IMPLEMENTASI PRAKTIK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MUROBAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMMALAT KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI

Oleh :
Safika Maranti
NIM: 15913016

Pembimbing:
Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS

TESIS

Diajukan kepada
PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Untuk memenuhi salah satu syarat guna
Memperoleh Gelar Magister Ekonomi

YOGYAKARTA
2017

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Safika Maranti

TTL : Wonosobo, 15 Maret 1990

NIM : 15913016

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Judul : IMPLEMENTASI PRAKTIK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD *MUROBAHAH* DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMMALAT KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI

Menyatakan bahwa penulisan Tesis ini merupakan hasil penelitian dan karya sendiri serta benar keasliannya, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari ditemukan bahwa tesis ini merupakan hasil penjiplakan karya orang lain atau plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi seperti yang berlaku di lingkungan Magester Studi Islam Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 02 Agustus 2017

Yang menyatakan,



Safika Maranti

PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

PENGESAHAN

Nomor: 1090/PS-MSI/Peng./VIII/2017

TESIS berjudul : **IMPLEMENTASI PRAKTEK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD *MUROBAHAH* DAN *MUSYAROKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMMALAT KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI**

Ditulis oleh : Safika Maranti

N. I. M. : 15913016

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi.

Yogyakarta, 30 Agustus 2017
Ketua,

Dr. Hujair AH Sanaky, MSI

PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM (S2)
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp/Fax (0274) 523637 e-mail: msi@uii.ac.id

TIM PENGUJI
UJIAN TESIS

Nama : Safika Maranti
Tempat/tgl lahir : Wonosobo, 15 Maret 1990
N. I. M. : 15913016
Konsentrasi : Ekonomi Islam
Judul Tesis : **IMPLEMENTASI PRAKTEK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD *MUROBAHAH* DAN *MUSYAROKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMMALAT KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI**

Ketua : Dr. Yusdani, M.Ag. (.....)

Sekretaris : Dr. Rahmani Timorita Yulianti, M.Ag. (.....)

Pembimbing : Prof. Dr. Amir Mu'allim, MIS. (.....)

Penguji : Dr. M. Muslich KS., M.Ag. (.....)

Penguji : Dr. Anton Priyo Nugroho, SE., MM. (.....)

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 24 Agustus 2017

Pukul : 13.30 – 14.30 WIB

Hasil : **Lulus**

Mengetahui
Direktur Program Pascasarjana
Magister Ilmu Agama Islam FIAI UII

Dr. Hujair AH Sanaky, MSI

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

NOTA DINAS

No. : 1659/PS-MSI/ND/VIII/2017

TESIS berjudul : **IMPLEMENTASI PRAKTEK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD *MUROBAHAH* DAN *MUSYAROKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMALAH KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI**

Ditulis oleh : Safika Maranti

NIM : 15913016

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Program Pascasarjana, Magister Ilmu Agama Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 18 Agustus 2017
Ketua,

Dr. Hujair AH Sanaky, MSI.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERSETUJUAN

Judul :Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muammalat KC Surakarta Perspektif Fatwa DSN-MUI

Nama : Safika Maranti

NIM : 15913016

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Disetujui untuk diuji oleh Tim Penguji Tesis Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yogyakarta, 02 Agustus 2017

Pembimbing,

Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tesis ini untuk:
Kedua Orang Tuaku Tercinta & Kedua Saudaraku
Almamaterku Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

MOTTO

وَجَعَلْنَا ٱلَّيْلَ وَٱلنَّهَارَ ءَايَتَيْنِ فَمَحَوْنَآ ءَايَةَ ٱلَّيْلِ وَجَعَلْنَآ ءَايَةَ ٱلنَّهَارِ
مُبْصِرَةً لِّتَبْتَغُوا۟ فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ وَلِتَعْلَمُوا۟ عَدَدَ ٱلسِّنِينَ وَٱلْحِسَابَ
وَكُلَّ شَىْءٍ فَصَّلْنَٰهُ تَفْصِيلًا ﴿١٢﴾

" Dan Kami jadikan malam dan siang sebagai dua tanda, lalu Kami hapuskan tanda malam dan Kami jadikan tanda siang itu terang, agar kamu mencari kurnia dari Tuhanmu, dan supaya kamu mengetahui bilangan tahun-tahun dan perhitungan. Dan segala sesuatu telah Kami terangkan dengan jelas"[1]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[1]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm. 142

PEDOMAN TRANSLITERASI

ARAB – LATIN

Literasi kata Arab-Lating yang dipakai dalam penyusunan tesis ini sesuai dengan Surat Keputusan (SKB) Mentri Agama dan Mentri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No 158/1987 dan No 0543b/1987 tertanggal 22 Januari 1998.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bā'	*B*	-
ت	Tā	*T*	-
ث	Sā	*ś*	s (dengan titik di atas)
ج	Jīm	*J*	-
ح	Hā'	*ḥa'*	h (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	*Kh*	-
د	Dāl	*D*	-

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ذ	Zāl	*Ż*	z (dengan titik di atas)
ر	Rā'	*R*	-
ز	Zā'	*Z*	-
س	Sīn	*S*	-
ش	Syīn	*Sy*	-
ص	Sād	*Ṣ*	s (dengan titik di bawah)
ض	Dād	*Ḍ*	d (dengan titik di bawah)
ط	Tā'	*Ṭ*	t (dengan titik di bawah)
ظ	Zā'	*Ẓ*	z (dengan titik di bawah)
ع	'Aīn	'	koma terbalik ke atas
غ	Gaīn	*G*	-

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ف	Fā'	*F*	-
ق	Qāf	*Q*	-
ك	Kāf	*K*	-
ل	Lām	*L*	-
م	Mīm	*M*	-
ن	Nūn	*N*	-
و	Wāwu	*W*	-
هـ	hā'	*H*	-
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	yā'	*Y*	-

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

I. Konsonan rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

متعدّدة	Ditulis	*Muta'addidah*
عدّة	Ditulis	*'iddah*

III. *Ta' Marbūṭah* di akhir kata

a. Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	*ḥikmah*
جزية	Ditulis	*Jizyah*

(Ketentuan ini tidak diperlukan, bila kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

b. Bila *Ta'Marbūṭah* diikuti dengan kata sandang "*al*" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الاولياء	Ditulis	*Karāmah al-auliyā'*

c. Bila *Ta'Marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis *t*

زكاة الفطرى	Ditulis	*zākat al-fiṭr*

IV. Vocal Pendek

ـَـ	*faṭḥah*	Ditulis	A
ـِـ	*Kasrah*	Ditulis	I
ـُـ	*ḍammah*	Ditulis	U

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

V. Vocal Panjang

1	*Faṭḥah + alif*	Ditulis	*ā*
	جاهلية	Ditulis	*jāhiliyah*
2	*Faṭḥah + ya'* mati	Ditulis	*ā*
	تنسى	Ditulis	*tansā*
3	*Kasrah + ya'* mati	Ditulis	*Ī*
	كريم	Ditulis	*Karīm*
4	*ḍammah + wawu* mati	Ditulis	*Ū*
	فروض	Ditulis	*Furūḍ*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

VI. Vocal Rangkap

1	*Faṭḥah + ya'* mati	Ditulis	*Ai*
	بينكم	Ditulis	*Bainakum*
2	*Faṭḥah + wawu* mati	Ditulis	*Au*
	قول	Ditulis	*Qaul*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

VII. Vocal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أأنتم	Ditulis	*a'antum*
أعدت	Ditulis	*u'iddat*
لئن شكرتم	Ditulis	*la'in syakartum*

VIII. Kata Sandang *Alif* + *Lam*

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	*al-Qur'ān*
القياس	Ditulis	*al-Qiyās*

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)-nya.

السماء	Ditulis	*as-Samā'*
الشمس	Ditulis	*asy-Syams*

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

نوي الفروض	Ditulis	*Zawi al-furūḍ*
أهل السنة	Ditulis	*Ahl as-Sunnah*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ABSTRAK
IMPLEMENTASI PRAKTIK PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MUROBAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMMALAT KC SURAKARTA PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI

Safika Maranti
NIM. 15913016

Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan produk pembiayaan pada perbankan syariah dengan menggunakan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah.* Penamaan istilah KPR karena istilah KPR lebih mudah dimengerti oleh masyarakat dari pada istilah Pembiayaan Hunian Syariah. Salah satu faktor yang menyebabkan adalah istilah KPR terlebih dahulu diusung oleh bank konvensional. Dalam implementasinya terdapat perbedaan karakteristik pada kedua akad tersebut. Dimana penggunaan akad *murobahah* hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar perbaikan rumah. Nasabah hanya fokus pada pembayaran perbaikan rumah dan material yang butuhkan dengan cara angsuran. Dan pendapatkan pihak bank dari *margin* penjualan *property* tersebut. Sedangkan pada akad *musyarakah mutanaqisah* ditujukan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi. Disini nasabah memiliki dua kewajiban, yaitu membayar angsuran untuk mengambil porsi kepemilikan bank dan membayar sewa rumah. Pihak bank mendapatkan pendapatan dari biaya sewa dalam bentuk *ujroh.*

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang bersifat *analitik evaluatif.* Karena dalam hal ini peneliti mengklarifikasi antara perencanaan (konsep) dengan pelaksanaan. Dengan pendekatan normatif dan fenomenologis peneliti berusaha menggambarkan proses penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR di bank Muammalat KC Suarakarta dan menganalisa kesesuaian penerapan akad tersebut dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Murobahah* dan fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa belum semua klausa praktek pembiayaan KPR baik dengan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Akad *murobahah* yang dipraktekkan adalah *murobahah* yang diwakilkan bukan *murobahah* murni. Hal tersebut memicu timbulnya unsur riba dalam transaksi, karena penentuan harga jual diawal akad yang secara prinsip barang tersebut belum dibeli atau menjadi hak milik bank. Sedangkan pada akad *musyarakah mutanaqisah* pihak bank tidak membagi porsi *hishshah* kedalam unit-unit *hishshah ((taj'ziatul hishshah)*model saham),padahal klausa tersebut merupakan karakteristik pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang harus dimunculkan sebagai pembeda dengan akad lain.

Kurangnya jumlah sumber daya manusia yang kompeten dalam pemahaman terhadap prinsip *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* serta kurang maksimalnya DPS menjadi faktor penghambat aplikasi fatwa DSN-MUI.

Kata kunci: Pembiayaan, Akad *Murobahah*, Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa MUI, Kepemilikan Rumah.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF FINANCE PRACTICE FOR HOUSE OWNERSHIP LOAN (KPR) WITH THE CONTRACT OF *MURABAHAH* AND *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* IN BRANCH OFFICE OF MUAMMALAT BANK SOLO IN THE PERSPECTIVE OF BINDING RULING OF DSN-MUI

Safika Maranti
NIM. 15913016

The finance of House Ownership Loan (locally abbreviated as KPR or Kredit Pemilikan Rumah) is a finance product in Muammalat Bank of Branch Office Surakarta using a contract of *murobahah* and *musyarakah mutanaqisah*. The term of KPR is due to the consideration that the term KPR is more understandable by people rather than the term of Sharia Settlement Finance. In its implementation, there is a difference in characteristic between two contracts. The contract of *murobahah* is only designed for the customers proposing the finance of house construction or renovation. The customers here only focus on the finance for the materials by installment. The revenue of bank will be from the margin of the sale of the property. Meanwhile, the contract of *musyarakah mutanaqisah* is designed for the customers proposing the finance of the finished house. Here, the customers will have two obligations: paying the installment to take the portion of the bank ownership and paying the house rent. The bank will get the income from the cost of rent in the form of *ujroh*.

This is a field research using the analytical-evaluative qualitative method. The researcher here attempted to make a clarification between the concept and the implementation. Using the normative and phenomenological approach, the researcher attempted to describe the process of the implementation of KPR finance by means of the contract of *murobahah* and *musyarakah mutanaqisah* in the product of KPR finance in Muammalat Bank of Branch Office of Surakarta and to analyze the feasibility of the implementation of the contract with the fatwa of DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 on the finance of *Murobahah* and fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 on the guidance of the implementation of *Musyarakah Mutanaqisah*.

The result of the research showed that not all clause of the practice of KPR finance either with the contract of *murobahah* or with *musyarakah mutanaqisah* has been in accordance with the fatwa DSN-MUI. The contract of *murobahah* practiced was *murobahah* represented not with pure *murobahah*. This then has triggered the element of riba (excessive interest) in the transaction as the determination of the initial result price in the contract in which principally the product has not been belonging to the bank in which the number of proposals of finance is not based on the price of product acquisition. Meanwhile in the contract of *musyarakah mutanaqisah* the bank does not divide the portion of *hishshah* into the units of *hishshah ((taj'ziatul hishshah)* share capital. In fact, the clause is the characteristic in the finance of *musyarakah mutanaqisah* that must be appeared as the distinguishing with other contract.

The lack of the number of competent human resource in the comprehension of the principle of *murobahah* or *musyarakah mutanaqisah* and the lack of the maximum of DPS have become the factor of the hindrance of the application of the fatwa of DSN-MUI.

Keywords: Finance, the contract of *Murobahah*, the contract of *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa of MUI, House Ownership

August 8, 2017

TRANSLATOR STATEMENT
The information appearing herein has been translated by a Center for International Language and Cultural Studies of Islamic University of Indonesia
CILACS UII JL. DEMANGAN BARU NO 24 YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255

cilacs

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذى علّم بالقلم علّم الانسان ما لم يعلم, والصّلاة والسّلام

على نبينا محمد خير الأنام وعلى أله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان

إلى يوم الدين

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesehatan jasmani maupun rohani, sehingga penulis dapat menyeselaikan tesis ini tanpa halangan. Solawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Agung kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa pelita iman dan islam ke relung hati sanubari setiap insan; beserta seluruh sanak keluarganya, sahabat-sahabatnya dan seluruh manusia yang mengikuti ajaran dan petunjuknya; amin.

Selanjutnya penulis menyadari masih banyak kekurangan ataupun kekeliruan didalam penyusunan karya tulis ini yang dalam hal ini berjudul : **Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muammalat KC Suarakarta Perspektif Fatwa DSN-MUI.** Pada awal penelitian, peneliti berencana untuk melakukan penelitian pada bank Muammalat KCP (Kantir Cabang Pembantu) Wonosobo, namun karena beberapa kendala, peneliti mengalihkan penelitiannya pada bank Muammalat KC (Kantor Cabang) Surakarta.

Dengan rasa syukur, tak lupa ucapan terimakasih kami haturkan kepada rekan-rekan yang ikut berkontribusi dalam penyusunan karya tulis ini, tanpa bantuan dan do'a mereka penyusunan karya tulis ini dirasa tidak akan terselesaikan. Kami haturkan terimakasih kepada :

1. Bapak Nandang Sutrisno, SH., LLM., M.Hum., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
2. Bapak Drs, H. M. Tamyiz Mukharrom, Ph.D selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

3. Bapak Dr. Hujair AH. Sanaky, MSI, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Yusdani, M.Ag, Selaku Sekertaris Program Pascasarjana Magister Studi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
5. Prof. Dr. H. Amir Muallim, MIS, selaku dosen pembimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini, yang mengarahkan, memberikan bimbingan, saran-saran, dan masukan-masukan yang berharga.
6. Segenap Dosen Program Pascasarjana Megister Studi Islam Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan selama penuiis kuliah di Magiter Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Serta kepada segenap pimpinan dan karyawan/karyawati Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia atas bantuan dan layanan yang telah diberikan kepada penulis dengan tulus dan ikhlas.
7. Kedua Orang Tuaku Priyanto dan Siti Maemunah yang selalu memberikan dukungan dan selalau mendoakan anaknya sehingga dimudahkan untuk menyelesaikan tesis ini dan juga atas dukungan moril dan finansial demi anaknya menyelesaikan studi S2 Magister Studi Islam di Universitas Islam Indonesia ini. Kepada kedua saudaraku Hestika Yuniyanti dan Febriyanto terimakasih atas do'a kalian sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
8. Kepada teman-teman pengurus PERSADA (Pesatren Ahmad Dahlan) yang selalu mendukung dan mengalirkan energi positive, I am nothing without you all.
9. Serta rekan-rekan seperjuangan Pascasarjana Megister Studi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta angkatan 2015-2016 terkhusus Konsentasi Ekonomi Islam atas segala dukungan dan bantuan dalam penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT melimpahkan karunia dan pahala yang setinggi-tingginya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

masih banyak kekurangan baik disengaja maupun tidak dalam penulisan ini. Penulis mengharapkan masukan dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi kalangan akademisi maupun masyarakat secara umum.

