKN walaupun hanya satu bulan tetapi tidak akan pernah terlupakan. Terima kasih atas segalanya, senang bisa kenal kalian semua dan senang punya keluarga baru seperti kalian.
18. Entrepreneurship Development Program (EDP). Pak Rokedi, Pak Aji, Bu Mila, dan Pak Arif Rachman, terima kasih atas bimbingannya, terima kasih sudah banyak membantu. Teman-teman redaksi dan semua divisi lainnya yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Banyak sekali pengalaman dan pelajaran yang aku dapatkan selama di EDP. *Every place is a school, everyone is a teacher.*

19. Teman-teman Jurusan Akuntansi 2008 kelas E dan F. Terima kasih sudah menjadi teman yang baik buat aku, banyak belajar dari kalian. Buat Sinta, Intan, Ayu, dan Boni maksih sudah menjadi teman curhat sekaligus teman menggila. .
20. Sahabat sewaktu SMA sampai sekarang Nurlaili Septianing Tiyas . Senang dan bersyukur sekali punya temen sebaik kamu. Semoga persahabatan kita akan abadi selamanya.
21. Semua Karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta dan Ibu Risda. Terima kasih atas bantuannya dalam memberikan laporan pemakai akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan rumah untuk skripsi.
22. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah melimpahkan rahmat dan hidayahnya bagi kita semua, terima kasih atas doa dan semua dukungan yang ada. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan banyak manfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 7 Mei 2012

Penulis,

Faiqotul Himma

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme.....	iii
Halaman Pengesahan	iv
Halaman Berita Acara Ujian Skripsi	v
Motto.....	vi
Halaman Persembahan.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	xii
Daftar Gambar.....	xvi
Daftar Lampiran.....	xvii
Abstraksi.....	xviii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LatarBelakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Batasan Masalah.....	7
1.4. Tujuan.....	8
1.5. Manfaat Penelitian.....	8
1.5.1. Secara Teoritis	8

1.5.2. Secara Praktis	8
1.6. Sistematika Penulisan.....	9

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Bank Syariah	10
2.2. Akad Musyarakah.....	12
2.3. Akad Musyarakah Mutanaqisah	13
2.3.1. Konsep Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	13
2.3.2. Dasar Hukum.....	15
2.4. Aplikasi Perbankan	21
2.5. Rukun dan Syarat KPRS yang Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	22
2.6. Akad yang Digunakan.....	23
2.7. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	26

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan.....	28
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	29

3.3. Lokasi Penelitian.....	29
3.4. Objek Penelitian.....	30
3.5. Jenis dan Sumber Data.....	30
3.5.1. Data Primer.....	31
3.5.2. Data Sekunder.....	31
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.7. Metode Analisa Data.....	32

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta.....	34
4.1.1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia.....	34
4.1.2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia.....	35
4.1.3. Produk Bank Muamalat Indonesia.....	35
4.2. Analisis Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Rumah Syariah.....	40
4.2.1. Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	40

4.2.2. Simulasi Model Musyarakah Mutanaqisah.....	46
4.2.3. Jaminan Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	49
4.2.4. Berakhirnya Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah.....	51
4.3. Perlakuan Akuntansi Musyarakah Muatanaqisah.....	53
4.4. Risiko yang Timbul dalam Musyarakah Mutanaqisah.....	58
4.5. Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqisah.....	60

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	62
5.2. Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA.....	64
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	66
----------------------	-----------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Bagan Alur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	43
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Simulasi Model Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	66
--	----

ABSTRAK

Kegiatan usaha penyaluran dana pada bank syariah dilakukan dalam bentuk pembiayaan. Salah satu instrumen pembiayaan yang ada pada bank syariah adalah musyarakah atau penyertaan modal (equity participation) yang diperluas lagi menjadi Musyarakah Mutanaqisah yaitu pembiayaan yang kepemilikan bersama, dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga pembiayaan yang mengecil.

Pembiayaan musyarakah mutanaqisah, oleh kalangan perbankan lebih banyak digunakan untuk produk konsumtif. Tapi bagaimana pada pembiayaan investasi untuk rumah, serta dikaitkan dengan keperluan jaminan dalam pembiayaan tersebut. Maka perlu dikaji pembiayaan ini yaitu dalam hal, bagaimana bentuk pembiayaannya, mengapa pada pembiayaan tersebut diperlukan jaminan, serta bagaimanakah pelaksanaan pembiayaannya pada investasi pembangunan pelabuhan tersebut. Untuk mengkajinya, dilakukan metodologi penelitian berupa deskriptif analitis yaitu menggambarkan secara tepat sifat kegiatan yang telah dilaksanakan dalam hal ini pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada investasi rumah. Bentuk pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah bentuk akad syirkatul al 'inan. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, bank dapat meminta jaminan.

Pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqisah dimulai dengan bank memasukkan modal penyertaan untuk pengadaan suatu barang/asset dengan nasabah, sehingga asset menjadi milik bersama, asset dikelola, hasil dari pengelolaan akan dibagi-hasilkan antara bank dengan nasabah sesuai dengan porsi penyertaan modal. Selanjutnya hak bagi hasil nasabah diberikan seluruhnya kepada bank untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah sehingga pada akhir masa syirkah, asset dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Diharapkan Dewan Syariah Nasional dan Bank Indonesia lebih cepat tanggap dengan perkembangan produk dan jasa yang dibutuhkan pasar perbankan

ABSTRACT

One of the financing instrument is available at equity participation which is being extended more in Musyarakah Mutanaqisah that is together belonging finance, where in the beginning, bank belonging will decrease and the client one will increase or can be called as decrease financing.

Musyarakah Mutanaqisah for some business activities realm is more being used for consumptive production. But how about investment financing for home, and being related with warranty needs on that financing. So that need to be reviewed about this financing, that in case, how the financing form is, why in that financing need a warranty, and how is financing implementation in that islamic investment house. To review, being used the research methodology in the form of descriptive analysis that is describe exactly the activity tendency that is being done, in this case. Musyarakah Mutanaqisah financing in Islamic investment house. Musyarakah Mutanaqisah financing form is in the Syirkatul Al'inan agreement. In principle, in Musyarakah Mutanaqisah financing there is no warranty, but to avoid the deviation, the bank can ask the warranty.

The implementation of Musyarakah Mutanaqisah is begun by the bank put capital investment for the procurement of asset with client so that those asset become together belonging, asset are being managed, the result from the managing will be divided between the clients in accordance with the capital investment percentage. Then, dividing result right from the client is being given totally to the bank to increase the client belonging percentage so that in the end of the Syirkah period, the asset are being owned totally by the client. Being expected that National Islamic Council (Dewan Syariah Nasional) and the Bank of Indonesia (BI) are response faster with the developing of product and service those are being needed in business activities market.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah suatu kebutuhan pokok manusia. Semua manusia membutuhkan suatu rumah untuk tempat berkumpulnya anggota keluarga, ibadah, istirahat, perlindungan dari gangguan alam dan lainnya. Rumah merupakan tempat yang diharapkan untuk mampu menjadi suatu tempat tinggal yang aman dan nyaman bagi keluarga. Oleh karena itu, memiliki suatu rumah yang baik adalah suatu kebutuhan dari semua manusia. Manusia mampu memenuhi kebutuhan rumah ini dengan membangun rumah sendiri, membeli atau menyewa dari pihak lain (Yogaswara, 2010).

Pembiayaan untuk rumah termasuk pengeluaran yang cukup besar dari pendapatan suatu keluarga. Hal ini disebabkan karena harga rumah yang sangat mahal, harga tanah yang mahal serta harga bahan-bahan bangunan yang selalu meningkat. Akibat mahalnya harga rumah maupun biaya pembangunan rumah, masyarakat akan cenderung untuk melakukan pembelian rumah dengan sistem cicilan atau meminjam uang di bank untuk melunasi pembelian.

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangat dominan mengingat Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 04/PERMEN/M/2005 yang menyatakan bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan

faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan pemukiman. Menanggapi peraturan tersebut maka perbankan memiliki peran untuk bisa memenuhi kebutuhan rumah masyarakat.

Antonio (2001) menyatakan bahwa kebutuhan akan rumah telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap dan membuat produk bank tersebut. Secara umum, perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*).

Lembaga keuangan seperti bank harus benar-benar selektif dalam hal pemberian kredit perumahan dengan melihat kelayakan kemampuan finansial masyarakat untuk memenuhi kredit yang mereka lakukan. Krisis sektor property (*subprime mortgage*) yang melanda Amerika Serikat sejak awal tahun 2007 merupakan dampak dari adanya pemberian kredit kepada masyarakat yang sebenarnya secara financial tidak layak memperoleh kredit yaitu kepada masyarakat yang tidak memiliki kemampuan ekonomi untuk memenuhi kredit. Situasi tersebut memicu terjadinya kredit macet di sektor properti (*subprime mortgage*). Kredit macet di sektor properti tersebut mengakibatkan efek domino yang mengarah pada bangkrutnya beberapa lembaga keuangan di Amerika Serikat.

Amerika Serikat memiliki peranan yang besar dalam perekonomian dunia. Salah satu perannya adalah menjadi tujuan ekspor bagi negara lain. Pada awal tahun 2007 secara mendadak negara ini mengurangi volume ekspornya dengan cukup tajam. Sekitar bulan Juli sampai September 2007 bursa saham dunia mengalami kelesuan yang tak kunjung pulih. Indonesia sempat mengalami guncangan akibat krisis tersebut. Sekitar kuartal ke tiga tahun 2008 indeks bursa saham Indonesia tutup sementara dan rupiah terdepresiasi ke level Rp.10.663/USD bahkan sempat lebih buruk dari itu. Kondisi ini dianggap mengancam sektor finansial Indonesia karena berimbas pada BI rate yang dinaikkan hingga sekitar 9,5% untuk menghindari adanya inflasi karena rupiah terus terdepresiasi. Naiknya BI rate akan menyebabkan naiknya suku bunga kredit termasuk suku bunga kredit perumahan. Suku bunga kredit perumahan di Indonesia sempat mencapai kisaran 14,75% - 17% yang mengakibatkan sektor funding lebih diminati oleh masyarakat karena bunganya dianggap menguntungkan daripada sektor riil seperti permintaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Menurunnya minat masyarakat Indonesia atas sektor riil menjadi sebuah tantangan bagi perbankan syariah untuk mengakomodir segala kebutuhan nasabah. Indonesia sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak terbatas finansial namun juga tuntutan moralitas sistem perbankan yang terbebas dari praktek bunga (*free interest banking*). Sistem bank bebas dari bunga atau disebut pula bank syariah memang tidak khusus

diperuntukan untuk sekelompok orang, namun sesuai dengan dasar Islam “Rahmatan lil Alamin”.