Yogyakarta, 2 Agustus 2017

Safika Maranti

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
HALAMAN TIM PENGUJI iv
HALAMAN NOTA DINAS v
HALAMAN PERSETUJUAN vi
PERSEMBAHAN vii
MOTTO viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN ix
ABSTRAK xv
ABSTRACT xvii
KATA PENGANTAR xviii
DAFTAR ISI xxi
DAFTAR GAMBAR xxv

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 9
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian 9
D. Sistematika Pembahasan 11

BAB II : PENELITIAN TERDAHULU DAN KERANGKA TEORI

A. Kajian Penelitian Terdahulu 13
B. Kerangka Teori 17
1. Tinjauan Umum tentang KPR 17

a. Pengertian dan Konsep Dasar Pembiayaan 17

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

b. Landasan Syariah Pembiayaan 18
c. Jenis Pembiayaan 19
d. Syarat-Syarat Pembiayaan 19
e. Alur Proses Pembiayaan 21
f. Penerapan Pembiayaan KPR dalam Perbankan Syariah 21
2. Tinjauan Umum tentang Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR 22
a. Pengertian dan Konsep Akad 22
b. Rukun-Rukun dan Syarat Akad 23
c. Akad Murobahah pada Pembiayaan KPR 24
1) Pengertian Murobahah 25
2) Landasan hukum Murobahah 25
3) Syarat dan Rukun pembiayaan Murobahah produk KPR 26
4) Syarat-syarat Akad Jual Beli 27
5) Jenis Murobahah 28
6) Kententuan Murobahah 29
7) Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah 30
d. Akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR 31
1) Pengertian Musyarakah Mutanaqisah 32
2) Landasan hukum Musyarakah Mutanaqisah.. 33
3) Rukun akad Musyarakah Mutanaqisah 34
3. Tinjauan Fatwa DSN-MUI tentang Murobahah dan Musyarakah Muatanqisah 38
a. Fatwa DSN-MUI tentang akad Murobahah 40
b. Fatwa DSN-MUI tentang akad Musyarakah Mutanaqisah 44

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan 48
1. Jenis Penelitian 48

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2. Tempat dan Lokasi Penelitian 48
3. Informan Penelitian 49
4. Teknik Penentuan Informan 49
5. Teknik Pengumpulan Data 49
6. Keabsahan Data 50

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Umum bank Muammalat KC Surakarta 52
   1. Sejarah berdirinya bank Muammalat Indonesia 52
   2. Sejarah Bank Muammalat Indonesia Cabang Surakarta..... 52
   3. Visi Misi Bank Muammalat Indonesia Cabang Surakarta..... 54
   4. Struktur Organisasi Bank Muammalat Cabang Surakarta..... 55
   5. Produk Pembiayaan Bank Muammalat Cabang Surakarta..... 56
B. Praktek Pembiayaan Produk KPR dengan akad *murobahah* dan *Musyarakah Mutanqisah* di bank Muammalat Surakarta..... 60
   1. Prosedur untuk mendapatkan Pembiyaan KPR 60
   2. Realisasi Akad 63
   3. Perhitungan Pembayaran Angsuran 64
   4. Ketentuan Jaminan dalam Pembiayaan KPR .. 65
   5. Penundaan Pembayaran dalam Pembiayaan KPR 65
C. Analisa Pembiayaan KPR dengan akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Prespektif Fatwa DSN MUI.. 66
   1. Analisa Pembiayaan KPR dengan akad Murobahah prespektif fatwa DSN MUI 66
      a. Ketentuan Murobahah dalam bank Syariah 67
      b. Ketentuan Murobahah kepada nasabah... 72
      c. Jaminan dalam Murobahah 72

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

d. Utang dalam Murobahah 73
e. Penundaan Pembayaran dalam Murobahah 73
f. Bangkrut dalam Murobahah 73
2. Analisa Pembiayaan KPR dengan akad Murobahah prespektif fatwa DSN MUI 74
a. Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah 74
b. Tujuan Produk 75
c. Objek Pembiayaan 75
d. Prinsip dan Ketentuan Akad 75
e. Ketentuan Khusus Indent 78
f. Ketentuan lain 78

BAB V : PENUTUP
A. Kesimpulan 81
B. Saran 82
DAFTAR PUSTAKA 83
LAMPIRAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Skema proses transaksi Murobahah 46
Gambar 1.2 Jenis Murobahah..... 49
Gambar 1.3 skema Musyarakah Mutanaqisah 49
Gambar 1.4 Struktur Bank Muammalat Indonesia Cab. Surakarta 108

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia, selain memerlukan sandang dan pangan, juga memerlukan papan (rumah) sebagai kebutuhan dasar. Di Indonesia, masalah perumahan menjadi masalah besar khususnya di daerah perkotaan. Sulitnya mencari lahan dan tingginya biaya pembangunan sebuah rumah mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa kredit kepemilikan rumah. Layanan yang dimiliki dan dikembangkan oleh lembaga keuangan tersebut lebih dikenal dengan KPR yaitu Kredit Kepemilikan Rumah. Jadi, bagi nasabah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, mereka dapat menggunakan layanan tersebut untuk mewujudkan keinginan mereka memiliki rumah yang layak.

Hal ini senada dengan amanat GBHN yang menggariskan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan kualitas hidup manusia sehingga pengembangan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat Indonesia merupakan wadah untuk mengembangkan sumber daya masyarakat.[1]

KPR merupakan salah satu produk pembiayaan yang dikembangkan dalam industri perbankan, yang awalnya sudah dikembangkan oleh perbankan konvensional. Namun, setelah diterapkannya *dual banking sistem* di Indonesia yang memunculkan bank-bank syariah, KPR kemudian diadopsi menjadi salah satu produk pembiayaan bank syariah. Salah satu perbankan syariah yang mengoprasikan pembiayaan KPR adalah PT Bank Muammalat Tbk.

---

[1]Zulfa Naili Asyrifah, Strategi bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Sengketa KPR Bermasalah" yang dikutip dari http://www.btn.co.id, Pesat Pertumbuhan KPR BTN Syariah, diakses pada tanggal 13 Agustus 2008.

PT Bank Muammalat Tbk merupakan satu-satunya bank murni syariah. Bank yang berdiri pada 1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah Indonesia, mulai mengoprasikan kegiatannya pada 1 Mei 1992. Selain dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim seIndonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muammalat juga mendapatkan dukungan dari masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham perorangan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Dan pada acara silaturahmi peringatan pendirian di istana Bogor masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.[2]

Sebagai bank pertama murni syariah, bank Muammalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media masa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun terakhir.[3]

Dalam upaya pengembangan perusahaan kearah pertumbuhan bisnis yang sehat dan berkelanjutan, Bank Muammalat memiliki beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabah salah satunya pembiayaan hunian syariah yang terdiri dari dua jenis yaitu KPR Muammalat iB (*Islamic Banking*) yang dikhususkan untuk tempat tinggal dan Pembiayaan Hunian syariah Bisnis yang dikhususkan sebagai tempat usaha. Beberapa akad alternatif yang digunakan dalam pembiayaan ini, diantaranya KPR iB jual-beli menggunakan akad *murobahah,* KPR iB sewa yaitu menggunakan akad *ijarah,* KPR iB sewa-beli yaitu menggunakan akad *ijarah mutahiya bittamlik* (IMBT),

---

[2]Bank Muammalat Luncurkan Program KPR iB Muammalat Angsuran Super Ringan, yang dikutp dari http://www.bankmuamalat.co.id/berita/bank-muamalat-luncurkan-program-kpr-ib-muamalat-angsuran-super-ringan1 pada tanggal 08 Agustus 2016.

[3]Profil Bank Muammalat, yang dikutip dari http://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat

dan KPR iB kepemilikan bertahap yaitu menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*..

Dalam prakteknya, beberapa akad yang digunakan pada pembiayaan ini adalah *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah.* Jual beli (*murobahah)* demikianlah istilah yang banyak diusung lembaga keuangan sebagai bentuk dari pembiayaan yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan. Hampir semua lembaga keuangan syariah menjadikannya sebagai produk pembiayaan dalam pengembangan modal mereka. Sistem jual beli diterapkan untuk pembelian properti secara *indent* dan renovasi.[4]

Pembiayaan *murobahah* produk KPR merupakan pembiayaan yang bersifat *cerainly profit,* artinya tingkat keuntungan yang didapat oleh bank syariah relatif pasti dan konstan. Dibanding dengan pembiayaan yang lain, pembiayaan *murobahah* juga relatif kecil resikonya dan juga relatif mudah dalam perhitungan dan menejemennya. Hal tersebut terbukti ketika nasabah datang ke bank syariah, pertama kali yang disodorkan adalah brosur yang berisi limit pembiayaan atau pokok pembiayaan dan ketentuan-ketentuan angsuran yang akan dilakukan.

Namun, banyak penelitian menunjukkan dalam praktek pembiayaan *murobahah* terhadap rumah/properti, dimana dalam pembiayaan *murobahah* menghendaki terjadi jual beli antara pemilik barang dengan bank dan antara bank dengan nasabah. Namun, pada prakteknya transaksi jual beli yang terjadi adalah transaksi jual beli antara pemilik barang dengan nasabah dan posisi bank hanya sebagai penyedia pembiayaan bukan penjual. Bank seolah-olah hanya bertindak sebagai penyedia dana kepada nasabah, dan kedudukan nasabah seringkali bukanlah sebagai pembeli tapi semata-mata sebagai pengguna jasa pembiayaan yang disediakan oleh bank. Disini pembiayaan *murobahah* hampir tidak ada bedanya dengan produk kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[4]Ramdania, Muammalat "ngebet" kejar pembiayaan KPR, yang dikutip dari http://www.dream.co.id/dinar/bank-muamalat-ngebet-kejar-pembiayaan-kpr-150401n.html pada rabu, 1 April 2015 12:32

Selain *murobahah,* salah satu produk perbankan syariah menjadi fokus Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah produk perbankan syariah yang berbasis kemitraan dengan bagi hasil seperti *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang saat ini belum mengalami pertumbuhan dibandingkan dengan produk lainya.

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan penguasa yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada tahun 1997an.[5] Akad ini terbilang paling baru diantara akad yang lain yang juga digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah di Indonesia, setelah sebelumnya telah digunakan prinsip *murobahah* dan *ijarah mutahiyah bit tamlik.* Pada bulan Desember 2015.

Pembiayaan *musyarakah* tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50% dari keseluruhan pembiayaan perbankan syariah. Padahal seharusnya produk *musyarakah mutanaqisah* merupakan produk unggulan perbankan syariah karena memiliki karakteristik yang sangat berbeda dengan produk bank konvensional. Kurangnya pengembangan produk berbasis kemitraan diperbankan syariah yang lebih fleksibel jangka waktunya, terutama pembiayaan jangka panjang menyebabkan perbankan syariah lebih banyak produknya didasari oleh pembiayaan dengan pendapatan tetap yang memiliki kemiripan dengan pola konvensional yang menggunakan struktur pendapatan yang tetap (*fixed income*) dan cenderung berjangka waktu pendek dan menengah.

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan dua akad yang dijalankan secara pararel. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak yang lainnya.[6] Akad *musyarakah mutanaqisah*

---

[5]Maulana Hasanuddin, *Perkembangan Akad Musyarakah,* Cet I (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012) hlm. 63

[6]*Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008* tentang *Musyarakah mutanaqisah,* Ketentuan Umum Butir a.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan *syirkah* dan pengurangan salah satu bagian (porsi) *syirkah* dengan sewa. *Musyarakah mutanaqisah* juga merupakan salah satu sumber pendapatan yang baik bagi bank, dikarenakan kemudahan layanan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan dalam mengangsur biaya pokok kepemilikan rumah tersebut serta ijarah yang dikenakan pada nasabah selama menempati rumah tersebut.

Karakter utama *musyarakah mutanaqisah* adalah *hishshah* yaitu modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*. *Musyarakah mutanaqisah* bersifat konstan, yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tesebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. *Wa'd* yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan berharap seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah. Dan *intiqal al-milkiyyah* yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah* secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Dalam aktifitas pembiayaan menggunakan produk *musyarakah mutanaqisah*, perbankan syariah harus memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan syariah sebagaiama telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam termasuk fatwa DSN MUI. Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. [7]

Penerapan produk *musyarakah mutanaqisah* di Indonesia yang terbagi dalam 3 isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional.

---

[7]Setiawan Budi Utomo (ed), *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah mutanaqisah,* Cet I, (Jakarta, 2016) hlm. 5

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Isu syariah yang muncul diantaranya:[8]

1. Prinsip "dua akad dalam satu barang" ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama
2. Munculnya *ta'alluq*. Jika *ijarah* yang diterapkan pada akad kedua setelah musyarakah dikondisikan
3. Objek/ barang *musyarakah mutanaqisah* dijadikan anggunan
4. Objek sewa belum *tangible* ketika akad
5. Keberlanjutan pembiyaaan apabila dilakukan penjualan oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya

Isu legal diantaranya:

1. Perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan
2. Lemahnya posisi hukum bank syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun meletakan hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan
3. Fatwa DSN dan FBI atau SEBI belum cukup lengkap mengatur subtansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syariah.
4. Beberapa klausa perjanjian masih mengacu secara penuh konsep perbankan konvensional
5. Kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi *event of default* telah menyimpang dari prinsip *profit loss sharing* musyarakah

Isu operasional diantaranya:

1. Isu independensi harga ketika pembiayaan musyarakah yang disertai pengalihan kepemilikan
2. Bank cenderung serta merta mengeksekusi anggunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah

---

[8] *Ibid*,. hlm. 6

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

3. Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AOIFI dan fatwa DSN No.73/DSN/MUI/XI/2008
4. Belum terdapat standar akutansi khusus terkait *musyarakah mutanaqisah*
5. Kewajiban nasabah untuk tetap melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran pada pelunasan dipercepat mirip mekanisme bunga bank konvensional.

Dari gambaran diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti masalah mengenai kesesuaian praktek *Murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan produk KPR dengan fatwa DSN-MUI sebagai pemodan, karena demi kemaslahatan umat dan menegakkan keadilan serta membantu dalam pencapaian hak milik manusia.

Penulis menggunakan tinjauan fatwa DSN-MUI dikarenakan fatwa sendiri dibuat juga sebelumnya telah meninjau dari perspektif hukum islam dan kaidah-kaidah islam yang ada sehingga terbentuklah sebuah fatwa,dimana fatwa tersebut dijadikan pedoman perbankan syariah dalam menjalankan operasionalnya. Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional untuk mengikat Dewan Pengawas Syariah (DPS) masing-masing Lembaga Keuangan Syariah dan menjadi dasar hukum bagi pihak yang terkait.[9] Dalam menjalankan tugasnya yaitu; untuk mengkaji dan merumuskan nilai atau prinsip-prinsip hukum islam sebagai pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga-lembaga keuangan syariah, serta mengawasi pelaksanaan dan implementasinya, Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 1999 membentuk Dewan Syariah Nasional (DSN). Lembaga ini bertugas melakukan penelitian, penggalian dan pengkajian segala kegiatan yang berkaitan dengan transaksi keuangan, dan merumuskannya dalam bentuk fatwa DSN. Sampai saat ini sudah ada 81 fatwa yang diputuskan oleh DSN MUI.[10]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[9]Surat Keputusan Dewan Syariah Naional (DSN) Kep-754/MUI/II/1999

[10]Tim Penulis Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa DSN MUI* (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. x

Dalam penelitiannya, Atho' Mudzar memaparkan bahwa fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh MUI tidak terlepas dari kondisi dan lingkungan yang mempengaruhinya. Pengaruh itu tidak hanya bersumber dari para mufti dan cendikiawan muslim yang langsung berinteraksi dengan nash yang akan difatwakan menjadi sebuah naskah dan dijalankan sebagai sebuah anjuran atau nasihat yang tidak mengikat. Pengaruh sosial budaya dan politik secara signifikan turut berpengaruh terhadap eksistensi fatwa. Artinya, secara tidak langsung fatwa dijalankan sejalan dengan kondisi sosial masyarakat dan sejalan dengan pemerintah selaku pengatur dan pengambil kebijakan.