Al-Ghazali dalam Meera & Razak (2005) menyatakan bahwa:

“The very objective of the Shariah are to promote the welfare of the people, which lies in safeguarding their faith, their life, their intellect, their posterity and their wealth. Whatever ensures the safeguarding of these five serves public interest and desirable.”

Dalam menjalankan produk kepemilikan rumah, bank syariah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Keberadaan bank syariah di Indonesia relatif masih cukup baru, dimana bank umum syariah yang pertama kali berdiri adalah Bank Muamalat Indonesia yang berdiri pada tahun 1992. Pada saat ini perkembangan bank syariah Indonesia mengalami kenaikan.

Seperti perbankan konvensional, perbankan syariah merupakan instrument intermediasi yang menerima dan dari pihak yang kelebihan dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk pembiayaan). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana maupun produk pembiayaan, pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank syariah.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan *principal* yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep

bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional diantaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Haris, 2007).

Akad yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah adalah akad *murabahah*, *istishna*, dan *ijarah*, khususnya *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT). Pembiayaan *murabahah* sampai saat ini masih merupakan pembiayaan yang dominan dalam perbankan syariah. Pembiayaan *murabahah* merupakan skema jual beli antara bank dan nasabah dimana pihak bank syariah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah sebesar rumah tersebut. Rumah yang telah dibeli pihak bank akan dijual kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit* (Sjahdeini, 1999). Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran yang tetap hingga jatuh tempo pembayaran.

Nahar (2011) menyatakan bahwa *murabahah* cenderung memiliki risiko yang lebih kecil dan lebih aman bagi para pemegang saham. *Murabahah* dinilai kurang menarik bagi nasabah karena adanya *fixed price* sampai akhir akad.

Seiring bertambahnya kebutuhan pemilikan rumah, Dewan Syariah Nasional (DSN) mengeluarkan fatwa NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* sebagai alternatif lain KPRS. DSN adalah dewan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah, serta mengawasi penerapan fatwa yang dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia (Hosen, 2009).

Musyarakah mutanaqisah memberikan skema kepemilikan bertahap dimana bank syariah dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikan melalui angsuran setiap bulannya sementara bank syariah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah. Angsuran yang dibayar oleh nasabah berupa angsuran pokok serta pembayaran sewa atas rumah kepada bank syariah. Pembayaran pokok akan tetap jumlahnya sedangkan pembayaran sewa bisa berubah setiap tahun.

Melalui uraian tersebut maka penelitian ini mengambil judul **“PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTAQANISAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (STUDI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA)”** *Musyarakah mutanaqisah* baru diterapkan di satu bank syariah yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI). BMI menawarkan produk pembiayaan rumah dengan nama “Pembiayaan Hunian Syariah” yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan dari KPR lain.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka diperoleh pokok permasalahan sebagai berikut:

- i. Bagaimana konsep pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*?
- ii. Bagaimanakah pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah?
- iii. Bagaimanakah perlakuan akuntansi dari transaksi *musyarakah mutanaqisah*?

1.3. Batasan Masalah

Mengingat luasnya penelitian ini, maka penelitian ini dibatasi hanya untuk bank syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutaqanisah* pada pembiayaan rumah, yaitu Bank Muamalat Indonesia cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu proses dengan menggunakan metode ilmiah untuk dapat menemukan, mengembangkan serta menguji kebenaran ilmu pengetahuan. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk :

- i. Mengetahui mengapa pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.
- ii. Mengetahui pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

iii. Mengetahui perlakuan akuntansi dari akad *musyarakah mutanaqisah*.

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1.5.1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan agar hasil penelitian nantinya dapat memberikan atau menambah pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan akad perjanjian bank syariah. Utamanya tentang akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.5.2. Secara Praktis

1. Ilmu pengetahuan, penelitian ini dapat menambah referensi mengenai adanya sistem pemberian kongsi pemilikan rumah syariah yang lain selain dengan akad murabahah yang sudah umum diterapkan oleh bank-bank syariah.
2. Bank syariah, penelitian ini juga dapat mensosialisasikan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* kepada masyarakat sebagai salah satu bentuk sosialisasi salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah.
3. Nasabah, para nasabah diberikan wacana alternatif baru untuk memanfaatkan pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah.

Nasabah bisa memilih akad yang lebih efektif sesuai dengan kelebihan dan kelemahan yang dimiliki oleh masing-masing akad.

1.6. Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan disajikan dengan sistematika penulisan yang disusun dalam lima tahap sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teoritik

Bab ini menyajikan tinjauan pustaka dari teori-teori yang melandasi praktek pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini menguraikan metode penelitian, sumber data, keabsahan data, serta teknik analisis data.

Bab IV Analisis dan Pembahasan

Bab ini menguraikan hal-hal yang menjadi temuan selama melakukan penelitian serta pembahasan.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian serta saran-saran yang ditujukan untuk manajemen atau pengembangan ilmu selanjutnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Bank Syariah

Dalam pengelolaan harta, prinsip syariah Islam menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dipergunakan untuk hal-hal yang sifatnya produktif terutama untuk kegiatan investasi yang merupakan landasan aktifitas ekonomi dalam masyarakat namun menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu dibutuhkan suatu lembaga perantara antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana. Salah satu bentuk lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yaitu bank syariah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah mendefinisikan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Sedangkan dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI), Bank Indonesia mendefinisikan Bank Syariah sebagai berikut: Bank syariah ialah

bank yang berasaskan, antara lain pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik, antara lain sebagai berikut :

1. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya.
2. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*).
3. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.
4. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif.
5. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang.
6. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

Menurut Sumitro (2002) Bank syariah sebagai bank yang beroperasi berdasarkan ketentuan dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan bank yang ada (bank konvensional). Sumitro mengemukakan ciri-ciri bank syariah sebagai berikut:

1. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk, jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan kebebasan untuk tawar dan menawar dalam batas wajar hal ini sesuai dengan petunjuk Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 280.
2. Penggunaan persentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan karena presentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas kewajiban telah berakhir.
3. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*fixed return*)

yang ditetapkan dimuka, karena pada hakekatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah semata, manusia sama sekali tidak mampu meramalkannya.

4. Produk-produk bank syariah selalu mengemukakan sebutan-sebutan yang berasal dari istilah-istilah arab, dimana istilah-istilah tersebut dicantumkan dalam kitab-kitab fiqih Islam.
5. Ciri lain bank syariah adalah adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariah

2.2. Akad Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana. Dana tersebut meliputi kas atau asset nonkas yang diperkenankan oleh syariah (PSAK 106 paragraf 4).

Di dalam buku Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek, Antonio (2001) menjelaskan bahwa Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/ expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Dalam hal ini pihak bank menyediakan sebagian dana dari pembiayaan bagi usaha/ kegiatan tertentu. Sebagian lagi disediakan oleh mitra usaha lain. Melalui kontrak ini, dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan

bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (Syirkah al-man). Setiap pihak memiliki bagian secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal mereka dan mempunyai hak mengawasi perusahaan sesuai dengan proporsinya. Untuk pembagian keuntungan, setiap pihak menerima bagian keuntungan secara proporsional dengan kontribusi modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya. Bila perusahaan merugi, maka kerugian itu juga dibebankan secara proporsional kepada masing-masing pemberi modal.

2.3. Akad Musyarakah Mutanaqisah

2.3.1. Konsep Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap (Hosen, 2009).

Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (PSAK 106 paragraf 4).

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang dimana asset barang tersebut menjadi milik bersama. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/ dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Ketika angsuran berakhir, kepemilikan suatu barang sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Sebagai contoh, dalam suatu pembiayaan, nasabah membayar 20% dari harga rumah sementara bank menyediakan 80%. Nasabah secara bertahap melunasi modal 80% yang diberikan oleh bank secara berkala sesuai dengan perjanjian sampai rumah sepenuhnya dimiliki oleh nasabah (Yogaswara, 2010).

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambil alihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Jumlah sewa periodik bersama

akan dibagi porsinya antara nasabah dan bank sesuai dengan persentase saham. Bank sebagai pemegang saham terbesar pada waktu tertentu akan terus berubah porsi kepemilikan dikarenakan nasabah menebus saham tersebut. Sehingga pada akhirnya rasio kepemilikan nasabah makin lama akan meningkat setelah setiap pembayaran sewa karena pembayaran angsuran secara periodik sampai akhirnya rumah sepenuhnya dimiliki oleh nasabah.

2.3.2. Dasar Hukum

Hosen (2009) menyatakan bahwa 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 mutanaqisah* yang dapat dilaksanakan di bank syariah.

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

Dalil hukum musyarakah adalah:

1. Al-Qur'an QS. Shad (38)

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

2. Hadits Rasul HR. Abu Daud dari Abu Hurairah

”Allah SWT.Berfirman:”Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”

3. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah Rasulullah SAW berkata:

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

4. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

5. Kaidah fiqh:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Dalil hukum Ijarah adalah:

1. Al-Qur'an Surat al-Zukhruf [43], ayat 32:

“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 mereka kumpulkan.”