Secara metodologi, jelas bahwa fatwa bukanlah bersumber dari kaedah hukum Islam yang bersifat klasik. Fatwa tidak mengikuti pandangan siapapun, namun fatwa mempunyai pola tersendiri. Beberapa fatwa, argument atau landasan utama yang dipakai tetaplah Al-Qur'an dan hadis dan beberapa diantaranya merujuk pada kitab-kitab fiqih, hanya saja pola yang dipakai berbeda secara umum. Akan tetapi ada pula fatwa yang langsung diinterpretasikan melalui metode rasional, tanpa menggunakan nash/dalil sama sekali. Hal ini dikarenakan secara teori MUI percaya sebuah fatwa dapat dikeluarkan ketika MUI telah mempelajari secara mendalam keempat sumber hukum islam yaitu Al-Qur'an, *hadits, qiyas* dan *ijma'*.[11]

Maka dari itu penulis tertarik untuk meneliti sejauh mana "Implementasi praktik pembiayaan KPR dengan akad *Murobahah* dan *Muysarakah mutanaqisah* pada bank Muammalat KC Surakarta perspektif fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah.*

Alasan pemilihan topik dalam penelitian ini karena *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* memiliki karakteristik yang sama dengan segala kekurangan dan kelebihannya. Kesamaan antara akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* adalah sama-sama

---

[11]Atho' Mudzhar, "Fatwa-Fatwa Majelis Ulama (Sebuah Studi tentang Pemikiran Hukum Islam di Indonesia 1975-1988", *Disertasi Doktor,* jakarta: INIS, 1993.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

membiayai tentang rumah. Diaman akad *murobahah* hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah, pembiayaan. Sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi.[12] Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu alternatif dalam pembiyaan perumahan selain akad *murobahah* dan *ijarah mutahiyah bittamlik.* akad *musyarakah mutanaqisah* sendiri merupakan turunan dari akad *musyarakah* yang merupakan percampuran dari *syirkah* (kerjasama) dan *ijarah* (sewa). Dan bank muammalat Kc Surakarta merupakan satu-satunya bank murni syariah yang ada di kota Surakarta yang eksis bersaing dengan bank-bank konvensional di kota Surakarta. Oleh sebab itulah peneliti ingin meneliti sejauh mana kesesuaian praktek *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di bank muammalat Surakarta dengan fatwa DSN-MUI.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, ada beberpa masalah yang akan diteliti dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana penerapan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada praktik pembiayaan produk KPR di bank Muammalat KC Surakarta ?
2. Bagaimana penerapan fatwa DSN-MUI pada akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* pada praktik pembiayaan produk KPR di bank Muammalat KC Surakarta ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

---

[12] Hasil wawancara dengan ibu Maria Mursalin selaku BDM Financing pada tanggal 24 Juli 2017.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

a. Untuk mengetahui secara lebih mendalam tentang mekanisme akad *muroabahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* menurut fatwa DSN MUI.
b. Untuk menganalisis penerapan fatwa DSN MUI tetang akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* terhadap praktik pembiayaan produk KPR pada Bank Muammalat kc Surakarta.

2. Manfaat penelitian

Adapun maanfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Secara teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam hal pemaparan praktik pembiayaan produk KPR dengan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* pada bank Muammalat KC Surakarta dalam perspektif fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Serta mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam praktek tersebut.

Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbagan ataupun referensi dalam menciptakan karya-karya ilmiah bagi seluruh civitas akademika di Universitas Islam Indonesia.

b. Secara praktis

Hasil penelitian diharapkan memberikan masukan kepada pihak bank maupun pihak yang berwenang dalam hal memahami kesesuaian prosedur praktek pembiayaan produk KPR dengan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* dengan yang telah digariskan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

oleh fatwa DSN MUI. Sehingga dapat memahami dan melaksanakan sistem *muroabahah* maupun *musyarakah muntanaqisah* pada produk KPR secara ideal sesuai dengan fatwa DSN MUI.

c. Bagi masyarakat pada umumnya dan calon nasabah pembiayaan pada khususnya adalah sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk mengajukan pembiayaan KPR pada bank Muammalat kc Surakarta dengan akad *murobahah* maupun *musyarakakah mutanaqisah.*

d.

D. Sistematika Pembahasan

Dalam tesis ini terdiri dari lima bab. Bab pertama menguraikan tentang pendahuluan yang menjelasakan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, sistematika pembahasan

Bab kedua menguraikan tentang kajian pustaka yang membahas tentang landasan teori. Pembahasan pada bab ini dibedakan dalam beberapa sub bab, yaitu pertama, tinjauan umum tentang pembiayaan KPR yang meliputi pengertian dan konsep dasar pembiayaan dan penerapan pembiayaan KPR dalam perbankan syariah. Kedua, tinjuan tentang akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR, yang meliputi penjabaran tentang pengertian dan konsep akad, rukun-rukun dan syarat akad, akad *murobaha*h pada pembiayaan KPR, akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR. Ketiga, tinjauan fatwa DSN-MUI tentang *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang meliputi fatwa DSN-MUI tentang akad *murobahah* dan fatwa DSN-MUI tentang akad *musyarakah mutanaqisah.*

Bab ketiga menguraikan tentang metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, data-data yang menunjang pembahasan permasalahan, teknik pengumpulan bahan data serta teknik pengolahan dan analisa bahan data.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bab keempat mengupas tentang informasi yang dihasilkan dalam pengolahan data-data yang telah dikumpulkan oleh peneliti berdasarkan metode yang digunakan dengan berpedoman pada landasan teori dasar. Yaitu berisi tentang analisis mekanisme pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dan analisis kesesuaian praktek pembiayaan tersebut dengan fatwa DSN-MUI.

Bab kelima merupakan bab penutup yang hanya menguraikan kesimpulan dari pembahasan pada bab IV, yang diolah sehingga menjadi inti dari penelitian. Tak lupa saran dari penulis juga dituangkan pada bab ini.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB II
KAJIAN TERDAHULU DAN LANDASAN TEORI

A. Kajian Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran pustaka yang penulis lakukan, ada beberapa penelitian atau karya ilmiah yang memiliki kemiripan dan menyinggung tentang penelitian pembiayaan KPR di Indonesia, diantaranya adalah:

Penelitian yang dilakukan oleh Ridha Kurniawan Adnans[1] dengan judul "*Penerapan Sistem Jual beli Murobahah pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah Properti pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan)*. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli *murobahah* pada bank BNI Syariah cabang Medan belum sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan oleh fatwa DSN No 04/DSN-MUI-IV/2000 Tentang Ketentuan Umum *Murobahah* Dalam Bank Syariah PBI No 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Karena masih terdapat praktek peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan.

Penelitian yang dilakukan oleh Helmy Haris[2] dengan judul "*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*". Dengan metode kualitiatif yang bersifat

---

[1]Ridha Kurniawan Adnans, *Penerapan Sistem jual beli Murobahah pada*

[2]Helmy Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)* jurnal ekonomi islam La_Riba Vol.1, No. 1, Juli 2007.

deskriptif, penelitian ini berisi tentang pemaparan bahwa dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi (*murobahah, istisna' dan ijaroh*, khususnya *ijaroh muntahiyah bi tamlik* (IMBT)). Keberagaman serta perbedaan penggunaan skim fiqih dalam pembiayaan pemilikan rumah (KPR) oleh bank syariah di Indonesia memiliki nilai negatif dan positif. Nilai negatif adalah; memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah yang berbeda dengan satu bank dengan yang lainya. Sedangkan segi positifnya adalah; dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah, berarti calon nasabah memiliki berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Sumar'in[3] dalam tesisnya yang berjudul *Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan Murobahah: Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR Periode 2009.* Dengan menggunakan metde penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif analitik kualitif dan bertujuan untuk menjelaskan tentang strategi manajemen resiko pembiayaan *murobahah,* studi kasus di BTN Syariah Yogyakarta pada produk KPR Syariah. Penelitian tersebut menemukan bahwa ada 4 (empat) risiko potensial yang harus dikelola pihak menejemen dalam pembiayan KPR, meliputi risiko pembiayaan, resiko pasar, resiko operasional, resiko hukum, dalam penanganannya resiko ini dikelola dengan dua model yakni menejemen risiko berdasarkan jenis resiko dan menejemen resiko berdasarkan tahapan pembiayaan. Selain itu, dalam mengelola resiko yang mungkin terjadi, pihak menejemen BTN Syariah setidaknya mengambil 3 langkah sistematis meliputi mengelola resiko (*risk control*), mengansuransikan resiko (*risk tranfer*), dan menghindari resiko (*risk avoidance*). Tindakan tersebut

[3]Sumar'in, "*Strategi Manajemen Risiko Pada Pembaiyaan Murobahah: Studi kasus BTN Syariah Yogyakarta pada produk KPR Periode 2009*". Tesis, Yogyakarta : UIN Sunan Kalijaga, 2011.

merupakan strategi manajemen risiko dalam upaya meminimalisir risiko yang mungkin terjadi dikemudian hari.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Andi Cahyono[4] dengan judul "*Aplikasi Fatwa DSN-MUI tentang Murobahah terhadap Praktik Pembiayaan Murobahah pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah* (LMKS) *di Surakarta*". Dengan menggunakan pendekatan deskriptif analitik dengan alat analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah fatwa DSN-MUI tentang murobahah, penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa secara umum akad yang digunakan dalam LKMS di Surakarta adalah *murobahah* langsung dan *murobahah* diwakilkan. Praktik pembiayaan langsung secara umum telah memenuhi ketentuan yang difatwakan oleh DSN-MUI. Walaupun masih ada anggapan dari beberapa LKMS yang menganggap diskon merupakan hak LKMS. Sedangkan, dalam *murobahah bil wakalah* permasalahannya lebih kompleks, namun secara umum belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Kurangnya jumlah SDM dan kurangnya pemahaman terhadap prinsip *murobahah* serta kurang maksimalnya DPS menjadi faktor penghambat aplikasi fatwa DSN-MUI. Sedangkan potensi pendukungnya yaitu adalah sumber daya pada DPS yang memadahi namun belum dimaksimalkan.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Marwini[5] dengan judul "*Aplikasi Pembiayaan Murobahah produk KPRS di Perbankan Syariah*" penelitian tersebut memberikan kesimpulan bahwa ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan *murobahah* KPR syariah adalah bank sebagai penjual barang telah sesuai dengan prinsip jual beli *murobahah*, yaitu memberitahukan secara jujur harga pokok dan ditambah *margin*

---

[4]Andi Cahyono. "*Aplikasi Fatwa DSN MUI tentang murobahah terhadap praktik pembiayaan murobahah pada lembaga keuangan mikro syariah di Surakarta*". Tesis, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2011.

[5]Marwini. "*Aplikasi Pembiayaan Murobahah produk KPRS di Perbankan Syariah*" jurnal Al-Ihkam Vol. 8 No.1 juni 2013

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

keuntungan. Namun dalam penentuan *margin* keuntungan *murobahah* pembiayaan KPR syariah menggunakan komponen *cost of found, overhead cost, premi resiko* dan jangka waktu. Komponen tersebut juga digunakan untuk menghitung bunga kredit di bank konvensional. Oleh karena itu penentuan *margin murobahah* pembiayaan KPR syariah adalah kurang tepat digunakan dalam bank syariah, karena cenderung kepada praktik riba dalam bentuk bank konvensional.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh M. Ridwan[6] dan Syahruddin dengan judul "*Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murobahah di Perbankan Syariah Indonesia*" yang diterbitkan pada jurnal Taqafah Vol. 09, No 01, April 2013. Dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif, penelitian ini menyimpulkan bahwa penggunanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat digunakan secara lebih luas oleh perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif pembiayaan murobahah yang selama ini lebih dominan digunakan. Akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan yang tidak dimiliki oleh *murobahah.* Keunggulan tersebut berpotensi menjadikan produk perbankan syariah lebih kompetitif dan diminati berbagai kalangan. Adapun persoalan didalam aplikasi *musyarakah mutanaqisah* seperti pada pembiayaan *properti indent,* pajak, sistem anuitas, hubungannya dengan hukum positif di Indonesia dapat diselesaikan dengan baik.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Afit Kurniawan[7] dengan judul "*Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murobahah, Ijarah Mutahiyah Bittamlik dan Musyarakah Mutanaqisah*". Penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa bentuk pembiayaan KPR yang dilakukan di Indonesia antara lain akad *murobahah, ijarah mutahiyah bittamlik,* dan *musyarakah mutanaqisah,* ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad *wakalah* dan pada saat itu

---

[6]M. Ridwan, Syahruddin. "*Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai alternatif pembiayaan murobahah di perbankan syariah Indonesia*" jurnal Tsaqafah Vol. 9, No 1, April 2013

[7]Afit kurniawan. "*Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murobahah, Ijarah muntahiyah bittamlik dan musyarakah mutanaqisah*" jurnal Equilibrium Volume 1, No.2., Desember 2013

juga tanah tersebut diatas namakan nasabah. Masalah selanjutnya terkait dengan pinjaman. Dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal ini tidak sah menurut *syara'* namun sah dimata hukum positif di Indonesia. Sehingga menimbulkan kekacauan hukum dalam hal ini. Ketiga akad tersebut seharusnya melalui dua tahapan pemilikan, namun dari segi hukum adanya dua tahapan tersebut akan berdampak dengan munculnya *double transaction, double tax.* Terlebih dalam undang-undang perbankan syariah tidak mensyaratkan bank melalukan usaha riil, yaitu jual beli.

Penelitian selanjutnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Arie Indra Gunawan[8] dan Fitri Cahyanti dengan judul " *Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon".* Dengan menggunkan analisis regresi sederhana untuk mengetahui pengaruh antara satu variabel independen dengan satu variabel dependen, penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pembiayaan KPR syariah yang dilakukan oleh BNI Syariah telah dilakukan dengan baik sesuai dengan prosedur. Dengan begitu banyak nasabah yang tertarik untuk mengajukan pembiayaan KPR di bank BNI Syariah.

Selanjutnya penelitin yang dilakukan oleh Lely Shofa Imana[9] dengan judul "*Konsep dan Implementasi Murobahah pada Produk Pembiyaan Bank Syariah".* Penelitian ini merupakan sebuah upaya untuk mengurai kembali konsep murobahah dalam perspektif hukum Islam klasik dan implementasinya sebagai produk pembiyaan bank syariah. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa semua jenis transaksi pada umumnya diperbolehkan sepanjang tidak mengandung unsur riba, maysir, dan garar. Dominasi pembiayaan *murobahah* pada bank syariah menggambarkan bahwa perbankan syariah belum

---

[8]Ari Indra gunawan, Fitri Cahyanti" *Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon"* jurnal seducomic Vol 02, No.02 tahun 2014.

[9]Lely Shofa Imana, "*Konsep dan Implementasi Murobahah pada Produk Pembiyaan Bank Syariah"* jurnal Iqtishadina Vol 1 No 2 Desember 2014.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

mampu melakukan inovasi produk untuk mengurangi pembiayaan konsumtif yang oleh masyarakat cenderung dianggap sama dengan pola kredit perbankan konvensional.apabila secara operasional bank masih bergantung pada produk *murobahah* dengan pertimbangan efektifitas dan kemudahan dalam pelaksanaannya, maka hendaknya bank syariah lebih memperhatikan aturan yang berlaku atas produk tersebut. Hai tersebut dapat terwujud apabila sumber daya manusia perbankan syariah memiliki pemahaman komperhensif terhadap aturan yang berlaku dalam bisnis perbankan maupun transaksi mu'amalah berdasarkan syariat islam.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Mohamad Heykal[10] dengan judul "*Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan.*" Dengan menggunakan metode studi literatur dan data sekunder, peneliti berusaha membuat suatu analisis mengenai program KPR syariah yang dikeluarkan oleh perbankan syariah di tanah air. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa pemahaman pihak internal bank syariah tentang produk bank syariah terutama KPR syariah masih belum merata. Berdasarkan data yang terkumpul, dapat dilihat bahwa dari 11 bank umum syariah yang ada di Indonesia 6 diantaranya memiliki pembiayaan untuk KPR syariah meskipun dengan jumlah yang flutuatif. turunya jumlah KPR syariah yang dikeluarkan oleh perbankan syariah lebih banyak disebabkan pemahaman masyarakat yang belum benar tentang konsep KPR syariah tersebut. Oleh karena itu KPR syariah belum dapat dijadikan sebagai produk unggulan bank.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Bayu Ilham Cahyono, Darmianto, Nila Firdausi Nuzula[11], dengan judul " *Analisis*

---

[10]Mohamad Heykal, "*Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*" jurnal BINUS (Business Review) Vol 05 No 02 November 2014.

[11]Bayu Ilham Cahyono, Darmianto, Nila Firdausi Nuzula. " *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk mendukung pengendalian Intern*" jurnal Administrasi Bisnis (JEB) Vol.25 No.1 Agustus 2015.

Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern" yang diterbitkan dalam jurnal Administrasi Bisnis (JEB) Vol.25 No.1 Agustus 2015. Dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan sistem dan prosedur KPR syariah yang dijalankan PT BTN Syariah Cabang Jombang terutama dalam aspek petugas yang kompeten. Oleh karena itu, PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih perlu mengadakan perbaikan dalam sistem dan prosedur yang diterapkan agar dapat mendukung pengendalian intern dengan baik.

Penelitian yang dilakukan oleh Putri Kamilatur Rohmi[12], dengan judul *"Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muammalat Lumajang"*. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif Penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Muammalat iB telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008 dan juga surat edaran bank Indonesia nomor 14/33/DPbS. Adapaun implementasinya meliputi akad yang digunakan dalam transakasi adalah akad *musyarakah mutanaqisah* dan prosedur pembiayaan yang meliputi: kriteria nasabah, analisis nasabah yang meliputi analisis 5C (*character, capital, capacity, condition of economy, collateral* dan *scorring*.

Penelitian selanjutnya berupa karya ilmiah tesis dilakukan oleh Dian Nurhayati[13] dengan judul *"Penerapan Akad Musayarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Muammalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu"*. Dengan

---

[12]Putri Kamilatur Rohmi *"Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muammalat Lumajang"* jurnal Iqtishoduna Vol. 5 No.1 April 2015.