2. Al-Qur'an Surat al-Baqarah [2], ayat 233:

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

3. Al-Qur'an Surat al-Qashash [28], ayat 26:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku!Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

4. Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa`d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

7. Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

8. Kaidah fiqh:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Di Indonesia, Ijtihad yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi syariah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional yang merupakan bagian dari majelis Ulama Indonesia, Ijtihad tentang pembiayaan *musyarakah mutaqanisah* dikeluarkan dalam Fatwa DSN Nomor.73/DSN-MUI/XI/2008 tertanggal 18 November 2008. Fatwa ini memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

- b. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- c. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'.
- d. Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2. Ketentuan Hukum

Ketentuan hukum *musyarakah mutaqanisah* adalah boleh.

3. Ketentuan Akad

- 1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
- 2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang di sepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsahnya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishsah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).
4. Ketentuan Khusus
1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di ijarah kan kepada syarik atau pihak lain.
 2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.
 3. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
 4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
 5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Hosen (2009) menyatakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *ijarah muntahiya bit 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 mutanaqisah* 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 tidak terkait dengan akad *syirkah*.

2.4. Aplikasi Perbankan

Musyarakah mutanaqisah dipergunakan dalam perbankan untuk hal berikut:

- i. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan untuk pemilikan mobil dan rumah.
- ii. Pembiayaan modal kerja dan industri pembiayaan seperti untuk pembelian mesin - mesin, asset konstruksi termasuk manufaktur, dan konstruksi dari bangunan atau rumah.
- iii. Pembiayaan investasi, pembiayaan ini diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama, sehingga harus dikelola dan dipantau. Dalam hal ini, bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, secara

bertahap bank melepaskan penyertaannya dan pemilik perusahaan akan mengambil alih kembali, baik dengan menggunakan *surplus cash flow* yang tercipta maupun dengan menambah modal, baik yang berasal dari setoran pemegang saham yang ada maupun dengan mengundang pemegang saham baru.

2.5. Rukun dan Syarat KPRS yang Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Dalam semua pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, termasuk pembiayaan KPRS, terdapat rukun yang harus dipenuhi (Hosen, 2009), yaitu:

1. Penyewa (*musta'jir*).
2. Yang menyewakan (*mu'jir*).
3. Shighat (ucapan kesepakatan).
4. Ujah (*fee*).
5. Obyek akad sewa.

Dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerja sama.
2. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain.
3. Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Dalam *musyarakah mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang

2.6. Akad yang Digunakan

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad seorang lelaki disatukan dengan seorang wanita dalam suatu kehidupan bersama dan melalui akad juga berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan.

Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Pada abad pertengahan dimana sebagian besar kekayaan-kekayaan orang terdiri dari janji-janji dan keuntungan yang dijanjikan orang lain terhadapnya (Sjahdeini, 1999).

Kenyataan ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad), yang memfasilitasi kita dalam memenuhi berbagai kepentingan kita. Mengingat betapa pentingnya akad (perjanjian), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya. Demikian halnya dengan agama Islam, yang memberikan sejumlah

prinsip dan dasar-dasar mengenai pengaturan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad SAW.

Dasar-dasar ini kemudian dikembangkan oleh ahli-ahli hukum Islam dari abad ke abad sehingga membentuk apa yang kini disebut hukum perjanjian syariah. Sesuai labelnya, bank syariah adalah institusi keuangan yang berbasis syariah Islam. Di satu sisi bank syariah adalah lembaga keuangan yang mendorong dan mengajak masyarakat untuk ikut aktif berinvestasi melalui berbagai produknya. Secara umum bank syariah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *gharar*, dan *masysir*.

Haris (2007) mengatakan di perbankan syariah istilah kredit dinamakan pembiayaan karena istilah kredit sendiri cenderung ke bunga sedangkan istilah tersebut sudah termasuk unsur *riba*. Banyak produk-produk yang menggunakan sistem pembiayaan seperti modal usaha, modal kendaraan bermotor, serta pembiayaan rumah. Di Bank Muamalat Indonesia ada KPRS adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Bank Muamalat Indonesia selalu dekat dengan nasabahnya dan bekerja sama dalam proses pemilikan rumah ini, maka nasabah akan serasa dipermudah memiliki rumah sendiri daripada di bank konvensional yang menggunakan sistem bunga, sedangkan suku bunga saat ini tidak menentu.

Karim (2006) menyatakan bahwa pada kondisi perekonomian Indonesia saat ini dimana tingkat suku bunga Bank Indonesia perlahan mulai merangkak

naik dan tingkat suku bunga KPR Konvensional pun ikut naik dan tidak ada seorangpun yang bisa memperkirakan sampai kapan tingkat suku bunga itu akan berhenti mengalami kenaikan karena memang sifat dari tingkat suku bunga itu sendiri memang sulit diprediksikan. Oleh karena itu KPR syariah menjadi alternatif bagi anggota masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui KPRS yang bebas dari fluktuasi bunga.

Bank syariah sama sekali tidak memungut bunga pada KPR syariah, akan tetapi memungut margin (selisih harga beli dengan harga jual) apabila KPR syariah tersebut memakai cara murabahah (jual beli) atau memungut harga sewa apabila bank syariah memakai cara musyarakah ijarah (sewa).

Hosen (2009) mengungkapkan bahwa akad yang dapat digunakan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah *Syirkatul 'Inandan Syirkatul Amlak*. Apabila akad yang digunakan adalah *syirkatul 'inan*: (i) Berlaku sebagaimana yang diatur dalam *syirkatul 'inan*, dimana para mitra memiliki kewajiban dan hak dalam usaha, yaitu memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan di awal; memperoleh keuntungan berdasarkan kesepakatan di awal; menanggung kerugian sesuai proporsi modal; (ii) Pihak yang berakad dalam *syirkatul inan* dapat membeli bagian pihak lainnya secara bertahap sehingga di akhir akad pihak tersebut memiliki seluruh bagian pihak lainnya.

Apabila akad yang digunakan adalah *syirkatul amlak*: (i) Berlaku hukum *syirkatul amlak* dalam hal ini para pihak memiliki bagian dari aset syirkah tersebut secara nilai (*haqqul musya'*); (ii) Pihak yang berakad dapat menyewakan atau menjual bagian kepemilikannya kepada sesama pihak dalam *syirkatul amlak*

atau pihak ketiga berdasarkan izin pihak dalam syirkah tersebut; (iii) Salah satu pihak dalam syirkatul amlak dapat mengalihkan bagiannya kepada pihak lain secara bertahap sehingga di akhir akad pihak lainnya tersebut memiliki seluruh bagian.

2.7. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Pada penelitian sebelumnya membahas tentang Analisis Sistem Pembiayaan-pembiayaan Konsep Bagi Hasil Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan (Al-Rasyid, 2007). Peneliti tersebut membahas tentang konsep bagi hasil yang digunakan dalam pembiayaan yang diterapkan pada Bank Muamalat Indonesia, apakah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah atau tidak.

Selain itu juga Maulina (2005) membahas tentang Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Murabahah Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Malang. Menyatakan bahwa penerapan sistem pembiayaan transaksi murabahah serata pengakuan dan pengukuran pendapatan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku umum di dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 59 dan 23.

Penelitian mengenai analisis perbandingan KPRS melalui akad murabahah dan *musyarakah mutanaqisah* pernah dilakukan oleh Meera dan Razak (2005) dengan studi kasus pada Bank di Malaysia. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan alternatif yang lebih baik

daripada murabahah untuk KPRS. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan pembiayaan yang lebih fleksibel bagi nasabah daripada murabahah karena dapat memiliki rumah lebih awal dengan pelunasan yang lebih cepat dan murah. *Musyarakah mutanaqisah* diterima secara internasional sebagai alternatif pembiayaan syariah sedangkan murabahah lebih banyak diakui di wilayah timur seperti Malaysia, Indonesia, dan Brunei Darussalam tetapi dinilai kurang memuaskan untuk nasabah dan bank (Meera and Razak, 2005).

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian ini digunakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau suatu metode pendekatan yang melihat dari faktor yuridisnya.

Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum akad (perikatan Islam) dan pendapat-pendapat fuqoha (yurisprudensi Islam) tentang akad musyarakah mutaqanisah sebagai data-data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum

terhadap masyarakat, dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang obyektif, data ini merupakan data primer.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Dilihat dari segi, sifat dan maksud yang terkandung di dalamnya , yaitu sebagai upaya memberikan gambaran yang lengkap mengenai penerapan akad *musyarakah mutaqanisah* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah dengan studi kasus Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif.

Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang di maksud untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.

Sedang bila di tinjau dari bidang ilmu pengetahuan yang di terapkan dalam penulisan hukum ini, penelitian ini merupakan penelitian di bidang hukum,yakni merupakan suatu kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisanya.

3.3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di lingkungan kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Jalan Kapten Tendean No. 56 RT. 052/01, Wirobrajan, Yogyakarta 55252

3.4. Objek Penelitian

Objek penelitian di dalam penelitian ini adalah pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Penelitian ini mengambil objek tersebut karena yang menggunakan pembiayaan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* hanya Bank Muamalat Indonesia. Bank syariah lainnya belum menggunakan akad tersebut.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli rumah, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah rumah, yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Sehingga akad *musyarakah mutanaqisah* ini dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang. Mayoritas ulama Islam setuju dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini (Yogaswara, 2010)

3.5. Jenis dan Sumber Data

Adapun yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek darimana data dapat diperoleh dalam penelitian ini jenis atau macam data yang dikumpulkan penulis adalah :

3.5.1. Data Primer

Jenis data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian langsung ke objek penelitian, dalam hal ini Bank Muamalat Indonesia. Data yang digunakan adalah hasil wawancara / keterangan yang dikumpulkan dari bank.

3.5.2. Data Sekunder

Jenis data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi. Data yang digunakan antara lain transaksi kpr melalui *musyarakah mutanaqisah* dari Bank Muamalat Indonesia, literatur resmi yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dimaksudkan sebagai cara untuk memperoleh data dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang mendukung dan berkaitan dengan masalah yang akan di paparkan dalam penulisan hukum ini meliputi studi lapangan (*field research*). Bahwa peneliti langsung terjun kelapangan untuk mengadakan pengamatan terhadap obyek penelitian. Studi ini dilaksanakan dengan metode pendukung sebagai berikut :

1. Observasi

Pengamatan yang dilaksanakan secara langsung untuk dapat mengetahui bagaimana keadaan sebenarnya dari obyek penelitian sertadapat mengumpulkan data sebanyak-banyaknya.

2. Wawancara

Proses pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan sehingga timbul komunikasi langsung dengan responden, dan di harapkan mendapatkan data yang benar-benar orsinil. Wawancara tersebut dilakukan dengan pimpinan dan para staff Bank Muamalat Indonesia Cabang Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. Studi kepustakaan (library research)

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode atau dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku literatur , surat kabar, majalah. Beberapa kitab tafsir Al Qur'an, peraturan perundangan, dan dokumen resmi yang terkait dengan permasalahan yang sesuai dengan norma dasar penyusunan penulisan hukum ini.

3.7. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang dipergunakan adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh dengan cara menghubungkan antara data yang satu dengan data yang

lain secara sistematis, kemudian di analisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Metode analisa data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang di nyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, di teliti dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh (Milles dan Huberman, 2007)

Pengertian di analisis di sini di maksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan-laporan penelitian ilmiah (Milles dan Huberman, 2007)

Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan di sajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang di teliti. Dari hasil tersebut kemudian di tarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang di angkat dalam penelitian ini.

BAB IV

ANALISIS PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta

4.1.1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar. Kurang dari sepertiga modal setor awal.

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

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan 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 karyawan Muamalat sedikitpun, (iii)

pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri karyawan 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 serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank kita, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

4.1.2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

Visi Bank Muamalat Indonesia adalah menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

Misi Bank Muamalat Indonesia adalah menjadi *role model* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi stakeholder.

4.1.3. Produk di Bank Muamalat Cabang Yogyakarta

1. Produk Pendanaan

- a. Tabungan Umat merupakan investasi tabungan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat di seluruh cabang maupun ATM Bank Muamalat sesuai ketentuan yang berlaku. Segmen yang dituju adalah semua kalangan tanpa

dibatasi usia. Dengan kartu ATM Muamalat, nasabah juga dapat melakukan penarikan di seluruh ATM Bank Syari'ah Muamalat Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan bank atas dana tersebut. Fasilitas asuransi jiwa dapat dinikmati oleh nasabah tabungan umat.

- b. Tabungan Arafah merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah dalam menunaikan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan pelaksanaan yang diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa, Insya Allah pelaksanaan ibadah haji tetap terjamin. Keistimewaan Tabungan Arafah antara lain menguntungkan, terencana, terjamin dan aman.
- c. Giro Wadi'ah merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro dan pemindah bukuan. Bank akan memberikan bonus kepada nasabah berdasarkan pendapatan bank
- d. Dana Pensiun Muamalat, dana pensiun Muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah sampai dengan berusia maksimal 60 tahun. Iuran sangat terjangkau yaitu minimal Rp 20.000 per bulan dan pembayaran dapat didebet secara otomatis dari rekening nasabah pada Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain. Peserta juga dapat mengikuti program WASIAT UMAT, yang mana peserta dilindungi asuransi jiwa sebesar nilai tertentu. Dengan asuransi ini keluarga peserta akan memperoleh dana pensiun sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki masa pensiun.

2. Produk Pembiayaan

- a. Murobahah adalah aqad jual beli antara nasabah dan bank. Bank membiayai kebutuhan investasi nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara tertunda atau mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Mudharabah yaitu kerjasama pembiayaan antara bank sebagai pemilik dana dengan nasabah sebagai pelaksana usaha. Proyek tersebut adalah usaha yang produktif serta halal. Pembagian hasil keuntungan dari proyek dilakukan sesuai nisbah yang disepakati bersama.
- c. Mudharabah Muqayyadah merupakan perjanjian kerjasama antara nasabah dengan bank di mana nasabah hanya boleh menggunakan modal yang diberikan untuk melaksanakan proyek yang telah ditentukan. Pembagian hasil keuntungan dari proyek dilakukan sesuai nisbah yang disepakati bersama.
- d. *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan kepemilikan bertahap dimana bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikan melalui angsuran setiap bulannya sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah. Angsuran yang dibayar oleh nasabah berupa angsuran pokok serta pembayaran sewa atas rumah kepada bank syariah. Pembayaran pokok akan tetap jumlahnya sedangkan pembayaran sewa bisa berubah setiap tahun.

3. Jasa Layanan Lainnya

- a. ATM merupakan layanan on-line 24 jam yang memberikan kemudahan kepada nasabah dalam melakukan transaksi penarikan dan tunai, pemindah bukuan antara rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran Zakat Infak dan Shadaqah (ZIS), pembayaran tagihan telepon, maupun perubahan PIN atas kartu ATM. Khusus untuk penarikan tunai kartu ATM Muamalat dapat diakses melalui seluruh ATM BCA dan ATM Bersama. Selain itu kartu ATM Muamalat juga dapat dipakai untuk bertransaksi di 18.000 merchant debit BCA.
- b. *Phone Banking* merupakan layanan telepon 24 jam yang memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mengakses Bank Muamalat dan memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi lima transaksi terakhir.
- c. *Payment Point* merupakan jasa yang diberikan kepada masyarakat baik nasabah maupun bukan nasabah untuk kemudahan dalam melakukan pembayaran tagihan telepon, listrik, dan zakat. Layanan payment point ini dilakukan melalui ATM maupun kantor cabang Bank Muamalat.
- d. Penukaran Mata Uang Real di Embarkasi Haji merupakan jasa yang diperuntukkan bagi jamaah haji yang hendak melakukan penukaran mata uang Real, baik pada saat berangkat maupun setelah kembali ke tanah air.
- e. Pembayaran Zakat, Infak, Shadaqoh (ZIS), adalah jasa yang memberikan kemudahan kepada masyarakat muslim dalam berzakat, baik ke lembaga pengelolaan ZIS Bank Syari'ah Muamalat Indonesia maupun ke lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat. Pembayaran

ZIS ini dapat dilakukan melalui ATM dari seluruh kantor cabang Bank Syari'ah Muamalat.

- f. *Payroll* merupakan jasa yang disediakan untuk memberikan kemudahan kepada perusahaan atau instansi lain dalam membayar gaji kepada karyawannya.
- g. *Letter of Credit (L/C)*, merupakan jasa yang diperuntukkan bagi pengusaha ekspor impor yang akan melakukan transaksi dengan menggunakan L/C. L/C yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat senantiasa mengikuti prinsip-prinsip syari'ah.
- h. Kartu *Shar-E*, jenis kartu tabungan dan alat transaksi yang dikelola secara syari'ah. Shar-E merupakan produk inisiatif terbaru dari Bank Syari'ah Muamalat Indonesia yang mana penjualnya memanfaatkan jaringan PT. Pos Indonesia. Kartu Shar-E selain bisa digunakan untuk membayar berbagai transaksi (debit) di 18.000 titik, juga dapat berfungsi sebagai alat penarikan tunai dan Free of Charge di kantor-kantor pos serta 4.885 ATM BCA dan ATM bersama.
- i. Layanan Pajak online, merupakan layanan pembayaran pajak melalui Bank Muamalat yang online dengan Ditjen Pajak. Layanan ini memudahkan masyarakat dari sisi kecepatan pembayaran.

4.2. Analisis Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

4.2.1. Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah merupakan suatu bentuk akad kerjasama atau disebut syirkah, yang pada sub-sub bab sebelumnya telah dijelaskan tentang bentuk-bentuk syirkah. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* mempergunakan bentuk akad *syirkatul al 'inan*, yaitu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk memasukkan bagian tertentu dari modal yang akan diperdagangkan atau diusahakan dengan ketentuan keuntungan dibagi di antara para anggota sesuai dengan kesepakatan bersama sedangkan modal masing-masing tidak harus sama.

Pada pembiayaan tersebut, nasabah dan bank telah setuju dan sepakat untuk memasukkan modal dalam rangka pembiayaan rumah syariah. Besarnya modal yang dimasukkan yaitu sebesar 80 % dari bank sedangkan nasabah sebesar 20 %.

Dengan memasukkan modal tersebut, maka pembiayaan rumah syariah disebut juga asset menjadi milik bersama. Setelah rumah dibangun maka rumah dikelola oleh nasabah. Hasil dari pengelolaan, akan dibagi-hasilkan antara bank dengan nasabah sesuai dengan porsi penyertaan modal.