[13]Dian Nurhayati, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Muammalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Madiun,* Tesis, Surakarta: UMS, 2015.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

melakukan penelitian hukum empiris dan sifat penelitian adalah deskriptif, penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dasar pertimbangan BMI KCP Madiun menerapkan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu untuk meminimalisir resiko kelalaian atau *defaulti* yang akan terjadi apabila pembiayaan kepemilikan rumah menerapkan akad *murobahah*.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Abdul Latif[14] dengan judul "*Implementasi Fatwa DSN MUI terhadap Praktik Pembiayaan Murobahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muammalat KCP Ponorogo*". Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa regulasi pembiayaan *murobahah* yang dipraktekan di BSM dan BMI KCP Ponorogo adalah praktik pembiayaan *murobahah* di Bank Syariah Mandiri dan Bank Muammalat KCP Ponorogo menggunakan pembiayaan *murobahah bil wakalah* atau dengan *murobahah* yang diwakilkan, sehingga terjadi keracauan antara jual beli barang atau pinjam meminjam uang, karena yang disodorkan oleh pihak-pihak bank bukan barang tetapi limit pembiayaan, maka pembiayaan *murobahah* di BSM dan BMI KCP Ponorogo belum sepsenuhnya sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang *murobahah*.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Dwita Chairunisa[15] dalam tesisnya yang berjudul "*Tinjuan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Akad Musyarakah Syirkatul Milk wal Ijarah dalam Pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) pada PT. Bank Muammlat Indoneisa cabang Yogyakarta*". Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dasar hukum pembiayaan KPRS dengan akad *musyarakah syirkatul milk wal ijarah* adalah Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[14]Abdul Latif "*Implementasi fatwa DSN MUI terhadap Praktik Pembiayaan Murobahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muammalat KCP Ponorogo*" jurnal Muslim Heritage, Vol. 1, No. 1, Mei-Oktober 2016

[15]Dwita Chairunisa. "*Tinjuan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Akad Musyarakah Syirkatul Milk wal Ijarah dalam Pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) pada PT. Bank Muammlat Indoneisa cabang Yogyakarta*". Tesis, Yogyakarta: UIN Sunan kalijaga.

Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbs tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Penggunaan dua akad dalam satu transaksi pembiayaan KPRS digunakan untuk tujuan berbeda yaitu *musyarakah syirkatul milk* untuk kerjasama modal dan *ijarah* untuk sewa, oleh karena itu akad menjadi sah. Penggunaan akad *musyarakah syirkatul milk wal ijarah* hampir sama konsep dasar operasionalnya dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan kombinasi dari *musyarakah* dan *ijarah* yang telah dikenal. Pelaksanaan pembiayaan KPRS dimulai dengan pengajuan pembiayaan disertai analisa pembiayaan dengan prinsip 6C (*chararter, capital, collateral, capacity, condition of economy and competent to borrow*). Berdasarkan akad *musyarakah* bank menyertakan modal 90% dan nasabah 10% dari harga rumah, untuk mengurangi porsi kepemilikan bank maka nasabah menyewa rumah dengan akad ijarah dimana pada akhir masa sewa porsi kepemilikan sepsenuhnya menjadi milik nasabah.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu, penelitian ini mendeskrisipkan sumber informasi para nasabah pengambil pembiayaan rumah hunian di bank Muammalat KC Surakarta, kemudian menganalisis kesesuaian penerapan akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR dengan fatwa DSN MUI.

B. Kerangka Teori

Penelitian ini sengaja mengambil judul "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada bank Muammalat KC Surakarta perspektif fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Dalam pembahasan ini penulis menggunakan istilah

"implementation" yang artinya pelaksanaan, implementasi. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia "implementasi" artinya pelaksanaan; penerapan.[16]

Pengertian implementasi adalah sebagai proses yang melibatkan sejumlah sumber-sumber yang di dalamnya termasuk manusia, dana, kemajuan, organisasi, baik oleh pemerintah maupun swasta. Dalam penelitian ini, implementasi yang dimaksud ialah proses pelaksanaan atau penerapan suatu aturan baik berupa undang-undang atau fatwa ataupun produk hukum lainya yang telah ditetapkan oleh pemegang otoritas dan berlaku dalam suatu komunitas masyarakat, lembaga maupun instansi. Penelitian ini mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia tentang pengaturan proses pembiayaan KPR dengan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1. Tinjauan Umum tentang pembiayaan KPR

a. Pengertian dan Konsep Dasar Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.[17] Dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menjelaskan pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau

---

[16]Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia* , (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008) hlm. 548

[17]Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* Cet:I (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 160

pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.[18]

b. Landasan Syariah Pembiayaan

Pembiayaan Islam memiliki latar belakang keagamaan yang berlandaskan kepada firman Allah SWT yang telah dituliskan pada kitab suci Al-Qur'an. Salah satunya dalam surat Al-Baqarah ayat 275-276

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ ﴿٢٧٥﴾ يَمْحَقُ ٱللَّهُ ٱلرِّبَوٰاْ وَيُرْبِى ٱلصَّدَقَٰتِ ۗ وَٱللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ ﴿٢٧٦﴾

Terjemahannya

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah, orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka;

[18]Wiroso, *Produk Perbankan Syariah,* Cet I, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009). hlm. 158

mereka kekal didalamnya, Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah, dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa".[19]

Selain itu pada surah Ar-Ruum ayat 39

وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن رِّبًا لِّيَرْبُوَا۟ فِىٓ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ فَلَا يَرْبُوا۟ عِندَ ٱللَّهِ ۖ وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن زَكَوٰةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ ٱللَّهِ فَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

Terjemahnya

"Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah, dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya) [20]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

c. Jenis pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:[21]

1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu

---

[19] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm.25

[20] *Ibid,*. Hlm. 202

[21] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek*, Cet I (Jakarta: Gema Insani, 2001). Hlm. 173

untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan hunian syariah termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Di Indonesia, ada 2 jenis KPR. *Pertama,* KPR subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsisdi yang diterima berupa subsidi meringankan kredit dan subsisdi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. *Kedua, KPR non subsidi,* yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.[22]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

d. Syarat-Syarat Pembiayaan

Menurut Syafi'i Antonio syarat-syarat umum dalam sebuah pembiayaan islami adalah: [23]

1) Surat permohonan tertulis, dengan melampirkan proposal memuat gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha,

---

[22]BI, *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR,* brosur disebarkan sebagai bagian dari program Edukasi Masyarakat dalam rangka implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia, yang diuploud pada alamat www.bi.go.id.

[23] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek*.....hlm. 171

rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.

2) Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan, dan tanda daftar perusahaan
3) Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhir, data penjualan, dan fotokopi rekening bank.

Analisis dan nilai kredit/pembiayaan dimuat dalam format yang telah ditetapkan oleh bank dan disesuaikan dengan jenis pembiayaannya. Dalam analisis tersebut sekurang-kurangnya perlu mencangkup informasi berikut:[24]

1) Identitas pemohon, yaitu nama pemohon, tempat tinggal, bentuk usaha, legalitas usaha, dan sebagainya. Informasi mengenai identitas ini dimaksudkan untuk melihat gambaran awal tentang pertanggungjawaban utama atas pengelolaan perusahaan, lokasi perusahaan serta keabsahan operasi perusahaan.
2) Aturan permohonan kredit/pembiayaan, mencangkup jumlah kredit/pembiayaan, objek yang dibiayai, masa/tempo, dan alasan keperluan kredit/pembiayaan. Informasi mengenai aturan kredit/pembiayaan ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran bahwa dana tersebut benar-benar digunakan untuk membiayai usaha, bukan untuk hal-hal yang bersifat konsumtif atau spekulatif.
3) Riwayat hubungan perdagangan dengan bank, mencangkup masa awal dimulainya jalinan bisnis, bidang perdagangan, nilai transaksi perdagangan, kualitas hubungan perdagangan, dan jumlah keseluruhan nilai hubungan perdagangan.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[24] Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, Cet I, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), hlm. 32

4) Analisis 5C pembiayaan, mencangkup analisis karakter/watak, analisis kemampuan, analisis modal, analisis keadaan/prospek usaha, dan analisis agunan:[25]
   a) Analisis watak (*character*) mempunyai aturan untuk mendapatkan gambaran atau penjelasan dari pemohon, mencangkup perilaku pemohon sebelum dan selama permohonan kredit diajukan. Pemohon kredit yang bersikap selalu mendesak pencairan kredit dengan disertai janji-janji pemberian hadiah, pada umunya diragukan kemauannya dalam mengendalikan/melunasi kredit.
   b) Analisis kemampuan (*capacity*) dilakukan dengan aturan untuk meningkatkan kemampuan mengembalikan kredit dari usaha yang dibiayai (*the fist way out*), mencangkup aspek menejemen (kemampuan pengelolaan perusahaan), aspek produksi (kemampuan berproduksi secara berketerusan), aspek pemasaran (kemampuan memasarkan hasil produksi) aspek personaliti (kemampuan tenaga kerja dalam mendukung aktivitas perusahaan). Dan aspek keuangan (kemampuan menghasilkan laba).
   c) Analisis modal (*capital*) mempunyai aturan untuk mengukur kemampuan pemohon dalam menyediakan modal sendiri (*own share*), yang mencangkup kadar dan komposisi modal, perkembangan laba usaha selama tiga tahun masa sebelumnya, nisbah antara hutang dengan modal sendiri (*debt equity ratio/DERI)* dan perkembangan naik turunnya harga saham (bagi perusahaan yang telah melemparkan sahamnya kepada masyarakat/*go public*).
   d) Analisis keadaan/prospek usaha (*condition*) mempunyai aturan untuk mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha yang akan dibiayai, yang

[25] *Ibid,*. Hlm. 33

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

meliputi sekitar perdagangan yang berawal dari bahan baku (pembekal), pengolahan, dan pemasaran (pembeli). Dalam pemasaran tersebut, harus diperhatikan adalah keadaan persaingan dari produk yang sama, barang pokok yang beredar dipasaran, potensi calon pesaing, dan peraturan pemerintah.

e) Analisis jaminan/agunan (*collateral*) mempunyai aturan untuk mengetahui besarnya nilai jaminan/agunan yang dapat digunakan sebagai jalan keluar kedua (*the second way out*) bagi bank dalam setiap pemberian pembiayaan apabila yang diberikan menjadi bermasalah. Sesuai dengan penjelasan pasal 8 UU No.7/1992 mengenai perbankan bahwa agunan kredit hanya berupa barang proyek yang dibiayai atau hak tagih. Namun demikian, untuk jenis usaha tertentu, barang proyek saja tidak mencukupi sehingga bank meminta agunan tambahan berupa barang-barang di luar proyek tersebut.

e. Alur proses pembiayaan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Alur proses pembiayaan, menurut Ikatan Bankir Indonesia adalah sebagai berikut:[26]

1) Pengumpulan Informasi dan verifikasi, yang terdiri dari:
   a) Permohonan pembiayaan
   b) Pengumpulan data/dokumen
   c) Verifikasi data
2) Analisis dan Persetujuan
   a) Analisis pembiayaan
   b) Persetujuan pembiayaan
3) Administrasi dan pembukaan pembiayaan
   a) Pemenuhan dokumen SPP, Anggunan, perjanjian pembiayaan (akad), pengikatan dan agunan

---

[26]Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah,* Cet I, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014) , hlm.34

b) *Review* dokumen dan persyaratan

4) Pemantauan pembiayaan
   a) Secara *on the spot, on desk,* antisipasi dini, *annual review,* dll.
5) Pelunasan dan penyelematan pembiayaan.

f. Penerapan pembiayaan KPR dalam perbankan Syariah

Pembiayaan pemilikan rumah merupakan pembiayaan konsumtif berbasis agunan. Yaitu pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada perorangan untuk membiayai pembelian rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko, kios dalam kondisi baru atau bekas.[27]

Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Rakyat Indonesia Tbk. Yang menggunakan instrument bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk yang ditawarkan tersebut. Namun, saat ini banyak developer yang menawarkan perumahan islami dan cukup menarik perhatian konsumen, dengan konsep hunian dilengkapi fasilitas tempat ibadah dan pendidikan sesuai dengan syariat menjadi idaman umat islam kelas menengah. Dalam hal ini developer membutuhkan keberadaan bank untuk membangun rumah, nasabah membutuhkan bank untuk pembiayaan, dan bank sendiri membutuhkan pasar, maka kesempatan seperti ini merupakan peluang emas bagi pihak perbankan syariah untuk dapat mengeluarkan produk perumahan syariah dengan menyesuaikannya dengan konsep syariah, baik mengenai akad-nya ataupun mekanisme transaksinya.

Produk pembiayaan yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR diperbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipil yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian

[27] *Ibid,*. hlm.63

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

(*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. KPR yang dikembangkan oleh perbankan syariah dimaknai sebagai kepemilikan rakyat yang mekanismenya berdasarkan pada akad jual beli. Hubungan yang terjalin antara bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPR syariah adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Keuntungan bank syariah pada produk KPR syariah ini dalam bentuk *margin* penjualan yang dikenakan kepada pihak nasabah atas kesepakatan bersama. Tingkat *margin* yang ditetapkan oleh bank syariah berbeda satu sama lain.[28]

Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasa menempatinya karena walaupun masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

Dalam memasarkan produk KPR syariah, biasanya bank syariah menggunakan fasilitas pembiayaan *murobahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR syariahnya secara angsuran. Namun dapat juga menggunakan akad yang lain seperti *murobahah wal ijarah, ba'i bithaman ajil. Al-ijarah al muntahiya bit tamlik, musyarakah mutanaqisah, musyarakah wal ijarah.*

Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang dimiliki oleh Bank Muammalat Indonesia menggunakan dua pilihan akad yaitu akad *murobahah* (jual-beli) dan *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa).[29]

---

[28]Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah,* jurnal ekonomi islam vol 01, juli 2007, hlm.115

[29]Produk dan Layanan Bank Muammalat, yang dikutip dari http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat

2. Tinjauan tentang Akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR

a. Pengertian dan Konsep Akad

Dalam bahasa arab, *Al-Aqd* berarti ikatan. Menurut para ulama (seperti, *Al-Jassas, Ar-Raghib Al-Asfahani, Abu Hayyan*,dll) *Al-Aqd* diartikan sebagai ikatan secara maknawi, yakni ikatan antara perkataan yang diucapkan oleh dua pihak. Dikalangan para ulama terdapat dua definisi berbeda tentang maksud kontrak (*al-Aqd).* Pendapat pertama menyatakan bahwa kontrak adalah setiap tindakan yang menimbulkan ikatan untuk memenuhi dua pihak atau satu pihak. Ini adalah makna akad secara luas. Pendapat kedua menyatakan bahwa *Al-Aqd* adalah setiap tindakan yang memerlukan kehendak dan persetujuan dua pihak dengan adanya *ijab* dan *qobul*. Ini adalah makna khusus akad yang dimaksud oleh mayoritas ulama fiqih.[30]

Pengertian akad secara khusus yang diterima oleh banyak pakar fiqih merupakan pertalian *ijab* (yang disampaikan salah satu pihak yang mengadakan akad) dengan *qobul* (yang disampaikan pihak lain) dengan cara yang menimbulkan pengaruh pada objek akad. Akad merupakan keterikatan antara dua pihak yang timbul karena kesesuaian kehendak antara keduanya. Terjadinya *ijab* dan *qobul* yang mempengaruhi status objek akad. Setiap transaksi yang terjadi antara para pihak, selalu melibatkan kontrak antara keduanya. Sebuah transaksi akan menjadi sah apabila syarat dan rukun akad telah terpenuhi oleh para pihak.[31]

b. Rukun-Rukun dan Syarat Akad

---

[30]Uhaya S Pradja, *Ekonomi Syariah,* Cet I, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm.110

[31] *Ibid,*. hlm. 111

Suatu akad akan menjadi sah apabila terpenuhi syarat dan rukunnya. Rukun dalam bahasa arab berarti bagian kukuh yang memungkinkan tegaknya sesuatu. Menurut *Fuqaha* "rukun berarti apa yang merupakan unsur asasi wujudnya sesuatu dan mengambil esensinya". Dengan demikian, rukun merupakan sesuatu yang harus ada pada saat berlangsungnya suatu kontrak.

Syarat secara bahasa berarti tanda yang dapat membedakan dari yang lain. Dalam konteks akad, para *fuqoha* mengartikan syarat dengan "semua hal yang mengikat yang lain, baik ada maupun tidak diluar isi pokoknya." Dengan demikian syarat merupakan sesuatu yang harus ada sebelum dan ketika akad berlangsung. Posisi syarat berada diluar esensi akad itu karena yang menjadi esensi akad adalah rukun. Akan tetapi, adanya rukun tanpa dibarengi terpenuhinya syarat-syarat menjadikan kontrak tidak sah.

Adapun rukun dan syarat akad adalah sebagai berikut:[32]

1) Pihak-pihak yang melakukan akad, yaitu mereka yang membuat *ijab* dan *qobul* (*Al-Aqidain*). Para pihak tersebut disyaratkan untuk memiliki kecakapan dan kelayakan (*'ahliyah*) dan kuasa atau kewenangan (*wilayah*) untuk melakukannya. *Ahliyah* adalah kecakapan seseorang memperoleh hak yang sah atas dirinya memikul kewajiban, serta sah tindakannya.
2) Pihak-pihak yang melakukan akad disyaratkan mereka yang bisa dipertanggungjawabkan. Golongan ini adalah mereka yang sempurna akal pikirannya (tidak gila atau separuh gila), baligh, *rasyd* atau pintar, bukan termasuk golongan *muflis* dan *sa'ih*. Selain itu kontrak juga hendaknya dibuat secara suka sama suka (*At-Taradin*)

[32] *Ibid,*. Hlm. 112-114

3) Objek akad, yaitu benda atau hak yang dijadikan objek pada suatu kontrak. Syarat-syarat objek kontrak adalah sebagai berikut:
    a) Secara prinsip bersifat legal dan berharga dalam islam, bukan sesuatu yang diharamkan
    b) Objek kontrak harus dispesifikasikan dan didefinisikan secara jelas untuk menghindari ketidakpastian, kebingungan, atau ambiguitas.
    c) Objek kontrak harus memiliki dan eksis, untuk menghindari spekulasi
    d) Objek kontrak harus betul-betul dimiliki penjual dan dapat diserahkan sesuai kesepakatan.
4) Harga *(Al-staman)* sebagian *fuqoha* seperti Ibnu Abidin menyatakan bahwa harga adalah kadar balasan yang dibeli dengannya atas dasar saling kerelaan. Sesuatu yang dijadikan balasan hendaklah berupa barang yang sah dari syara', seperti uang atau benda-benda yang bermanfaat lain. Harga disyaratkan disebut sewaktu berlangsungnya akad dan harus dijelaskan dalam bentuk jenis mata uang atau nilai yang menjadi persetujuan bersama. Bentuk bayaran juga hendaklah dijelaskan bersama harga, baik secara tunai, hutang, cek maupun kartu kredit dan sebagainya.
5) *Sighat* terdiri atas *ijab* dan *qobul*. *Ijab* merupakan pernyataan penawaran atau proposional positif, sementara *qobul* adalah penerimaan atau pernyataan persetujuan. Akad dinyatakan dalam bentuk lisan, isyarat, tulisan maupun perbuatan atau tingkah laku. Intinya ada sesuatu yang bisa menggambarkan kehendak seseorang, baik untuk menyatakan *ijab* ataupun *qobu*l. Syarat *sighah* antara lain:
    a) Kejelasan indikasi adanya *sighah ijab* dan *qobul* yang menunjukan kehendak para pihak untuk mengadakan kontrak
    b) Kesesuaian antara *ijab* dan *qobul*. Ini menunjukan persesuaian dan pertemuan dua kehendak dan keinginan antara para pihak;

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

c) Adanya hubungan antara *ijab* dan *qobul*. Ini menunjukan pemahaman setiap pihak yang berkontrak sehingga menjadikan *ijab* dan *qobul* bersesuaian.

Tujuan utama syariat mewajibkan *sighah* dalam kontrak adalah mewujudkan tanda saling kerelaan. Saling kerelaan tidak dapat dilihat dan diukur. Oleh karena itu, disyaratkan bentuk *sighah* yang digunakan harus terdiri atas perbuatan, tulisan, isyarat, atau perkataan yang bisa dipahami oleh pihak yang mengikat kontrak.

c. Akad *murobahah* pada pembiayaan KPR

1) Pengetian *Murobahah*

Secara etimologi kata مرابحة berasal dari bahasa arab ربح يربح dengan *shigat masdar* الربح yang mempunyai arti untung, tambahan atau sesuatu yang tumbuh dalam dagangan. Bagi orang arab seseorang dianggap beruntung jika aset dagangnnya bertambah. Hal ini senada dengan ayat al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 16

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

أُوْلَٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ ٱشْتَرَوُا۟ ٱلضَّلَٰلَةَ بِٱلْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَٰرَتُهُمْ وَمَا كَانُوا۟ مُهْتَدِينَ ﴿١٦﴾

Terjemhnya

"Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapatkan petunjuk."[33]

Beberapa tokoh mengemukakan definisi *murobahah,* diantarnya Ibnu Rusyd mengartikan *murobahah* sebagai proses jual beli dimana penjual menjelaskan kepada pembeli tentang harga pokok barang dan keuntungan yang akan

[33]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah* ,(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm.03

diraihnya.[34] Sedangkan menurut Wahbah Zuhaili mendefinisikan *murobahah* dengan kata-kata "menjual suatu barang dengan harga pembelian ditambah dengan keuntungan". *Ulama Malikiyah* menggambarkan *murobahah* sebagai bentuk jual beli dimana pemilik barang menjelaskan kepada pembeli tentang harga pokok pembelian dan keuntungan yang diraihnya. Sedangkan *Ulama Hanafiyah* mendefinisikan *murobahah* sebagai perpindahan barang sesuai dengan kontrak dan harga yang disepakati diawal dengan menambahkan keuntungan yang disepakati. Adapun *Ulama Syafi'iyah* dan *Hanabilah* mengartikan *murobahah* sebagai suatu proses jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan dengan syarat penjual dan pembeli sama-sama mengetahui harga pokok barang.[35]

Dalam kamus istilah keuangan dan perbankan syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia mengemukakan bahwa *bai murobahah,* jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' murabahah,* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.[36]

Undang-undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan definisi tentang *murobahah* dalam penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf d. Menurut penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf d tersebut, yang dimaksud dengan akad *murobahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan

---

[34] Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid,* Cet II (Semarang: Toha Putra, tt) hlm. 161

[35] Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al- Islam wa Adilatuh,*Cet II (Beirut: Dar al-Fikr, 1984) hlm. 3765

[36] Wiroso, *Produk Perbankan Syariah,*Cet I (Jakarta: LPFE Usakti,2009) hlm. 161

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.[37] Keberadaan model jual beli *murobahah* sangat dibutuhkan masyarakat karena ada sebagian masyarakat ketika akan membeli barang tidak mengetahui kualitasnya, maka ia membutuhkan pertolongan kepada yang mengetahuinya, kemudian pihak dimintai pertolongan tersebut membelikan barang yang dikehendaki dan menjualnya dengan keharusan menyebutkan harga perolehan (harga beli) barang dengan ditambah keuntungan (*ribh*).[38]

Dari beberapa pernyataan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa *murobahah* adalah proses jual beli suatu barang dimana penjual menjelaskan harga pokok dan besarnya keuntungan yang disepakati. Karena dalam definisinya selalu disebut adanya keuntungan yang disepakati maka *murobahah* mempunyai ciri penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menjelaskan jumlah keuntungan yang diambil.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2) Landasan Hukum *Murobahah*

Perjanjian murobahah diperbolehkan oleh syara' dan dibenarkan oleh sahabat, tabi'in dan sebagian besar ulama berbagai madzhab. Landasan hukum *murobahah* yaitu perdagangan atau perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral sehingga semua transaksi bisnis terhindar dari kebajikan yang bersifat tidak islami, sebagaimana disebutkan dengan jelas dalam Q.S An-Nisa ayat 29

---

[37] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah,* Cet I(Jakarta: Kecana Prenada Grup, 2014) hlm. 193

[38] Ahmad Azharuddin Latif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murobahah pada perbankan syraiah di Indonesia,* jurnal Ahkam Vol. XXI, No. 02 juli 2012. hlm 71.

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ..... ﴿٢٩﴾

Artinya:

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu....."[39]

Dalam ayat lain dianjurkan untuk memberikan kemudahan, yang salah satunya adalah dengan memberikan masa tenggang kepada orang yang berhutang sampai dia berkelapangan,[40] seperti disebutkan dalam QS Al-Baqarah ayat 280

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُواْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya:

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan....."[41]

3) Syarat dan Rukun Pembiayaan *Murobahah* Produk KPR

---

[39] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm. 43

[40]Boedi Abdullah,*Metode Penelitian ekonomi Islam Muammalah,* Cet I (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014) hlm. 133

[41]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,* (Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm. 285

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Dalam semua pembiayaan murobahah termasuk KPR mempunyai beberapa syarat sebagai berikut:[42]

a) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah
b) Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah
c) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba
d) Pihak bank syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang diajdikan objek transaksi KPR Syariah.
e) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.

Adapun rukun dalam jual beli murobahah sama dengan rukun pada jual beli umumnya:[43]

a. *Bai* : penjual (pihak yang memiliki barang)
b. *Musytari* : pembeli (pihak yang akan membeli barang)
c. *Mabi'* : barang yang akan diperjualbelikan
d. *Tsaman* : harga
e. *Ijab Qobul* : pernyataan serah terima

Dalam transaksi jual beli terkandung unsur barang (cara dan syarat penyerahan barang) dan pembayaran (cara dan syarat pembayaran). Untuk memberikan gambaran alur transaksi murobahah secara umum dapat dilihat pada gambar berikut :[44]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

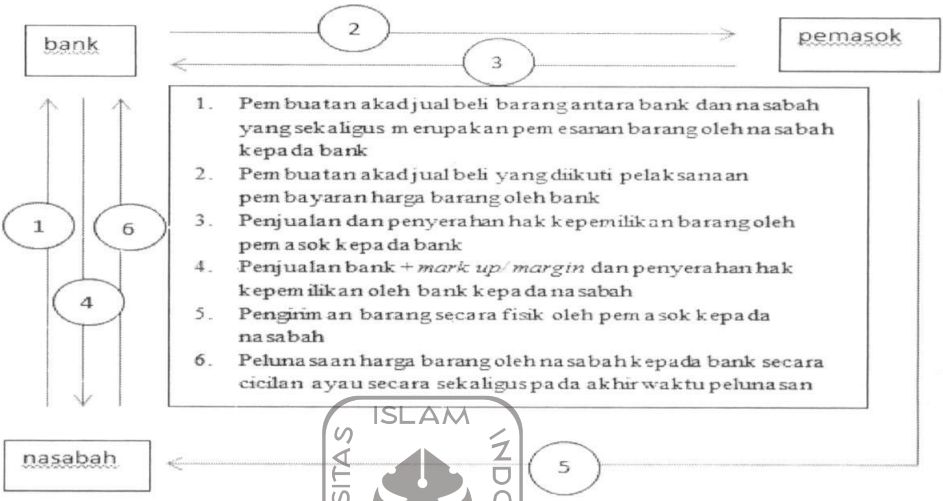
---

[42] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Dari teori ke praktek,* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hlm.102

[43] Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al- Islam wa Adilatuh,*Cet II .....hlm. 347

[44] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Prodk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset, 2010) hlm. 181

Gambar 1.1 skema pros es transaksi *murobahah*



Hal yang wajib dijelaskan dalam murobahah, yaitu:

a) Barang yang cacat tidak dapat dijual secara *murobahah*, kecuali jika sipenjual menjelaskan cacat tersebut untuk mencegah unsur khianat. Jika cacat tersebut hasil perbuatan si pembeli atau orang lain, maka tidak boleh dijual secara *murobahah,* hingga cacat tersebut dijelaskan.
b) Jika tanah yang akan dijual itu digarap, maka boleh dijual tanpa ada penjelasan, karena unsur tambahan yang bukan pemekaran dari barang tersebut bukan termasuk barang dagangan. Keterangan ini sudah menjadi kesepakatan para ulama
c) Jika si A membeli dari seseorang dengan piutangnya yang wajib dibayar orang tersebut, maka ia boleh menjualnya secara *murobahah* tanpa harus menjelaskannya, karena ia telah membeli dengan harga yang ada dalam wewenangnya
d) Apabila barang tersebut hasil dari cara damai atas piutangnya yang harus dibayar orang lain, maka ia tidak

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

boleh menjualnya secara *murobahah*, karena secara damai biasanya terdapat pengurangan harga, jadi harus dijelaskan agar pembeli mengetahui bahwa ia setuju atau tidak, sehingga terhindar dari dugaan buruk. Berbeda dengan pembelian pada kondisi pertama karena pembelian tersebut didasari oleh penurunan harga, jadi tidak membutuhkan penjelasan.

4) Syarat-syarat akad jual beli
   a) Syarat mengadakan akad
      (1) Orang yang berakad harus berakal, bisa membedakan mana yang benar dan mana yang salah
      (2) Orang yang berakad harus banyak berperan (tempat akad dilaksanakan dalam satu majelis)
   b) Barang yang diakadkan harus memenuhi syarat
      (1) Barang harus ada

          Dalam jual beli barang berdasarkan syariah bahwa ketika akad *murobahah* dibuat antara bank dan nasabah, maka barang tersebut boleh saja belum menjadi milik bank. Hanya saja, ketika penyerahan barang dilakukan pada waktu yang ditentukan dalam akad telah tiba, maka barang tersebut harus sudah dimiliki oleh bank. Apabila pada saat tibanya waktu penyerahan barang ternyata bank gagal melaksanakan penyerahan barang karena barang harus diserahkan belum dimilikinya, maka berdasarkan ketentuan KUHP perdata, nasabah berhak untuk menuntut ganti kerugian.

      (2) Barang berupa harta yang jelas harganya

          Harga yang jelas harganya adalah sesuatu yang mungkin disimpan serta dibolehkan secara syara'. Maksudnya bahwa harta yang jelas hartanya adalah sesuatu yang pasti bisa disimpan dan boleh dimanfaatkan sewaktu-waktu.

   c) Syarat-syarat pelaksanaan akad
      (1) Pemilikan atau penguasaan

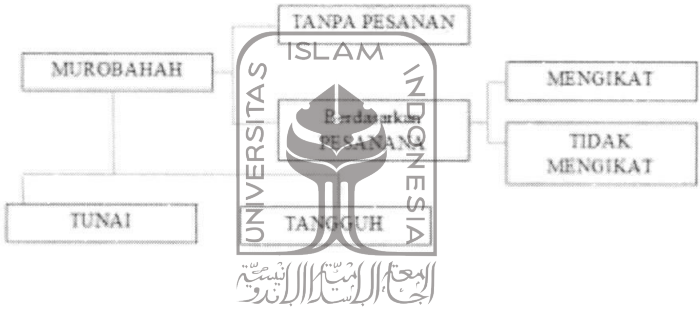
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

(2) Dalam barang yang akan diperjualbelikan hanya terdapat hak penjual.

5) Jenis *Murobahah*

Transaksi jual beli dapat dilakukan dengan beberapa cara, dengan beberapa cara pembayarannya juga.

Murobahah dapat dikelompokkan dalam beberapa jenis *murobahah* sebagaimana diiliutrasikan pada gambar berikut:



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Gambar: 1.2 Jenis Murobahah

a) *Murobahah* tanpa pesanan

Murobahah jenis ini, objek jual beli dilakukan tanpa memperhatikan ada pesan atau tidak, jika barang sudah menipis, penjual akan mencari tambahan barang dagangan. Pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara.[45] Dalam *murobahah* tanpa pesanan ada dua tahapan yang terpisah yaitu tahapan pengadaan barang dan tahapan alur pembelian barang dimana bank syariah bertidak sebagai pembeli dan pengadaan barang tidak memperhatikan ada

[45] Wiroso, *Produk perbankan syariah*.....hlm. 164

yang membeli atau tidak, yang diperhatikan adalah pemenuhan ketentuan penyediaan persediaan minimum, dengan memperhatikan jangka waktu pengiriman, kelangkaan barang dan sebagainya.

b) *Murobahah* berdasarkan pesanan

Murobahah jenis ini, pengadaan barang yang merupakan objek jual beli, dilakukan atas dasar pesanan yang diterima (bank syariah sebagi penjual). Apabila tidak ada yang pesan maka tidak dilakukan pengadaan barang. Pengadaan barang sangat bergantung pada proses jual belinya. Hal ini dilakukan untuk menghindari persediaan barang yang menumpuk dan tidak efisien.

Janji pemesanan pembelian dalam murobahah berdasarkan pemesanan pembelian bisa mengikat bisa tidak. Para *ulama syari'ah salaf* menyepakati mengenai bolehnya penjualan jenis ini. Sedangkan menurut Lembaga fiqih islam, baru-baru ini telah mengatur bagi pemesan pembelian agar diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepada pembeli. Hal tersebut bertujuan agar terhindar dari penjualan yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram. Tetapi, sebagian Ulama Syariah Modern telah membolehkan bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan pembelian; contohnya penjualan *murobahah* dengan kewajiban pada pemesan pembelian untuk mengambil pesanan.[46]

Dilihat dari cara pembayaran, *murobahah* dibagi menjadi pembayaran tunai dan pembayaran tangguh. Dalam pembayaran tunai dilakukan secara tunai saat

[46] Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*.....hlm. 168

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

barang diterima. Sedangkan pembayaran tangguh atau cicilan adalah pembayaran dilakukan kemudian setelah penyerahan barang baik secara tangguh sekaligus dibelakang atau secara angsuran.