Selanjutnya hak bagi hasil nasabah diberikan seluruhnya kepada bank untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah sehingga pada akhir masa syirkah asset dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

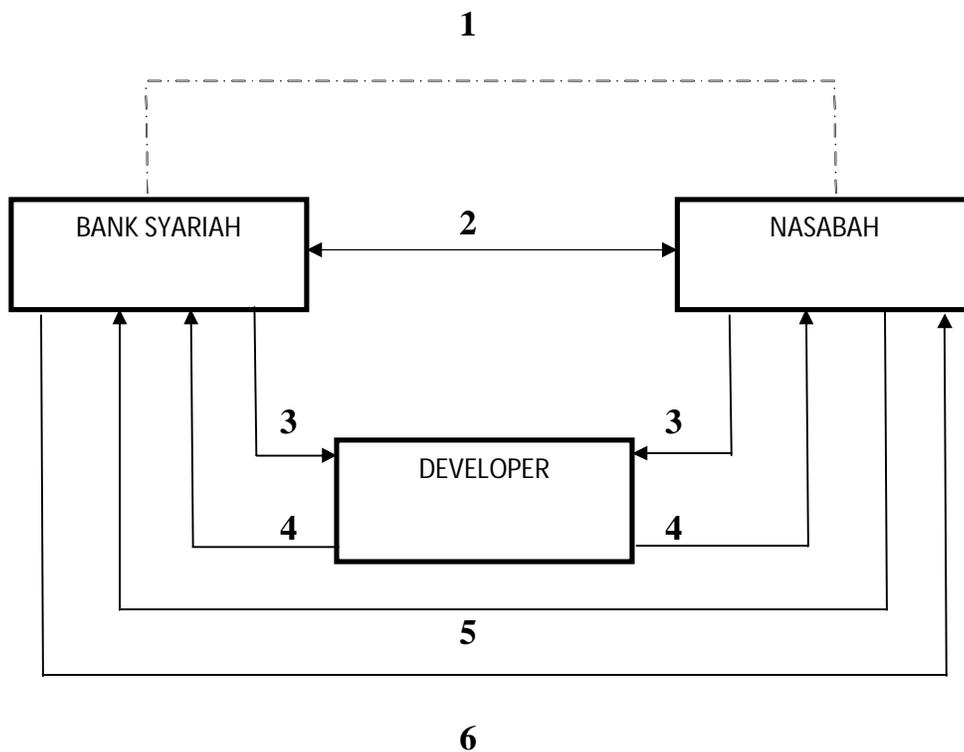
Alasan mempergunakan akad ini adalah karena bank dan nasabah menyertakan modal untuk pembiayaan rumah syariah. Sebelum adanya penyertaan modal ini, bank telah mengetahui bahwa nasabah mempunyai hak untuk membangun, merenovasi, mengelola rumah. Hak ini diperoleh nasabah dari pihak yang berwenang. Berdasarkan perjanjian kerjasama dengan mekanisme bangun guna serah (*BOT/built of transfer*) selama 15 tahun, berarti selama 15 tahun, rumah tersebut dalam penguasaan nasabah.

Bank menyertakan modal sehingga terjadi *syirkatul milk*. Untuk praktisnya asset bersama tersebut di atas namakan nasabah. Walaupun terjadi *syirkatul milk*, pihak pemerintah atau pihak lain, hanya mengetahui bahwa pemilik, pengelola adalah nasabah. Bank tidak mempunyai hubungan dengan pihak lain, kecuali nasabah melakukan cedera janji (*default*) maka bank diberi kuasa oleh nasabah sebagaimana ternyata pada akta pernyataan yang dibuat oleh nasabah, untuk memberi kuasa sebelum akad ini ditanda tangani. Pemberian kuasa tersebut untuk melakukan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan dan memperoleh penghasilan. Hal ini dilakukan bank untuk sementara waktu sampai dana yang dikeluarkan oleh bank kembali.

Agar pemilik dan pengelolaan rumah tersebut selama akad pembiayaan milik nasabah saja, maka nasabah memberikan hak bagi hasil yang dimilikinya kepada bank untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah atas asset. Hal tersebut dilakukan oleh nasabah setiap bulannya, disamping memberikan keuntungan atas pengelolaan dan pemilikan rumah dengan memberikan bagi hasil sesuai porsi kepemilikan, berikut cicilan pembayaran pengembalian pembiayaan

agar porsi kepemilikan dan pengelolaan akan meningkat untuk nasabah, sehingga pada akhir masa syirkah rumah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

Pembagian keuntungan dibagi di antara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan mereka sebagaimana ternyata pada lampiran akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad tersebut. Seperti tergambar pada ilustrasi berikut:



Gambar 4.1. Bagan Alur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Sumber: Nadrattuzaman Hozen, 2009

1. Negosiasi Angsuran dan Sewa
2. Akad/kontrak Kerjasama
3. Beli barang (Bank/nasabah)
4. Mendapat Berkas dan Dokumen
5. Nasabah Membayar Angsuran dan Sewa
6. Bank Syariah Menyerahkan Hak Kepemilikannya

Tahapan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang, adalah:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang sebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif.pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
 - a. Spesifikasi barang yang disepakati;
 - b. Harga barang;
 - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;
 - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
 - e. Cara pelunasan (model angsuran);
 - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan

melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

4.2.2. Simulasi Model Musyarakah Mutanaqisah

Rumus akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

$$1. P = B_0 + C_0$$

P : Harga Barang

B_0 : Nilai Kontribusi Bank Syariah

C_0 : Nilai Kontribusi Nasabah

Dimana:

$$C_0 = C_0$$

$$C_1 = C_0 + r_0R + A$$

$$C_2 = C_1 + r_1R + A$$

$$C_3 = C_2 + r_2R + A$$

.....

$$C_n = C_{n-1} + r_{n-1}R + A$$

Dimana:

$$C_0 = C_0$$

$$C_1 = C_0 + r_0R + A$$

$$C_2 = C_0 + r_0R + A + r_1R + A = C_0 + R(r_0 + r_1) + 2A$$

$$C_3 = C_0 + r_0R + A + r_1R + A + r_2R + A = C_0 + R(r_0 + r_1 + r_2) + 3A$$

.....

$$C_n = C_0 + R(r_0 + r_1 + r_2 + \dots + r_{n-1}) + nA$$

$$C_n = C_0 + PR(C_0 + C_1 + C_2 + \dots + C_{n-1}) + nA \text{ karena } r_i = PC_i$$

Oleh karena $PR = x$, maka

$$C_1 = C_0 + xC_0 + A = (1 + x)C_0 + A$$

$$C_2 = C_0 + x(C_0 + C_0 + xC_0 + A) + 2A = (1 + 2x + x^2)C_0 + (x+2)A$$

$$C_3 = C_0 + x[C_0 + C_0 + xC_0 + A + C_0 + (C_0 + C_0 + xC_0 + A) + 2A] + 3A$$

$$= (1 + 3x + 3x^2 + x^3)C_0 + (x^2 + 3x + 3)A$$

.....

Untuk itu:

$$C_1 = (1+x)C_0 + A$$

$$C_2 = (1+x)^2C_0 + (x + 2)A$$

$$C_3 = (1+x)^3C_0 + (x^2 + 3x + 3)A$$

$$C_4 = (1+x)4C_0 + (x^3 + 4x^2 + 6x + 4)A$$

.....

$$C_n = (1+x)^n C_0 + \left[\frac{(1+x)^n - 1}{x} \right] A$$

$$2. M = R + A$$

M : Total pembayaran per periode

R : Sewa per periode

A : Pembayaran angsuran nasabah per periode

$$M = R + A$$

$$= \frac{R[(1+x)^n - 1] + x[P(1+x)^n - C_0]}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{R + (1+x)^n - R + xP - x(1+x)^n C_0}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{x(1+x)^n P - R + R - x(1+x)^n C_0}{(1+x)^n - 1} \text{ untuk itu } xP = R$$

$$= \frac{x(1+x)^n (P - C_0)}{(1+x)^n - 1}$$

$$= \frac{x(1+x)^n E_0}{(1+x)^n - 1}$$

$$\text{Jadi } M = \frac{x(1+x)^n E_0}{(1+x)^n - 1}$$

$$3. r_i = C_i/P$$

r_i : Rasio kepemilikan nasabah

C_i : nilai kepemilikan nasabah

P : Harga barang

$$4.A = \frac{x[P - (1+x)^n - 1] + [C_g]}{(1+x)^n - 1}$$

A : Angsuran per bulan

x : R/P

n : Jangka Waktu

C_0 : Nilai Kontribusi Nasabah

$$5.x = \frac{R}{P} \text{Internal Rate Return (IRR)}$$

Simulasi model terlampir

4.2.3. Jaminan Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Dilihat dari pengertian *musyarakah mutanaqisah* pada sub-sub bab sebelumnya, maka pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* seharusnya tidak memerlukan jaminan, karena nasabah dan bank melakukan kerjasama, penyertaan modal dan berkongsi untuk investasi pembangunan rumah tersebut. Kenyataannya pembiayaan ini mempergunakan jaminan. Hal tersebut didasari dengan beberapa alasan, antara lain sebagai berikut:

- a. Fungsi bank sebagai *intermediary institution* yaitu bank menghimpun dana dari masyarakat lalu menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan. Berarti dana yang digunakan bank sebagai penyertaan modal dan berkongsi dengan nasabah pada pembiayaan ini bukan saja berasal dari bank itu sendiri tapi juga berasal dari dana masyarakat yang dititipkan pada bank, oleh karena itu bank sangat berhati-hati mempergunakan dana yang mereka miliki.
- b. Jaminan diminta oleh bank untuk mengamankan modal bank yang telah dimasukkan jika nasabah melakukan cidera janji yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Nasabah dapat saja melakukan cidera janji, bentuk-bentuk cidera janji yang dilakukan nasabah dapat dilihat pada akad pembiayaan tersebut.
- c. Pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* mempunyai risiko yang relatif tinggi, yaitu sebagai berikut:
 - 1). *Side streaming*, yaitu nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
 - 2). Lalai dan kesalahan yang disengaja.
 - 3). Penyembunyian keuntungan oleh nasabah, bila nasabahnya tidak jujur.

Dengan adanya risiko yang mungkin akan timbul dari pembiayaan ini, maka bank mengamankan modal yang telah dimasukkan penyertaan atau berkongsi pada akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan meminta

pemberian jaminan oleh nasabah. Hal ini dibenarkan oleh Bank Indonesia dan DSN. Menurut fatwa DSN tentang musyarakah pada bagian modal dikatakan bahwa untuk menghindari penyimpangan, bank dapat meminta jaminan. Jaminan yang ideal (baik) sebagai berikut:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan pembiayaan oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya.
- c. Mengikuti obyek yang dijamin.
- d. Memenuhi azas spesialisasi dan publisitas.
- e. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima pembiayaan untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- f. Memberikan kepastian kepada bank, jaminan tersebut dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si nasabah.

4.2.4. Berakhirnya Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Berakhirnya pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu sebagai berikut:

- a. Jangka waktu pembiayaan telah habis dan pembiayaan yang diberikan oleh bank telah dilunasi oleh nasabah.

b. Jangka waktu pembiayaan telah habis, namun nasabah belum melunasi pembiayaan yang diberikan oleh bank, maka terdapat dan pilihan yang dapat dilakukan yaitu sebagai berikut:

1). Bank meminta segera melunasi dengan memberikan surat teguran, jika tidak melunasi juga maka jaminan yang ada akan dieksekusi.

2). Nasabah meminta bank untuk melakukan restrukturisasi utang dengan meminta perpanjangan pembiayaan, jika disetujui maka di buat akta addendum pembiayaan

c. Jangka waktu pembiayaan belum berakhir, namun nasabah melakukan cedera janji sebagaimana disebutkan pada akad pembiayaan tersebut. Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari nasabah dan/atas siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad pembiayaan tersebut, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya. Jika nasabah tidak sanggup membayar atau membayar tapi tidak seluruhnya, maka hak pengelolaan rumah beralih ke bank dengan didasari akta pernyataan pengalihan hak yang ditanda tangani oleh nasabah. Sehingga bank mengelola rumah hingga memperoleh kembali modal yang telah dimasukkan ke dalam penyertaan tersebut.

Berakhirnya akad seperti pada point c tersebut diatas, adalah sama seperti pada perjanjian kredit pada bank konvensional, hal ini tidaklah sesuai dengan hukum Islam. Bank seharusnya meneliti terlebih dahulu kenapa terjadi cedera janji tersebut, misalnya dalam hal tidak sanggup membayar kewajiban, kenapa tidak sanggup membayar, apa disengaja atau memang tidak sanggup membayar. Jika nasabah benar-benar tidak sanggup membayar maka bank seharusnya memberikan kelonggaran antara lain dengan memperpanjang pembayaran atau menghapus pembiayaan tersebut dengan menggunakan dana sosial (*qardhul hasan*). Namun Jika nasabah sengaja untuk tidak membayar, maka nasabah tersebut dapat diberikan sanksi, Dalam hukum Islam hal tersebut dibenarkan karena nasabah telah melakukan perbuatan zolim.

4.3. Perlakuan Akuntansi Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari musyarakah sehingga pedoman akuntansi yang digunakan mengikuti pedoman untuk musyarakah yang telah diatur dalam yaitu PSAK No. 106 tahun 2007 sebagai penyempurna PSAK 59 tahun 2001 (Ikatan Akuntan Indonesia, 2007). Berikut adalah kutipan dari PSAK No. 106. Pencatatan jurnal akuntansi untuk usaha musyarakah dilakukan oleh pihak ketiga yang ditunjuk diilustrasikan sebagai berikut (Nurhayati dan Wasilah, 2008):

Modal usaha (syirkah) sebesar Rp 144.000.000,00 dimana Bank syariah mendapat porsi Rp 115.200.000,00 dan porsi nasabah Amirullah sebesar Rp

28.800.000,00. Dengan jangka waktu kontrak 180 bulan (15 tahun).Pembagian nisbah, porsi untuk bank syariah 80% dan untuk nasabah Amirullah 20% dari pendapatan yang diperoleh. Pembayaran modal dilakukan pada tanggal 1 Januari 2009. Modal ini untuk membangun rumah. Pembangunan rumah dilakukan pada bulan Januari sampai bulan Maret. Pada bulan April, nasabah sudah bisa memulai membayar sewa tersebut, karena rumah sudah jadi.

Pada tanggal 1 April 2009 bank syariah menerima pengembalian modal sebesar Rp 640.000 dari Amirullah sebagai mitra aktif dan Amirullah membayar sewa rumah dalam bentuk kas kepada bank syariah sebesar Rp 1.440.000

Pada tanggal 1 September 2009 bank syariah menerima pengembalian modal sebesar Rp 640.000 dari Amirullah sebagai mitra aktif dan Amirullah membayar sewa rumah dalam bentuk kas kepada bank syariah sebesar Rp 1.400.000

Berikut jurnal akuntansinya:

1. Pada saat akad
 - a. Biaya *Musyarakah Mutanaqisah*

Tanggal 5 Agustus dibayar pra akad sebesar Rp 1.000.000 untuk penelitian kelayakan proyek.

Pada saat dilakukan pembayaran akad

Mitra Pasif

Uang muka pra akad musyarakah mutanaqisah	1.000.000	
Kas		1.000.000

Mitra Aktif

Kas	1.000.000	
Uang muka pra akad musyarakah Mutanaqisah		1.000.000

Pengakuan biaya pra akad

Jika tidak disepakati sebagai bagian dari investasi musyarakah

Mitra pasif

Biaya akad	1.000.000	
Uang muka pra akad musyarakah Mutanaqisah		1.000.000

Mitra aktif

Uang muka pra akad musyarakah mutanaqisah	1.000.000	
Beban akad musyarakah Mutanaqisah		1.000.000

Jika disepakati sebagai bagian dari investasi

Mitra pasif

Investasi musyarakah mutanaqisah	1.000.000	
Uang muka pra akad musyarakah Mutanaqisah		1.000.000

Mitra Aktif

Uang muka pra akad musyarakah mutanaqisah	1.000.000	
Investasi musyarakah Mutanaqisah		1.000.000

b). Modal *Musyarakah Mutanaqisah*

Pada tanggal 1 Januari 2009 , penyediaan modal bank Rp 115.200.000 dan Amirullah Rp 28.800.000

Mitra Pasif

Investasi musyarakah mutaqanisah	115.200.000	
Kas		115.200.000

Mitra aktif

Investasi musyarakah mutaqanisah	28.800.000	
Kas		28.800.000

2. Selama Akad

a). Pengembalian modal.

Pengembalian modal dipakai sebagai pengurang dana syirkah temporer.

Tanggal 1 April 2009 bank syariah menerima pengembalian modal sebesar Rp 640.000 dari Amirullah sebagai mitra aktif pengelola dan Amirullah membayar sewa rumah dalam bentuk kas kepada bank syariah sebesar Rp 1.440.000

Mitra Pasif

Kas	640.000	
Investasi musyarakah mutaqanisah		640.000

Mitra Aktif

Kas	1.440.000	
Pendapatan operasi utama		1.440.000

Tanggal 1 September 2009 bank syariah menerima pengembalian modal sebesar Rp 640.000 dari Amirullah sebagai mitra aktif pengelola dan Amirullah membayar sewa rumah dalam bentuk kas kepada bank syariah sebesar Rp 1.400.000

Mitra Pasif

Kas	640.000	
Investasi musyarakah mutaqanisah		640.000

Mitra Aktif

Kas	1.400.000	
Pendapatan operasi utama		1.400.000

3. Akhir Akad

Jatuh tempo akhir akad musyarakah mutaqanisah pada tanggal 1 April 2024.

Pada saat jatuh tempo di akhir akad, tidak ada pencatatan jurnal akuntansi pada pihak mitra aktif maupun mitra pasif, karena asset yang berupa rumah sudah berpindah tangan dari mitra pasif ke mitra aktif sejak akad dimulai. Hal tersebut di

sebabkan mitra aktif sudah mulai membayar sewa yang semakin lama semakin berkurang porsi kepemilikan dari pihak mitra pasif dan semakin bertambah porsi kepemilikan untuk pihak mitra aktif.

4.4. Risiko yang Timbul dalam Musyarakah Mutanaqisah

a. Risiko kepemilikan

Dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang.

Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syariah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.

b. Risiko Regulasi

Praktek *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola *musyarakah mutanaqisah* adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang.

Pengenaan PPN didasarkan atas Undang-undang No. 18 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983. Dimana

penyerahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Undang-undang ini menyatakan bahwa segala jenis barang, berwujud baik bergerak ataupun tidak bergerak, maupun barang tidak berwujud merupakan obyek PPN.

c. Risiko Pasar

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerjasama musyarakah tersebut akan menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank syariah tidak bisa menyamaratakan harga. Disamping itu, dalam pembiayaan kepemilikan barang dengan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk pembelian barang secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus di bayar nasabah, dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat harga sewa yang harus di bayar nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank.

Dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya akad kerjasama tersebut. Sewa yang ditentukan atas obyek barang akan dipengaruhi oleh: [i] waktu terjadinya kesepakatan, [ii] tempat/wilayah, [iii] *supply* dan *demand* atas barang tersebut.

d. Risiko Kredit (pembiayaan)

Proses pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan akan terkena risiko kredit. Dimana

dimungkinkan terjadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.

4.5. Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqisah

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

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
4. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. *Musyarakah mutanaqisah* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam suatu usaha yang kepemilikannya bersama, dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil. Bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk akad *syirkatul al 'inan* atau *syirkatul amlak*.
2. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, bank dapat meminta jaminan.
3. Pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dimulai dengan bank memasukkan modal penyertaan untuk pengadaan suatu barang/asset dengan nasabah, sehingga asset menjadi milik bersama (secara praktis asset di atas namakan nasabah) asset dikelola. Hasil dari pengelolaan, akan dibagi-hasilkan antara bank dengan nasabah sesuai dengan porsi penyertaan modal. Selanjutnya hak bagi hasil nasabah diberikan seluruhnya kepada bank untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah sehingga pada akhir masa syirkah, asset dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

4. Pembiayaan *musyarakah muatanaqisah* ini untuk waktu yang panjang melebihi 10 tahun pelunasan. Bagi Bank, keuntungan didapat bukan dari nilai cicilan tapi nilai sewa. Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu.