Dalam praktek, khusunya pada bank Syariah, baik bank bank umum syariah, cabang syariah dari bank konvensional, maupun BPR Syariah, saat ini banyak yang menjalankan *murobahah* berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dan pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Sedangkan *murobahah* tanpa pesanan banyak dilaksanakan oleh Lembaga Keuangan Mikro Syariah (BMT) dan Koprasi Syariah, termasuk pembayaran yang dilakukan secara tunai.[47]

6) Ketentuan *Murobahah*

Murobahah merupakan salah satu jalan keluar dari terlibat amalan riba pada masa kini. Contoh: seorang yang hendak membeli sebuah rumah seharga 500 juta rupiah, terpaksa meminjam uang di bank atau lembaga keuangan dengan dikenakan biaya lebih sebanyak 8% hingga 15% setahun dalam tempo yang dikenakan lebih dari 2 kali lipat jumlah hutang pokok dan harga tersebut adalah riba. Akan tetapi, melalui bank islam membeli rumah yang sama dengan harga 500 juta rupiah tunai kemudian menjual kepada pembeli secara murabahah yaitu 500 juta ditambah 200 juta menjadi harga belinya 700 juta. Pembeli boleh berjual beli secara hutang dengan bank islam sebanyak 700 juta dengan bayaran angsuran selama beberapa tahun yang disepakati dengan pihak bank tanpa dikenakan bunga atas hutang

[47] *Ibid*,. hlm. 170

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

tersebut. Maka terlepaslah pembeli dan bank dari praktek riba.[48]

Dalam *Accounting, Auditing, and Governance Standards for islamic financial institutions* (AAOIFI), dijelaskan bahwa karakteristik *murobahah* secara umum adalah:[49]

a. Bank Islam harus memberitahukan tentang baiaya (*cost*) atau modal yang dikeluarkan (*capital outlay*) atas barang tersebut kepada nasabah
b. Akad pertama harus sah
c. Akad tersebut harus bebas riba
d. Bank Islam harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang ingkar janji/wanprestasi yang terjadi setelah pembelian
e. Bank Islam harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan kredit (angsuran)

Jika salah satu syarat a, d atau e tidak terpenuhi, maka pembeli harus mempunyai pilihan untuk:

a. Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya
b. Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi, atau
c. Membatalkan akad.

Dalam buku *System dan Prosedur Operasional bank Syariah* karangan Muhammad disebutkan kaidah

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[48]Veothzal Rivai, *Islamic Banking: sebuah teori, Konsep Dan Aplikasi,* (Jakarta: PT Bumi Aksara,2010), hlm.391

[49] Wiroso, *Jual Beli Murobahah,* (Yogyakarta: UII Press, 2005),hlm. 40

dan hal-hal lain yang berhubungan dengan *murobahah,* antara lain:[50]

(1) Digunakan untuk barang-barang yang halal
(2) Biaya actual dari barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli
(3) Ada kesepakatan kedua belah pihak (pembeli dan penjual) atas harga jual yang termasuk didalamnya harga pokok penjualan (*cost of goods sold*) dan *margin* keuntungan.
(4) Jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian.
(5) Jika barang yang akan dijual tersebut dibeli dari pihak ketiga, jual beli dengan pihak pertama tersebut harus sah menurut syariat Islam.
(6) *Murobahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak. Harga jual pada pemesanan adalah harga beli pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati dan untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan kedua belah pihak harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama:
    (a) Bank harus mendatangkan barang yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah, baik jenis, kualitas, maupun sifat-sifat yang lain.
    (b) Pemesan, apabila barang telah memenuhi ketentuan dan pemesan menolak untuk menebusnya, bank berhak untuk menuntutnya secara hukum.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[50]Boedi Abdullah,*Metode Penelitian ekonomi Islam Muammalah* .....hlm. 138

7) Mekanisme pembiayaan KPR dengan akad murobahah

Mekanisme pembiayaan *murobahah* dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan lain-lain.

a) Pengadaan barang transakasi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli *murobahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya.
b) Modal kerja (Modal kerja Barang). Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murobahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan akad *murobahah*. Transakasi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip *murdharabah* (bagi hasil) atau *musyarakah* (penyertaan modal).
c) Renovasi rumah (pengadaan material renovasi rumah). Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain lain. Transaksi pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang.[51]

Pembiayaan hunian Syariah atau KPR dengan akad *murobahah* yang dikembangkan dalam perbakan syariah dimaknai sebagai kepemilikan rakyat yang mekanismenya berdasarkan pada akad jual beli. Hubungan yang terjalin

[51]Ahmad Azharuddin lathifi, *Konsep dan Aplikasi Akad Murobahah,* Ahkam vol. XXI, no 2, Juli 2012. Hlm 76-77 yang mengukip pada buku Wiroso, *jual beli Murobahah,* (Yogyakarta, UII Press, 2005) hlm.137

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

anatara bank syariah dan pihak nasabah yang mengambil produk KPR syariah adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Dimana bank syariah akan membelikan rumah dan menjulanya kepada nasabah. Bank Syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.[52] Pada bank syariah tidak mengenal sistem bunga maka jika terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah tidaklah dijatuhi denda yang berdasarkan suku bunga. Namun bank telah mengantisipasi dengan adanya fatwa DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah yang mampu, namun menunda-nunda pembayaran.

Transaksi *murobahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, antara lain adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan skema *murabahah* sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Selain itu beberapa resiko yang harus diantisipasi dalam skema *murobahah* antara lain:

a) *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran
b) Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual tersebut.
c) Penolakan nasabah. Barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan.

---

[52]Muhammad Syafi;i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan,* (Jakarta: Bank Inndonesia, 1999), hlm.21

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bila bank telah mendatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak yang lain.

d) Dijual. Karena jual beli *murobahah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk *default* akan besar. [53]

Selain akad *murobahah*, akad *musyarakah muntanaqisah* merupakan alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank muammalat. Di Indonesia, mayoritas produk perbankan syariah didominasi oleh akad *murobahah*. Sebagai akad yang sesuai syariah, *murobahah* juga memiliki kelemahan untuk diterapkan dalam bank syariah. Munculnya akad *musyarakah mutanaqisah* diharapkan dapat menjadi penyeimbang akad *murobahah*. Akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk pembiayaan properti termasuk pembiayaan KPR. *Musyarakah mutanaqisah (MMQ)* adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad *musyarakah*.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

d. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR

1) Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara bahasa, *musyarakah mutanaqisah* adalah terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu, *musyarakah* dan *mutanaqisah*. *Musyarakah* biasa disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. Kata *musyarakah* berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* yang berarti kerjasama.

---

[53]Muhammad Syafi'i Antonio, *bank Syariah dan Teori ke Praktek,* (Jakarta Gema Insani Press, 2001), hlm. 106-107.

Menurut Sayyid Sabiq *musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok.[54]

Mutanaqisah berasal dari kata *naqasa* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. *Musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.[55] Terdapat sejumlah istilah yang berbeda yang diperkenalkan oleh ulama: *pertama, syirkah mutanaqisah*; yaitu kerjasama antara para *syarik* (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang; kemudian barang tersebut dijadikan "modal usaha" oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama diantara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang tersebut semakin lama semakin berkurang; dengan demikian akad ini dinamakan *musyarakah mutanaqisah* karena memperhatikan kepemilikan bank dalam *syirkah*, yakni penyusutan barang modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. *Mutanaqisah* dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.

Kedua, nama lainya adalah *al-musyarakah al-muntahiyyah bit tamlik.* Secara bahasa, *al-musyarakah al-*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[54]Sulaiman Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq,* jilid 2 (Solo: Aqwam, 2010) hlm. 269

[55]www.ekonomisyariah.org/download/artikel/musyarakahmutanaqisah_nadratuzzaman.pdf.Maret 2014

muntahiyyah bit tamlik berarti kerja sama antara sejumlah *syarik* (dalam hal ini nasabah dengan bank) dengan menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha, dan modal usaha *syirkah* tersebut kemudian dibeli oleh nasabah secara berangsur, sehingga sampai waktu yang dijanjikan, kepemilikan modal bank habis (karena dibeli dengan cara angsuran), seluruh modal usaha *syirkah* berakhir. Dengan demikian, *syirkah* ini dinamakan *al-musyarakah al-muntahiyyah bit tamlik* karena memperhatikan status kepemilikan modal usaha bersama pada waktu yang disepakati; yaitu menjadi milik syarik secara penuh.

Ketiga, nama lainya adalah *musyarakah muqayyadah,* akad ini disebut *musyarakah muqayyadah* (kerjasama terikat), karena dalam akad ini terdapat "keterikatan" yang disepakati oleh bank dan nasabah: yaitu, pertama, kesepakatan untuk membeli barang modal milik bank oleh nasabah yang dilakukan secara berangsur. Kedua, kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu (misalnya *ijarah*) yang dilakukan oleh nasabah karena harta yang dijadikan modal dalam *syirkah* harus menghasilkan keuntungan. Dan yang ketiga, kesepakatan untuk memindahkan kepemilikan modal dari bank kepada nasabah karena pembelian dan/atau pembayaran secara berangsur (*musyarakah muqoyyadah muntahiah bit tamlik*).[56]

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak (Bank dan Nasabah), dalam kepemilikan suatu barang atau aset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya dan berakhir dengan pengalihan kepemilikan salah satu pihak

[56]Maulana Hasanuddin, *Perkembangan Akad Musyarakah,* Cet I,(jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm. 64

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

kepada pihak lain melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

Musyarakah mutanaqisah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan,* dimana porsi modal *(hishshah)* salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishsah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah.[57]

Secara fiqih, akad *musyarakah mutanaqisah* pada dasarnya menggunakan beberapa akad gabungan (*hybrid contracts*). Dengan *hybrid contracts*, maka akad-akad yang dipergunakan dalam perbankan Islam dapat digabung dalam sebuah transaksi bisnis kontemporer, namun penggabungan akad-akad ini memenuhi dua syarat, yaitu: pertama, syariah tidak melarang penggabungan tersebut (terdapat dua hadits yang melarang penggabungan dua akad), kedua penggabungan akad-akad itu bukan menjadi wasilah (*hilah*) kepada yang dilarang (riba). Sedikitnya ada 4 (empat) akad gabungan yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqisah* yaitu:[58]

a. *Syirkah inan (musahamah)*
b. *Ijarah*
c. Perwakilan (*wakalah*) dalam pengelolaan penyewaan
d. Pembelian secara bertahap

2) Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[57]Setiawan Budi Utomo (ed), *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Muntanaqisah,* (Jakarta: febuari 2016), hlm. 113

[58]Abdullah bin Muhammad bin Abdullah Al-Imrani, *Al- uqud al Maliyyah al Murakkabah: Dirasah Fiqhiyyah Tafsiliyyah wa Tatbiqiyyah,* Cet I (Riyad: Dar Kunuz Eshbelia li al Nasyr wa al- Tauzi,2006), hlm. 45

Akad *musyarakah mutanaqisah* dalam Islam dperbolehkan, setiap manusia berhak melakukan dengan berdasarkan pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam. Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah,* karena *musyarakah mutanaqisah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut. Dasar hukum akad *musyarakah mutanqisah* terbagi menjadi dasar hukum syariah dan dasar hukum positif.

Dasar hukum syariah antara lain:

a. Al-Qur'an

1) Surat Shad ayat 24

....وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ ٱلْخُلَطَآءِ لَيَبْغِى بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ وَعَمِلُوا۟ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ .....

Terjemahnya

" .....dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal soleh; dan amat sedikitlah mereka ini.....". [59]

Maksud ayat diatas yaitu seolah mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau bersyarikat dalam dagang dan menzalimi sebagian dari mitra kerja mereka, ayat ini jelas menunjukkan bahwa *syirkah* pada hakekatnya diperbolehkan

[59]Kementian Agama Republik Indonesia, *Al-Awwal Al-Qur'an 20 banris Terjemah,* (Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010)hlm. 228

oleh *risalah* terdahulu dan telah dipraktekkan namun harus sesuai dengan hukum Allah SWT.

2) Surat Al-Maidah ayat 1

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ..... ①

Yang artinya

> "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....."[60]

Ayat ini memberikan ketegasan kepada umat manusia yang berkongsi dalam kebaikan untuk selalu mematuhi segala aturan mengenai akad (perjanjian) dan tidak boleh mengingkarinya jika telah berjanji, agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan dan perselisihan yang menghancurkan umat manusia itu sendiri.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

3) Surah Al-Baqarah ayat 233

.....فَإِنۡ أَرَادَا فِصَالًا عَن تَرَاضٖ مِّنۡهُمَا وَتَشَاوُرٖ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡهِمَاۗ وَإِنۡ أَرَدتُّمۡ أَن تَسۡتَرۡضِعُوٓاْ أَوۡلَـٰدَكُمۡ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡكُمۡ إِذَا سَلَّمۡتُم مَّآ ءَاتَيۡتُم بِٱلۡمَعۡرُوفِۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعۡمَلُونَ بَصِيرٞ ٢٣٣

Terjemahnya:

> "..... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

---

[60] *Ibid*,. hlm. 280

Bertaqwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan"[61]

Ayat ini merupakan salah satu dasar hukum dari *ijarah* yang menjadi bagian dari akad *musyarakah mutanaqisah*. Allah telah memberikan hukum kepada manusia bahwa memberikan pembayaran karena mengambil manfaat dari orang lain tidak dilarang dan tidak berdosa.

4) Surah Az-Zukhruf ayat 32

نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ .....

دَرَجَٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Yang artinya

"…. dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberpa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan"[62]

Ayat ini memerangkan bahwa memang Allah menjadikan sebagian umat menjadi lebih tinggi beberapa derajat dari pada yang lain, agar umat yang kekurangan dapat mengambil manfaat dan bekerjama demi dan dengan manfaat tersebut.

b. Hadist Rasulullah Saw

1) HR Abu Hurairah RA yang artinya

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلي الله عليه وسلم

﴿قال الله أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه, فإن خان خرجت من بينهما﴾

رواه أبو داود, وصححه الحاكم

[61] Kementian Agama Republik Indonesia, *Al-Awwal Al-Qur'an 20 banris Terjemah,* (Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010)hlm. 19

[62] *Ibid,*. Hlm. 243

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang artinya

> "Allah SWT berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak menghianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka" (HR Abu Daud, yang dishahihkan oelh al-Hakim, dari Abu Hurairah)[63]

2) HR Tirmidzi dan Amr bin Auf

﴿الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرّم حلالا أو أحلّ حراما والمسلمون على شروطهم إلا شرطا حرّم حلالا أو أحلّ حراما﴾

Yang artinya:

> "Perdamaian dapat dilakukan diantara 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."[64]

Wahbah Al-Zuhaily menyatakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *ijarah muntahiyyah bi al-tamlik,* yaitu berdasarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah) nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki bank tersebut. Disaat berlangsungnya akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut dipandang sebagai *syirkah*

---

[63] Al-hafizd Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Al-Maram Min Adillat Al-Ahkam* (Surabaya: DArul Fikri, 1989) hlm. 185

[64] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah,* No. 73/DSN-MUI/XI/2008, hlm. 2

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal, dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah*, bank kemudian menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah dan tidak terkait dengan akad *syirkah*.[65]

Ibnu Qudamah menyebutkan bahwa

"ولواشترى أحد الشركين حصة شريكه منه جاز , لانه يشترى ملك غيره"

Yang Artinya:

> "Apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarik*) membeli porsi (bagian, *hishah*) dari mitra lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."[66]

3) Rukun Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Perjanjian dengan akad *musyarakah mutanaqisah* harus memenuhi rukun sebagai berikut:

a. Pihak yang berakad; bank dan nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*shohibul maal*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*mu'jir*) sedangkan nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*musta'jir*)
b. Modal; masing-masing pihak bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada nasabah (atau pihak lain). Yang dimaksud modal dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan

[65] Wahbah Zuhaily, *Al-Maliyah Al-Muashirah*.....hlm. 436-437

[66] Ibnu Qudamah, *Al-Mughni* juz 5, (Beirut: Dar Al-Fikr) hlm.173

seperti barang-barang persediaan, properti dan aset berharga lainnya.

c. Objek akad; objek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak
d. *Ijab qobul;* pernyataan penawaran *(ijab)* dan penerimaan (*qobul*) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad)
e. *Nisbah* bagi hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk prosentase bukan jumlah uang yang tetap.

Pengikatan perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak nasabah harus dituangkan secara tertulis.Mekanisme *musyarakah mutanaqisah* dapat digambarkan:

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Gambar 1.3 mekanisme *musyarakah mutanaqisah*

Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

1) Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan
2) Nasabah dan bank bersama-sama melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan porsi modal yang dikeluarkan
3) Nasabah melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan kios yang masih dimiliki oleh bank (angsuran pembiayaan)
4) Nasabah pun melakukan pembayaran sewa per bulan ke bank sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyarakah mutanaqisah* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah perjanjian kemitraan antara bank dengan nasabah, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah dan secara bertahap, nasabah akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank.

Perjanjian yang kedua adalah perjanjian sewa menyewa (*ijarah*), dalam Islam barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri dalam hal ini adalah nasabah membayar biaya sewa setiap bulannya kepada pemilik rumah. Dikarenakan pemilik rumah disini adalah bank dan nasabah, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan kesepakatan, dan aktivitas ini dilakukan sampai nasabah memiliki porsi kepemilikan sebesar 100%.

Pada akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur (*syirkah*) dan (*ijarah*). *Syirkah* dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan, sementara *ijarah* merupakan bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank atas

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

kepemilikan aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Objek *musyarakah mutanaqisah* harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) yang mencangkup yaitu:

1) Jangka waktu penyerahan objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* harus ditentukan dengan jelas
2) Kualitas dan kuantitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
3) Ketersediaan objek diketahui dengan jelas paling tidak yaitu sebagian besar objek *musyarakah mutanaqisah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, walaupun penyerahan keseluruhannya dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.[67]
4) Tahapan proses pembiayaan

Dalam pelaksanaan pembiayaan, setidaknya ada 8 tahapan yang akan dilalui oleh nasabah. Diantaranya:

a) Pengajuan pembiayaan
b) Verifikasi dokumen calon nasabah
c) Persetujuan pengajuan pembiayaan
d) Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan
e) Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan
f) Setting fasilitas pembiayaan musyarakah mutanaqisah
g) Pembayaran bagi hasil
h) Pelunasan pembiayaan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[67]Tim, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*.....hlm.12

3. Tinjauan Fatwa DSN-MUI tentang *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*

Majelis Ulama Indonesia sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam bidang keagamaan yang berhubungan dengan kepentingan umat Islam Indonesia membentuk suatu dewan yang berskala nasional. Lembaga ini dikenal dengan nama Dewan Syariah Nasional (DSN) yang didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berdiri pada tanggal 10 febuari 1999 sesuai dengan surat keputusan (SK) MUI No. Kep-754/MUI/II/1999.

Dengan lebih dari 109 fatwa, lembaga DSN-MUI bertugas untuk mencari, mengkaji dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam untuk dijadikan rujukan dalam aktivitas transaksi serta mengawasi perjalanan sistem perekonomian Lembaga Keuangan Syariah (LKS), baik lembaga keuangan bank maupun bukan bank. Menurut PBI No.6/24/PBI/204, yang mana dalam pasal 1 angka 9 disebutkan bahwa DSN adalah Dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan memiliki wewenang untuk memastikan kesesuaian antara produk, pelayanan, dan aktivitas usaha bank dengan prinsip syariah.[68]

Anggotanya terdiri dari pakar dan praktisi ekonomi. Dalam pengawasan, DSN bekerjasama dengan Bank Indonesia dalam bentuk pembagian pengawasan yang berbeda. Kegiatan sehari-hari Dewan Syariah Nasional dijalankan oleh Badan Pelaksana Harian (BPH) dengan seorang ketua dan sekertaris serta beberapa anggota. [69]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[68]Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia,* Cet I (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012) hlm.269

[69]Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* Cet I (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 235

Berdasarkan keputusan DSN No 01 tahun 2000 tentang pedoman Dasar Dewan, DSN bertugas : [70]

a. Menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Adapun wewenang Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah seperti berikut:

a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS disetiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan menjadi dasar tindakan hukum yang terjadi dengannya.
b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan atau peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang seperti kementrian keuangan dan Bank Indonesia
c. Memberikan rekomendasi dan atau menarik semua rekomendasi nama-nama yang akan menjabat di DPS pada suatu LKS
d. Mengundang para pakar untuk menerangkan segala sesuatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter atau lembaga keuangan dalam dan luar negeri

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[70]Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*.....hlm. 271-272

e. Memberikan peringatan kepada LKS untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN
f. Mengusulkan kepada pejabat yang berwenang untuk mengambil tindakan sekiranya peringatan diabaikan

Dalam mengeluarkan fatwanya, Dewan Syariah Nasional harus berdasarkan Al-Qur'an, sunnah, kaedah-kaedah hukum Islam dan pendapat Imam *madzhab* serta ulama-ulama terdahulu.[71] Fatwa MUI merupakan bentuk dari fatwa kolektif (*Al-fatwa al-ijma'*) yang dihasilkan oleh ijtihad sekelompok orang, tim, atau panitia yang sengaja dibentuk. Pada dasarnya fatwa kolektif ini dihasilkan melalui suatu diskusi dalam lembaga ilmiah yang terdiri atas para personal yang memiliki kemampuan tinggi dalam bidang fiqih, pemahaman problema keagamaan dan berbagai ilmu lainnya sebagai penunjang dalam arti syarat-syarat yang harus dimiliki oleh seseorang yang akan *berijtihad.*

Fatwa yang dihasilkan harus mampu menetapkan hukum dengan berani dan bebas dari pengaruh dan tekanan politik, sosial dan budaya yang dianut oleh bangsa.[72] Fatwa sangat penting dalam kehidupan, dan keberadaan fatwa membolehkan pelaksanaan hukum-hukum syara' ditegakkan berlandaskan kaidah-kaidah syari'ah. Fatwa memainkan peranan yang sangat penting dalam perkembangan UU islam atau hukum syara'. Dengan kedudukan itu, institusi fatwa diberikan perhatian yang utama oleh dunia islam.

Fungsi utama Dewan Syariah Nasional adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar

---

[71]Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*.....hlm. 273

[72]Rohadi Abdul Fatah, *Analisis Fatwa Keagamaan; dalam Fiqih Islam*.....hlm. 140

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

sesuai dengan syariat Islam. Dewan ini bukan hanya mengawasi bank syariah, tetapi juga lembaga-lembaga lain seperti asuransi, reksadana, modal ventura, dan sebagainya. Untuk keperluan pengawasan tersebut, Dewan Syariah Nasional membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum islam. Garis panduan ini menjadi dasar pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah pada lembaga-lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya.

Fungsi lain dari Dewan Syariah Nasional adalah meneliti dan memberi fatwa produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Produk-produk baru tersebut harus diajukan oleh menejemen setelah direkomendasikan oleh Dewan Pengawas Syariah pada lembaga yang bersangkutan. Selain itu, Dewan Syariah Nasional bertugas memberikan rekomendasi para ulama yang akan ditugaskan sebagai Dewan Syariah Nasional pada suatu lembaga keuangan syariah.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Fatwa DSN-MUI mempunyai peran dalam upaya pengembangan lembaga ekonomi dan perbankan syariah yang dikeluarkan atas pertimbangan Badan Pelaksana Harian (BPH) yang membidangi ilmu syariah dan ekonomi perbankan. Dengan adanya pertimbangan para ahli tersebut, maka fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI memiliki kewenangan dan kekuatan ilmiah bagi kegiatan usaha ekonomi syariah. Karena itu agar fatwa memilki kekuatan mengikat, sebelumnya perlu diadopsi dan disahkan secara formal kedalam bentuk peraturan perundang-undangan.[73] Karena apabila ada DPS atau bank syariah yang bermasalah, lembaga ini hanya bisa melakukan himbauan moral saja. Beda halnya di Malaysia, DSN mempunyai kekuatan untuk memberikan sanksi terhadap

[73] *Ibid.*

sebuah bank syariah karena kedudukannya berada di bank negara Malaysia dan bersatu dengan *Islamic Banking Division.*[74]

Dewan Syariah Nasional sebagai lembaga tertinggi yang mengayomi dan mengawasi operasional kesyariahan lembaga keuangan syariah di Indonesia sangat diperlukan untuk menghindari adanya penyimpangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariah. Fatwa yang telah ada yang terkait langsung dengan pembiayaan KPR adalah fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah.*

a. Fatwa DSN-MUI tentang akad Murobahah

Dalam Glosari Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional dijelaskan bahwa *murobahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.[75]

Cukup banyak ketentuan-ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang berkaitan dengan *murobahah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *murobahah.* Ketentuan murobahah dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murobahah ada sekitar 7 macam fatwa yang dapat dikelompokkan kepada dua bagian yaitu fatwa yang berkaitan dengan pedoman umum murobahah dalam bank syariah dan ketentuan murobahah kepada nasabah. Selain itu juga terdapat fatwa lain yang mengakaji tentang murobahah yaitu fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murobahah, fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000

[74]Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*....hlm. 278
[75]*Ibid*,.hlm. 162

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

tentang uang muka dalam murobahah, fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/IX/2002 tentang potongan pelunasan dalam murobahah, fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian Piutang murobahah bagi nasabah tidak mampu membayar, dan fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murobahah, fatwa DSN-MUI No.49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi murobahah. Dalam penelitian ini akan dibahas yang berkaitan dengan pedoman penerapan prinsip syariah pada akad murobahah.[76]

Fatwa yang berkaitan dengan murobahah khususnya fatwa tentang pedoman umum penerapan prinsip syariah dan pelaksanaannya akan dirujuk terhadap fatwa tentang murobahah yaitu fatwa DSN-MUI No. 04/DSN MUI/IV/2000. Ini dikarenakan, fatwa tersebut merupakan fatwa paling awal dari fatwa yang berkaitan dengan murobahah dan juga merupakan fatwa rujukan bagi penerapan prinsip syariah menyangkut murobahah. Dalam isi fatwanya terdapat empat bagian dalam sistematika penerapan fatwanya. Empat bagian tersebut adalah pertimbangan, landasan hukum, pendapat ulama dan isi fatwanya.

Bentuk keputusan hukum dalam fatwa DSN MUI tentang pedoman umum murobahah yaitu:[77]

a) Kententuan Umum Murobahah dalam Bank Syariah:

(1) Bank dan Nasabah harus melakukan akad murobahah yang bebas riba
(2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam
(3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

---

[76]Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek hukumnya*,..... Hlm. 195

[77] Fatwa Dewan Sayriah Nasional MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000

(4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

(5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

(6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

(7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

(8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

(9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murobahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

b) Ketentuan murobahah kepada nasabah

(1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu baramg atau aset kepada bank.

(2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

(3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

(4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

(5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

(6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

(7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternative dari uang muka, maka:

i. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

ii. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

c) Jaminan dalam murobahah:

(1) Jaminan dalam murobahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

(2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d) Hutang dalam murobahah:

(1) Secara prinsip, penyelesaian hhutang nasabah dalam transaksi murobahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau

kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hhutangnya kepada bank.

(2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

(3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal atau ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e) Penundaan Pembayaran dalam murobahah:

(1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

(2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesainnya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

f) Bangkrut dalam Murobahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

b. Fatwa DSN MUI tentang Musyarakah Mutanaqisah

Komisi Fatwa Dewan Syariah Nasional telah merumuskan fatwa terkait *Musyarakah Mutanaqisah,* yaitu keputusan No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan yang masih ada kaitannya juga dengan fatwa No.

73/DSN-MUI/IV/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dan fatwa No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *musyarakah*.

Fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan merupakan keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia yang memandang bahwa fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IV/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah. Namun kedua fatwa tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Secara umum semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah sebagaimana fatwa DSN-MUI No 08/DSN/MUI/IIV/2000 tentang pembiayaan musyarakah juga berlaku pada *musyarakah mutanaqisah*. Ketentuan tersebut tertuang dalam butir penetapan fatwa tentang pembiayaan musyarakah, yaitu dengan berbagai ketentuan :

1) Pernyataan *ijab* dan *qobul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
   a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad)
   b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak
   c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern
2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan
b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagi wakil
c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal
d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja
e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

3) Objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
   a. Modal
      1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan uang tunai dan disepakati oleh para mitra.
      2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
   b. Kerja
      1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainya, dan dalam hal ini ia boleh

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi masing-masing dalam organsasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak

c. Keuntungan

1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah

2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proposional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan diawal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntunngan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau presentase itu diberikan kepadanya

4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad

d. Kerugian

Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proposional menurut saham masing-masing dalam modal.

4) Biaya Operasional dan Persengketaan

a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama

b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyarakah.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Dalam implementasinya, fatwa DSN-MUI yang dijadikan rujukan oleh lembaga keuangan bank (dalam hal ini bank muammalat KC Surakarta) adalah fatwa DSN-MUI No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan. Dalam fatwa ini berisi tentang definisi produk, karakteristik *musyarakah mutanaqisah*, tujuan produk, objek pembiayaan, prinsip dan ketentuan, ketentuan khusus *indent* dan ketentuan lain.[78]

Menurut fatwa DSN-MUI No 01/DSN-MUI/X/2013, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* merupakan produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan,* yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (bank syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

Karakteristik khusus yang terdapat pada *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:[79]

a. Modal usaha dari pihak (Bank Syariah)/Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah.* Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah,* yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah.*
b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
c. Adanya *wa'd* (janji). Bank syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah* nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;

---

[78]Surat keputusan Dewan Syariah Nasicanl nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan.

[79]*Ibid,.* butir 2. Karakteristik *musyarakah mutanaqisah.*

d. Adanya pengalihan unit *hishshah.* Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah,* secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah/LKS.

Produk *musyarakah mutanaqisah* telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.[80]

Modal yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai dengan syariah. Aset (barang) yang dimaksud anatara lain, namun tidak terbatas pada pembiayaan kendaran (KKB), pembiayaan properti atau rumah yang selanjutnya dikenal dengan sebutan KPR (baru maupun bekas) dan barang lainya yang sesuai syariah (baru maupun bekas) dengan prinsip yang yang dijalankan adalah prinsip jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa.[81]

Selian itu, menurut fatwa DSN-MUI mengenai kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan akad *musyarakah mutanaqisah* berlaku beberapa persyaratan, diantaranya adalah:[82]

---

[80] *Ibid,.* butir 3. Tujuan pembiayaan

[81] *Ibid,.* butir 4. Objek pembiayaan

[82] *Ibid,.* Butir 5. Prinsip dan Ketentuan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN MUI No. 08/ DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah
b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad
c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) bank syariah/LKS beralih kepada nasabah;
d. Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
    1) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli
    2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah.
    3) Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah* atau dasar lainya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntugan.
g. Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka objek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain yang membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan objek *musyarakah mutanaqisah,* maka nasabah adalah pihak

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

yang mengambil manfaat dari objek tersebut (*intifa' bil ma'juri)* dan karenanya harus membayar *ujrah;*

h. Dalam hal kegaitan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan objek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh objek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) dan perselisihan (*niza'*)
i. Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas pesetujuan bank syariah/ LKS;
j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syariah/LKS.