5.2. Saran

1. Diharapkan Dewan Syariah Nasional dan Bank Indonesia lebih cepat tanggap dengan perkembangan produk dan jasa yang dibutuhkan pasar perbankan.
2. Dilihat dari rasa keadilan, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu pembiayaan yang adil bagi kedua belah pihak, karena prinsip bagi hasil dan untung rugi dipikul bersama. Oleh karena itu pembiayaan ini diharapkan agar :
 - a. Bank yang memberikan pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* diharapkan lebih selektif dan hati-hati (prudent) mencari usaha yang benar halal, aman dan menguntungkan.
 - b. Nasabah tidak diberatkan dalam pengembalian dana pembiayaan, oleh karena itu nasabah janganlah melakukan tindakan yang merugikan bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Rasyid Syahrial, *Analisis Sistem Pembiayaan Bagi Hasil Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan*, Skripsi S-1, Fakultas Ekonomi. Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007.
- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Intermasa, Jakarta, 2009.
- Haris Helmi, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I Nomor.1, Juli 2007.
- Hasri Maulina, *Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Muarabahah Pada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Malang*, Skripsi S-1, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2005.
- Hosen M. Nadrattuzaman, *Tanya Jawab Ekonomi & Bisnis Syari'ah*, PT Slamadani Pustaka Semesta, Bandung, 2009.
- Yogaswara Resha, *Skema Pembiayaan Perumahan Syariah*, <http://www.scribd.com/doc/33564431/Skema-Pembiayaan-Perumahan-Syariah-Rhesa-Yogaswara>
(Diambil Hari Kamis, 24 November 2011, Pukul 20.15 WIB).
- Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta, 2007.
- Karim Adiwarmanto, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Rajawali Grafindo Persada, Bandung, 2006.
- Milles Matthew B dan Huberman A Michael, *Analisis Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta, 2007.
- Meera Ahamed Kameel Mydin dan Dzuljastri Abdul Razak, *Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur, 2005.
- Nahar Syamsun, *Analisis mekanisme Asuransi Jiwa Syariah dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Studi Kasus Bancassurance BRIngin Lige Syariah)*, STEI Tazkia, 2011.

Nurhayati Sri dan Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2008.

Sumitro Warkum, *Asas - Asas Perbankan Islam & Lembaga Lembaga Terkait*, Rajawali Grafindo Persada, Bandung, 2002.

Sjahdeini Sutan Remy. *Perbankan Islam*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.

LAMPIRAN 1

SIMULASI MODEL AKAD MUSYARAKAH

MUTANAQISAH

**TABEL PEMBIAYAAN RUMAH MENGGUNAKAN AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

Porsi Nasabah Awal	28.800.000
Porsi Bank Syariah Awal	115.200.000
Harga Jual Rumah dari Developer	144.000.000
Rate Margin Sewa	15%
Harga Sewa (bulan)	1.440.000
Angsuran Pokok (bulan)	640.000
Jangka Waktu Pembiayaan (bulan)	180
IRR	0,01

Bulan	Sewa	Angsuran Pokok	Angsuran per Bulan	Ratio Porsi Nasabah	Ratio Porsi Bank	Porsi Nasabah	Porsi Bank
				20,00%	80,00%	28800000	115200000
1	1440000	640000	2080000	20.44%	79.56%	29440000	114560000
2	1432000	640000	2072000	20.89%	79.11%	30080000	113920000
3	1424000	640000	2064000	21.33%	78.67%	30720000	113280000
4	1416000	640000	2056000	21.78%	78.22%	31360000	112640000
5	1408000	640000	2048000	22.22%	77.78%	32000000	112000000
6	1400000	640000	2040000	22.67%	77.33%	32640000	111360000

7	1392000	640000	2032000	23.11%	76.89%	33280000	110720000
8	1384000	640000	2024000	23.56%	76.44%	33920000	110080000
9	1376000	640000	2016000	24.00%	76.00%	34560000	109440000
10	1368000	640000	2008000	24.44%	75.56%	35200000	108800000
11	1360000	640000	2000000	24.89%	75.11%	35840000	108160000
12	1352000	640000	1992000	25.33%	74.67%	36480000	107520000
13	1344000	640000	1984000	25.78%	74.22%	37120000	106880000
14	1336000	640000	1976000	26.22%	73.78%	37760000	106240000
15	1328000	640000	1968000	26.67%	73.33%	38400000	105600000
16	1320000	640000	1960000	27.11%	72.89%	39040000	104960000
17	1312000	640000	1952000	27.56%	72.44%	39680000	104320000
18	1304000	640000	1944000	28.00%	72.00%	40320000	103680000
19	1296000	640000	1936000	28.44%	71.56%	40960000	103040000
20	1288000	640000	1928000	28.89%	71.11%	41600000	102400000
21	1280000	640000	1920000	29.33%	70.67%	42240000	101760000
22	1272000	640000	1912000	29.78%	70.22%	42880000	101120000
23	1264000	640000	1904000	30.22%	69.78%	43520000	100480000
24	1256000	640000	1896000	30.67%	69.33%	44160000	99840000
25	1248000	640000	1888000	31.11%	68.89%	44800000	99200000
26	1240000	640000	1880000	31.56%	68.44%	45440000	98560000
27	1232000	640000	1872000	32.00%	68.00%	46080000	97920000
28	1224000	640000	1864000	32.44%	67.56%	46720000	97280000

29	1216000	640000	1856000	32.89%	67.11%	47360000	96640000
30	1208000	640000	1848000	33.33%	66.67%	48000000	96000000
31	1200000	640000	1840000	33.78%	66.22%	48640000	95360000
32	1192000	640000	1832000	34.22%	65.78%	49280000	94720000
33	1184000	640000	1824000	34.67%	65.33%	49920000	94080000
34	1176000	640000	1816000	35.11%	64.89%	50560000	93440000
35	1168000	640000	1808000	35.56%	64.44%	51200000	92800000
36	1160000	640000	1800000	36.00%	64.00%	51840000	92160000
37	1152000	640000	1792000	36.44%	63.56%	52480000	91520000
38	1144000	640000	1784000	36.89%	63.11%	53120000	90880000
39	1136000	640000	1776000	37.33%	62.67%	53760000	90240000
40	1128000	640000	1768000	37.78%	62.22%	54400000	89600000
41	1120000	640000	1760000	38.22%	61.78%	55040000	88960000
42	1112000	640000	1752000	38.67%	61.33%	55680000	88320000
43	1104000	640000	1744000	39.11%	60.89%	56320000	87680000
44	1096000	640000	1736000	39.56%	60.44%	56960000	87040000
45	1088000	640000	1728000	40.00%	60.00%	57600000	86400000
46	1080000	640000	1720000	40.44%	59.56%	58240000	85760000
47	1072000	640000	1712000	40.89%	59.11%	58880000	85120000
48	1064000	640000	1704000	41.33%	58.67%	59520000	84480000
49	1056000	640000	1696000	41.78%	58.22%	60160000	83840000
50	1048000	640000	1688000	42.22%	57.78%	60800000	83200000

51	1040000	640000	1680000	42.67%	57.33%	61440000	82560000
52	1032000	640000	1672000	43.11%	56.89%	62080000	81920000
53	1024000	640000	1664000	43.56%	56.44%	62720000	81280000
54	1016000	640000	1656000	44.00%	56.00%	63360000	80640000
55	1008000	640000	1648000	44.44%	55.56%	64000000	80000000
56	1000000	640000	1640000	44.89%	55.11%	64640000	79360000
57	992000	640000	1632000	45.33%	54.67%	65280000	78720000
58	984000	640000	1624000	45.78%	54.22%	65920000	78080000
59	976000	640000	1616000	46.22%	53.78%	66560000	77440000
60	968000	640000	1608000	46.67%	53.33%	67200000	76800000
61	960000	640000	1600000	47.11%	52.89%	67840000	76160000
62	952000	640000	1592000	47.56%	52.44%	68480000	75520000
63	944000	640000	1584000	48.00%	52.00%	69120000	74880000
64	936000	640000	1576000	48.44%	51.56%	69760000	74240000
65	928000	640000	1568000	48.89%	51.11%	70400000	73600000
66	920000	640000	1560000	49.33%	50.67%	71040000	72960000
67	912000	640000	1552000	49.78%	50.22%	71680000	72320000
68	904000	640000	1544000	50.22%	49.78%	72320000	71680000
69	896000	640000	1536000	50.67%	49.33%	72960000	71040000
70	888000	640000	1528000	51.11%	48.89%	73600000	70400000
71	880000	640000	1520000	51.56%	48.44%	74240000	69760000
72	872000	640000	1512000	52.00%	48.00%	74880000	69120000

73	864000	640000	1504000	52.44%	47.56%	75520000	68480000
74	856000	640000	1496000	52.89%	47.11%	76160000	67840000
75	848000	640000	1488000	53.33%	46.67%	76800000	67200000
76	840000	640000	1480000	53.78%	46.22%	77440000	66560000
77	832000	640000	1472000	54.22%	45.78%	78080000	65920000
78	824000	640000	1464000	54.67%	45.33%	78720000	65280000
79	816000	640000	1456000	55.11%	44.89%	79360000	64640000
80	808000	640000	1448000	55.56%	44.44%	80000000	64000000
81	800000	640000	1440000	56.00%	44.00%	80640000	63360000
82	792000	640000	1432000	56.44%	43.56%	81280000	62720000
83	784000	640000	1424000	56.89%	43.11%	81920000	62080000
84	776000	640000	1416000	57.33%	42.67%	82560000	61440000
85	768000	640000	1408000	57.78%	42.22%	83200000	60800000
86	760000	640000	1400000	58.22%	41.78%	83840000	60160000
87	752000	640000	1392000	58.67%	41.33%	84480000	59520000
88	744000	640000	1384000	59.11%	40.89%	85120000	58880000
89	736000	640000	1376000	59.56%	40.44%	85760000	58240000
90	728000	640000	1368000	60.00%	40.00%	86400000	57600000
91	720000	640000	1360000	60.44%	39.56%	87040000	56960000
92	712000	640000	1352000	60.89%	39.11%	87680000	56320000
93	704000	640000	1344000	61.33%	38.67%	88320000	55680000
94	696000	640000	1336000	61.78%	38.22%	88960000	55040000

95	688000	640000	1328000	62.22%	37.78%	89600000	54400000
96	680000	640000	1320000	62.67%	37.33%	90240000	53760000
97	672000	640000	1312000	63.11%	36.89%	90880000	53120000
98	664000	640000	1304000	63.56%	36.44%	91520000	52480000
99	656000	640000	1296000	64.00%	36.00%	92160000	51840000
100	648000	640000	1288000	64.44%	35.56%	92800000	51200000
101	640000	640000	1280000	64.89%	35.11%	93440000	50560000
102	632000	640000	1272000	65.33%	34.67%	94080000	49920000
103	624000	640000	1264000	65.78%	34.22%	94720000	49280000
104	616000	640000	1256000	66.22%	33.78%	95360000	48640000
105	608000	640000	1248000	66.67%	33.33%	96000000	48000000
106	600000	640000	1240000	67.11%	32.89%	96640000	47360000
107	592000	640000	1232000	67.56%	32.44%	97280000	46720000
108	584000	640000	1224000	68.00%	32.00%	97920000	46080000
109	576000	640000	1216000	68.44%	31.56%	98560000	45440000
110	568000	640000	1208000	68.89%	31.11%	99200000	44800000
111	560000	640000	1200000	69.33%	30.67%	99840000	44160000
112	552000	640000	1192000	69.78%	30.22%	100480000	43520000
113	544000	640000	1184000	70.22%	29.78%	101120000	42880000
114	536000	640000	1176000	70.67%	29.33%	101760000	42240000
115	528000	640000	1168000	71.11%	28.89%	102400000	41600000
116	520000	640000	1160000	71.56%	28.44%	103040000	40960000

117	512000	640000	1152000	72.00%	28.00%	103680000	40320000
118	504000	640000	1144000	72.44%	27.56%	104320000	39680000
119	496000	640000	1136000	72.89%	27.11%	104960000	39040000
120	488000	640000	1128000	73.33%	26.67%	105600000	38400000
121	480000	640000	1120000	73.78%	26.22%	106240000	37760000
122	472000	640000	1112000	74.22%	25.78%	106880000	37120000
123	464000	640000	1104000	74.67%	25.33%	107520000	36480000
124	456000	640000	1096000	75.11%	24.89%	108160000	35840000
125	448000	640000	1088000	75.56%	24.44%	108800000	35200000
126	440000	640000	1080000	76.00%	24.00%	109440000	34560000
127	432000	640000	1072000	76.44%	23.56%	110080000	33920000
128	424000	640000	1064000	76.89%	23.11%	110720000	33280000
129	416000	640000	1056000	77.33%	22.67%	111360000	32640000
130	408000	640000	1048000	77.78%	22.22%	112000000	32000000
131	400000	640000	1040000	78.22%	21.78%	112640000	31360000
132	392000	640000	1032000	78.67%	21.33%	113280000	30720000
133	384000	640000	1024000	79.11%	20.89%	113920000	30080000
134	376000	640000	1016000	79.56%	20.44%	114560000	29440000
135	368000	640000	1008000	80.00%	20.00%	115200000	28800000
136	360000	640000	1000000	80.44%	19.56%	115840000	28160000
137	352000	640000	992000	80.89%	19.11%	116480000	27520000
138	344000	640000	984000	81.33%	18.67%	117120000	26880000

139	336000	640000	976000	81.78%	18.22%	117760000	26240000
140	328000	640000	968000	82.22%	17.78%	118400000	25600000
141	320000	640000	960000	82.67%	17.33%	119040000	24960000
142	312000	640000	952000	83.11%	16.89%	119680000	24320000
143	304000	640000	944000	83.56%	16.44%	120320000	23680000
144	296000	640000	936000	84.00%	16.00%	120960000	23040000
145	288000	640000	928000	84.44%	15.56%	121600000	22400000
146	280000	640000	920000	84.89%	15.11%	122240000	21760000
147	272000	640000	912000	85.33%	14.67%	122880000	21120000
148	264000	640000	904000	85.78%	14.22%	123520000	20480000
149	256000	640000	896000	86.22%	13.78%	124160000	19840000
150	248000	640000	888000	86.67%	13.33%	124800000	19200000
151	240000	640000	880000	87.11%	12.89%	125440000	18560000
152	232000	640000	872000	87.56%	12.44%	126080000	17920000
153	224000	640000	864000	88.00%	12.00%	126720000	17280000
154	216000	640000	856000	88.44%	11.56%	127360000	16640000
155	208000	640000	848000	88.89%	11.11%	128000000	16000000
156	200000	640000	840000	89.33%	10.67%	128640000	15360000
157	192000	640000	832000	89.78%	10.22%	129280000	14720000
158	184000	640000	824000	90.22%	9.78%	129920000	14080000
159	176000	640000	816000	90.67%	9.33%	130560000	13440000
160	168000	640000	808000	91.11%	8.89%	131200000	12800000

161	160000	640000	800000	91.56%	8.44%	131840000	12160000
162	152000	640000	792000	92.00%	8.00%	132480000	11520000
163	144000	640000	784000	92.44%	7.56%	133120000	10880000
164	136000	640000	776000	92.89%	7.11%	133760000	10240000
165	128000	640000	768000	93.33%	6.67%	134400000	9600000
166	120000	640000	760000	93.78%	6.22%	135040000	8960000
167	112000	640000	752000	94.22%	5.78%	135680000	8320000
168	104000	640000	744000	94.67%	5.33%	136320000	7680000
169	96000	640000	736000	95.11%	4.89%	136960000	7040000
170	88000	640000	728000	95.56%	4.44%	137600000	6400000
171	80000	640000	720000	96.00%	4.00%	138240000	5760000
172	72000	640000	712000	96.44%	3.56%	138880000	5120000
173	64000	640000	704000	96.89%	3.11%	139520000	4480000
174	56000	640000	696000	97.33%	2.67%	140160000	3840000
175	48000	640000	688000	97.78%	2.22%	140800000	3200000
176	40000	640000	680000	98.22%	1.78%	141440000	2560000
177	32000	640000	672000	98.67%	1.33%	142080000	1920000
178	24000	640000	664000	99.11%	0.89%	142720000	1280000
179	16000	640000	656000	99.56%	0.44%	143360000	640000
180	8000	640000	648000	100.00%	0.00%	144000000	0

PENJELASAN RUMUS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

1. **Porsi Awal Nasabah** adalah DP yang dibayar oleh nasabah. Jumlah uang yang disertakan nasabah dalam kerjasama pembelian aset. Penyertaan dana nasabah dalam pembelian aset tersebut diharapkan oleh bank syariah sebesar 20% dari total harga aset. Dana nasabah merupakan besaran kepemilikan nasabah terhadap aset tersebut. Jumlahnya = Rp. 28.800.000,-
2. **Porsi Awal Bank Syariah** adalah jumlah uang yang disertakan bank syariah dalam kerjasama pembelian aset. Dana tersebut merupakan besaran pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Besaran dana bank syariah merupakan porsi kepemilikan bank syariah atas aset. 80% yang dibayar kepada developer. Jumlahnya = Rp. 115.200.000,-
3. **Harga Jual Rusun dari Developer** (Rp 144.000.000) adalah total harga aset dari developer yang menjadi obyek kerjasama pembelian antara bank syariah dan nasabah. Harga ini tidak ada kenaikan harga dari bank syariah ke nasabah.
4. **Rate Margin Sewa** (15%) adalah besaran persentase sewa atas aset yang dimiliki bank syariah yang menjadi keuntungan bagi bank syariah dalam pembiayaan kepada nasabah. Dalam teori yang sebenarnya, sewa merupakan harga sewa pasar. Sementara bank syariah menginginkan sewa adalah rate margin yang dapat mengcover biaya-biaya dan risiko-risiko yang timbul akibat dari pembiayaan. Disamping itu, di dalam bank syariah perlu mengcover *cost of fund* dari bagi hasil Dana Pihak Ketiga (DPK)

5. **Harga Sewa/Angsuran Sewa** (Rp 1.440.000) adalah cicilan sewa yang dibayar oleh nasabah dari nilai kepemilikan bank syariah atas aset. Besaran sewa dihitung dari Rp 115.200.000,- dikali 15% (rate margin sewa) dibagi 12 (bulan) dikalikan 180 (bulan) dibagi 180 (bulan). Harga sewa akan terus menurun setiap bulan sesuai dengan penambahan porsi kepemilikan nasabah.
6. **Angsuran pokok** adalah cicilan yang dibayar oleh nasabah dari nilai yang dibayar oleh bank syariah sebesar Rp 115.200.000,-. Besaran cicilan berasal dari Rp 115.200.000,- dibagi 180 bulan sama dengan Rp. 640.000,-. Nilai ini bersifat tetap selama 180 bulan.
7. **Angsuran per bulan** adalah besaran angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan. Ini merupakan penjumlahan dari harga sewa yang harus dibayar per bulan ditambah dengan angsuran pokok yang wajib dipenuhi oleh nasabah setiap bulan. Misal, sewa sebesar Rp 1.440.000, sedangkan angsuran pokok sebesar Rp 640.000, maka angsuran per bulan adalah $(Rp\ 1.440.000 + Rp\ 640.000 = Rp\ 2.080.000)$. Jadi, angsuran per bulan adalah Rp 2.080.000,-.
8. **Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan Pertama** adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan dibagi dengan harga barang. $(Rp\ 28.800.000/Rp\ 144.000.000 = 20\%)$. Jadi rasio awal kepemilikan nasabah adalah sebesar 20%. Rasio kepemilikan nasabah akan bertambah setiap bulannya sesuai dengan penambahan angsuran pokok.

9. **Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan ke-2** adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan, ditambah dengan angsuran pokok per bulan yang dibayarkan, dan ditambah dengan porsi sewa nasabah, kemudian dibagi dengan harga barang. Misal, besarnya kontribusi nasabah sebesar Rp 5.400.000, angsuran pokok Rp 810.372, porsi sewa nasabah adalah 4 persen, sementara harga barang adalah sebesar Rp 144.000.000, maka $(Rp\ 5.400.000 + Rp\ 810.372 + 4\% / Rp\ 144.000.000 = 5\%)$. 5% adalah porsi kepemilikan nasabah di bulan ke-2. Di bulan ke-3 dan seterusnya mengikuti pola tersebut.
10. **Jangka Waktu Pembiayaan** merupakan jangka waktu kerjasama dalam pembiayaan yang telah disepakati bersama.