Khusus untuk kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana objek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Objek *musyarakah mutanaqisah*

Yang dimaksud dengan kesediaan objek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah:

1) Jangka waktu penyerahan objek pembiayan *musyarakah mutanaqisah* harus dituangkan secara jelas.
2) Kuantutas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

3) Ketersediaan objek diketahui dengan jelas paling tidak:
   (a) Sebagian besar objek *musyarakah mutanaqisah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *mmusyarakah mutanaqisah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan
   (b) Kepastian keberadaan objek *musyarakah mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/suplier serta bebas sengketa

b. Pengakuan Pendapatan *musyarakah mutanaqisah*

Dalam hal sumber pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir 3, objek *musyarakah mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

Dalam ketentuan lain yang tertera dalam fatwa yaitu terkait:

a. Denda dan Ganti Rugi
   1) Bank syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:
      (a) Denda keterlambatan (*ta'zir*) yang akan diakui sebagai dana kebajikan
      (b) Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2) Biaya kedua keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau presentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada subtansi fatwa DSN No 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentanng ganti rugi (*ta'widh*).

b. Pelunasan dipercepat

1) Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah,* maka menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *musyarakah mutanaqisah* yang meliputi:

(a) Sisa *hishshah* bank syariah/LKS (*outsanding* pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah

(b) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad

2) Bank syariah/LKS boleh melakukan *discount (tanazulul haqq)* dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir 2

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

1) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*recondotioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*)

2) Bank syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) pembiayaan *musyarakah muatanqisah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1) Aset *musyarakah mutanaqisah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui bank syariah/LKS dengan harga yang disepakati

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan
3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisnya kepada nasabah
4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah
5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka bank syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank Syariah/LKS.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian dan Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang data dan informasinya diperoleh dari kegiatan di wilayah kerja penelitian.[1] Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainya. Penelitian kualitatif atau juga disebut penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiyah, sewajarnya atau sebagaimana adanya (*natural setting*) dengan tidak merubah dalam bentuk simbol-simbol atau bilangan.[2] Lexi J. Moleong menyatakan bahwa "penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.[3]

Penelitian ini bersifat *analitik evaluatif*. Penelitian ini cenderung bersifat mengklarifikasi antara perencanaan (konsep) dengan pelaksanaan kegiatan. Dengan kata lain penelitian dalam rangka pengawasan kegiatan, dimana peneliti hendak mencocokan keadaan perencanaan dengan

---

[1]Supardi,*Metodologi Penelitian Ekonomi Dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 20005) hlm. 34

[2]Boedi Abdullah, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muammalah*.....hlm. 49

[3]Leksi j. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001) hlm. 3

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

pelaksanaan. Pertanyaannya adalah apakah ada penyimpangan antara perencanaan dengan pelaksanaannya, seberapa penyimpangan yang terjadi sehingga ditemukan solusinya.[4]

Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dan fenomenologis. Fenomenologis merupakan kebenaran sesuatu itu dapat diperoleh dengan cara menangkap fenomena atau gejala yang memancar dari objek yang diteliti. Dengan demikian peneliti berusaha untuk memahami arti peristiwa dan kaitan-kaitannya terhadap orang biasa dalam situasi tertentu, yaitu penulis akan menggambarkan bagaimana proses penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murobahah* pada pembiayaan KPR dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR kongsi di bank Muammalat kcp Surakarta. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah dan menarik kesimpulan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Yaitu pendekatan yang digunakan untuk menganalisis apakah penerapan akad murobahah dan musyarakah mutanaqisah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah.*

2. Tempat dan lokasi penelitian

Tempat dan lokasi penelitian yang diambil oleh peneliti adalah bank muammalat KC Surakarta. Adapun alasan penulis memilih lokasi tersebut karena Bank muammalat KC Surakarta merupakan satu-satunya bank yang murni beroprasi dengan sistem syariah yang bersaing dengan bank-bank konvensional di kota Surakarta.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[4]Supardi. *Metodologi Penelitian Ekonomi,...*,hlm. 26

3. Informan penelitian

Informan dalam penelitian ini, terdapat dua macam informan yaitu informan primer dan informan sekunder. Informan kunci (primer) merupakan para nasabah yang mengambil pembiayaan KPR dengan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada bank muammlat kc Surakarta. Dan kedua informan pendukung adalah para karyawan pembiayaan KPR di bank muammalat Surakarta.

4. Teknik penentuan informan

Karena informan bersifat homogen maka teknik yang diambil dalam menentukan informan adalah dengan menggunakan teknik *nonprobability sampling* yaitu suatu teknik pengambilan sampel yang didasarkan pada pertimbangan subjektif peneliti dengan didasarkan pada jangkauan dan kedalaman masalah yang ditelitinya. yaitu *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Yaitu orang-orang atau para nasabah yang dianggap paling tahu tentang apa yang diharapkan.[5] Informan dibagi menjadi 2 bagian: pertama, informan akan diwawancarai kedua informan akan dimintai keterangan sesuai dengan masalah yang diteliti. Pencarian informan akan diberhentikan apabila informasi yang diperoleh sudah cukup dan tidak diperlukan informasi baru lagi.

5. Teknik pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah, peneliti menggunakan beberapa metode yaitu:

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[5]Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi,* (Bandung: Alfabeta, 2011) hlm. 303

[6]Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan kualitataif,* cet. I (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006) hlm. 206

a. Wawancara

Menurut Esterberg, dalam buku yang ditulis oleh Sugiono, wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik.[7] Ia juga mengemukakan beberapa macam wawancara, yaitu wawancara terstruktur, semiterstruktur, dan tidak terstruktur. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara semi struktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya. Peneliti langsung melakukan tanya jawab dengan nara sumber, antara lain kepada manajer ataupun karyawan Bank Muammalat KC Surakarta dan kepada nasabah pengambil pembiayaan tersebut.

b. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Metode ini digunakan sebagai pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian ini. Dokumen diperoleh dari Bank Muammalat baik berupa gambar maupun tulisan. [8]

6. Keabsahan data

Pengecekan keabsahan data yang diterapkan dalam penelitian agar data yang diperoleh terjamin keabsahan data, yaitu dengan menggunakan teknik tri-ngulasi. Teknik tri-ngulasi yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain, diluar data itu untuk

---

[7]Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi,* (bandung: Alfabeta, 2011) hlm. 317

[8]*Ibid,*. Hlm. 329

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu.

Denzin dan Moleong membedakan empat macam tri-ngulasi diantaranya dengan memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik dan teori.

Tri-angulasi dengan sumber, berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif.

Tri-angulasi dengan metode; terdapat dua strategi, yaitu:

a. Pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data.
b. Pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.

Tri-angulsi penyidik; ialah dengan jalan memanfaatkan peneliti atau pengamat lainya untuk keperluan pengecekan kembali derajat kepercayaan data. Memanfaatkan pengamat lainya membantu mengurangi kemencengan dalam pengumpulan data. Atau dengan cara lain ialah dengan membandingkan pekerjaan seorang analisis dengan analisis lainnya.

Tri-angulasi dengan teori; hal ini dapat diperiksa derajat kepercayaannya dengan satu atau lebih teori dan dinamakan penjelasan banding (*rival explanation*).[9]

Proses tringulasi yang dilakukan oleh peneliti diantaranya:

a. Peneliti akan menggunakan wawancara mendalam

b. Untuk memperoleh data yang valid, peneliti akan melakukan *chek and rechek* dengan berdasarkan pada system *snow-ball* atau sistem domino.

---

[9]Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif.* (Jakarta: PT raja Grafindo Persada, 2001), hlm.173

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

c. Pada akhir penelitian setelah peneliti menuliskan laporan dan menyimpulkan, peneliti akan meminta informan untuk mengevaluasi hasil kesimpulan. Tujuannya adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data.[10]

Demi keakuratan data, dalam mengambil kesimpulan dalam penelitian ini peneliti tidak hanya berpacu pada pernyataan yang dikemukakan oleh bagian *manager finansial* dan bagian *back office staff* ketika wawancara, namun peneliti melaukan *chek and rechek* dengan nasabah pengguna pembiayaan tersebut dan juga melihat realita dari penelitan-penelitian sebelumnya sebagai bahan pendukung dalam menganalisa.

7. Teknik analisis data

Metode analisa data adalah rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran, dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial, akademis dan ilmiah.[11] Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif (data-data tidak berupa angka-angka statistik)[12] Proses analisis data pada penelitian ini dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, observasi dan pengamatan yang sudah tertulis dalam catatan lapangan, dokumen resmi. Setelah data diperoleh kemudian data tersebut dianalisis dengan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murobahah* dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pembiayaan *musyarakah*

---

[10]Sugiono,*Memahami Penelitian Kualitatif,* (Bandung: Aflabeta, 2008) hlm. 129

[11]Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis,*Cet I(Yogyakarta: Teras, 2011)hlm. 96

[12]Rianto Adi, *Metodologi penelitian Sosial dan Hukum,* (Jakarta: Penerbit Granit, 2004) hlm.128

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

mutanaqisah dan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

Dalam penelitian ini, terdapat keterbatasan penelitian yaitu peneliti tidak dapat mengakses data yang berhubungan dengan data nasabah, hal tersebut dikarenakan data nasabah merupakan dokumen bank yang tidak bisa dipublikasikan untuk umum begitu pula dengan data-data terkait pembiayaan.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Umum Bank Muammalat Indonesia Cabang Surakarta

1. Sejarah Berdirinya Bank Muammalat Indonesia

Pendirian Bank Muammalat Indonesia, merupakan prakarsa Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang muncul dalam lokakarya Bunga bank pada tanggal 19-22 Agustus 1990 di Cisarua Bogor. Ide ini dipertegas kembali dalam musyawarah Nasional IV MUI di Hotel Sahid Jaya, Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990. Pendirian bank Muammalat mendapat dukungan pengusaha muapun cendekiawan muslim yang namanya tergabung dalam 27 Pemegang Saham Pendiri, juga diperoleh dukungan dari ICMI, untuk selanjutnya dibentuk Tim Pendanaan, Tim Hukum dan Anggaran Dasar.

Bank Muammalat merupakan Bank Syariah Pertama di Indonesia yang menggunakan konsep perbankan secara syariah. Bank Muammalat didirikan berdasarkan Akta Pendirian No 01 tanggal 1 November 1991 atau 24 Robiul Awal 1412 H, dibuat dihadapan Yudo Paripurno, S.H., Notaris Jakarta. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan Mentri Kehakiman RI dengan surat keputusan No C2-2413.HT.01.01 tahun 1992 taggal 21 maret 1992 dan telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 No.970/1992 serta diumumkan dalam berita negara RI No. 34 tanggal 28 April 1992 Tambahan No.1919 A.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No 430/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992 Bank Muammalat

telah memperoleh izin untuk beroprasi sebagai Bank Devisa sejak tanggal 27 Oktober 1994 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 27/76/KEP/DIR. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 131/KMK.017/1995 tanggal 30 Maret 1995, Bank Muammalat dinyatakan sebagai bank yang beroprasi dengan sistem bagi hasil. Berdasarkan Surat keputusan Menteri Keuangan No S-106/MK.03/1995 bertanggal 7 maret 1995, Bank Muammalat memperoleh status bank persepsi untuk menerima setoran-setoran pajak. Alhamdulillah berdasarkan Keputusan Menteri Agama pada tanggal 24 November 1999, Bank Muammalat sebagai Bank Swasta Pertama yang memperoleh izin sebagai Bank Persepsi untuk menerima setoran biaya Penyelenggara Ibadah Haji (BPIH) atau Ongkos Naik Haji (ONH).[1]

2. Sejarah Bank Muammalat Indonesia Cabang Surakarta

Perkembangan Bank Muammalat hingga saat ini sangat menggembirakan. Hal ini menunjukkan Bank Syariah dengan konsep bagi hasil mampu bersaing dengan Bank Konvensional. Salah satu moment penting yang tidak dapat dilupakan adalah krisis moneter yang melanda Indonesia khususnya sektor ekonomi, akan tetapi dengan keyakinan menjalankan roda Perbankan Syariah dengan hukum Allah, Bank Muammalat tetap eksis dalam menghadapi krisis tersebut.

Dengan keyakinan penuh untuk membangun perekonomian ummat, Bank Muammalat Indonesia terus melakukan dakwah. Pada tahun 2003 Bank Muammalat mempunyai prioritas utama yakni pendirian cabang baru dengan membuka 23 kantor cabang diseluruh Indonesia sehingga disebut sebagai tahun layanan dan jaringan. Penambahan kantor cabang ini dimaksudkan supaya dapat lebih dekat dengan

[1] Data Perusahaan PT Bank Muammalat Indonesia, Tbk cabang Surakarta

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

konsumen, dari berbagai kantor cabang yang telah ada diberbagai daerah. Perhitungan sampai dengan 2016, terdapat 363 kantor. Dengan rincian kantor cabang utama dengan jumlah 83 kantor, kontor cabang pembantu 202 kantor, kantor kas 78 kantor yang seluruhnya tersebar diseluruh nusantara. Hal ini merupakan sebuah prestasi yang sangat fantastis yang belum pernah dicapai sebelumnya dalam kurun waktu 11 tahun, salah satunya yaitu dengan berdirinya Bank Muammalat Cabang Surakarta.

Awal mula berdirinya Bank Muammalat Indonesia cabang Surakarta di mulai dengan didirikannya *Muammalat Business Centre* (MBC) pada awal tahun 2002 untuk sarana memperkenalkan Bank Muammalat kepada masyarakat Surakarta dan sekitarnya melalui produk pendananaan dan pembiayaannya. MBC ini berkantor di PT. Telkom Jl. Mayor Kusmanto No 01 Surakarta. Kegiatan MBC diantaranya silaturrahmi dengan masyarakat Surakarta dan sekitarnya untuk memperkenalkan konsep syariah dan produk-produk bank Muammlat baik dari segi pendanaan maupun pembiayaan. Alhamdulillah kegiatan sosialisasi ini mendapat tanggapan positif dari masyarakat sekitarnya sehingga membuahkan hasil yaitu dengan menetapkan bahwa di karisidenan Surakarta segera dibuka bank Mummalat Indonesia Cabang Surakarta.

Perkembangan Bank Muammalat dengan berjalannya waktu semakin mengalami kemajuan, hal ini didorong oleh antusias dari umat islam dalam menyambut kehadiran bank syariah. Sejalan dengan perkembangannya yang semakin pesat, Bank Muammalat mempunyai slogan "Pertama Murni Syariah" yang memperluas jaringan dengan membuka kantor cabang, kantor pembantu, kantor kas, gerai, kantor devisa, dan Muammalat center.

Pada tanggal 8 September 2003 Bank Muammalat Indonesia cabang Surakarta memulai kegiatan operasionalnya

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

ditandai dengan peresmian kantor cabang Surakarta di Jalan Kapten Mulyadi No. 87 Ruko Lojiwetan Pasar Kliwon Solo oleh Walikota Solo Slamet Saryanto. Untuk mengakomodir kebutuhan nasabah atas layanan prima dan kantor yang lebih besar, maka pada tanggal 13 November 2006 kantor cabang utama direlokasi ke jalan Slamet Riyadi No.314 (Depan Stadion Sriwedari Solo) kemudian kantor yang lama dipergunakan sebagai kator kas. Untuk memperluas jaringan dan pelayanan nasabah maka kemudian di bukalah kantor layanan yang berada di RS PKU Muhammadiyah Surakarta, Jl Ronggowarsito No.130 Surakarta pada tanggal 31 Agustus 2007 dan kemudian susul di wilayah Klaten sebagai unit Pelayanan Syariah pada bulan Juni 2008. Yang berlokasi di Jl. Pemuda No. 295 Klaten. Pada tanggal 17 desember 2009, BMI cabang Surakarta juga membuka 3 kantor cabang pembantu, yaitu di Kartasura, Boyolali, dan Wonogiri. Dimana BMI KCP Kartasuro berlokasi di Jl. Raya Kartasuro Blok A No. 10 Sukoharjo. Sedangkan untuk BMI KCP Boyolali terletak di Jl. Kates Ruko VII Boyolali. Dan untuk BMI KCP Wonogiri berlokasi di Jl. Jendal Sudirman No 21 Wonogiri.[2]

Lokasi Bank Muammalat di jalan Slamet Riyadi memiliki beberapa keuntungan karena jalan tersebut merupakan jalan utama/poros yang memudahkan para nasabah untuk mengakses lokasi tersebut. Area jalan Slamet Riyadi merupakan pusat bisnis kota Solo, dekat dengan pasar dan area bisnis dikantor pos. Ditambah letaknya yang tepat didepan Stadion Sriwedari memudahkan masyarakat untuk dijadikan petunjuk. Selain itu kerjasama pihak bank dan kantor pos memudahkan para nasabah untuk melakukan setoran dan membuka rekening *shar-e* di kantor pos. Namun seperti yang dituturkan oleh salah satu staff bank Muammalat KC Surakarta, sebenarnya penempatan lokasi bank Muammalat yang terletak di pusat kota

[2] *Ibid,.*

tidak memberikan kontribusi yang dominan terhadap kemajuan bank, namun kemajuan bank Muammalat dipengaruhi oleh loyalitas kinerja para pegawai, kepiawaian para pegawai dalam menarik simpati para nasabah dengan tutur kata dan penampilan yang sopan dan santun, serta manajemen yang baik dalam membaca pangsa pasar. Karena pertama kali yang menjadi pertanyaan nasabah dalam memutuskan untuk mengambil pembiayaan adalah berapa persen bunga yang ditawarkan, yang kemudian nasabah tersebut akan membandingkan dengan bank-bank lain yang berada di dalam dan luar kota Surakarta.[3] Dalam hal ini, Bank Muammalat telah membuktikan kepiawaiannya dalam membaca pangsa pasar. Dengan keberanian memberikan angsuran super ringan setara 5% p.a selama 6 tahun pertama, bank Muammalat mampu menarik minat masyarakat. Karena seperti yang kita ketahui suku bunga pembiayaan KPR pada bank BRI syariah sebesar 7,9%, BNI syariah 7,04%, dan Mandiri Syariah 8,5%.[4]

3. Visi dan Misi Bank Muammalat Indonesia Cabang Surakarta

Bank Muammalat Indonesia sebagai bank pelopor bank syariah di Indonesia memang tak dapat dipisahkan dari nilai-nilai dakwah, sehingga visi dan misi yang dibawahnya harus mampu menerjemahkan nilai Islam yang *Rahmatul Lil Alamin.*

Visi bank Muammalat adalah "*To become The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence*". Menjadi Bank Syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar Bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui ditingkat regional. Visi ini lebih dikenal dengan "visi M10-Y25" yang merupakan singkatan dari "Bank

[3]Hasil wawancara dengan bapak M Solihin, selaku Back Office Staff pada tanggal 21 juni 2017

[4]*Ibid,.*

Muammalat Indonesia menjadi 10 Bank terbesar di Tahun 2025".

Misi bank Muammalat adalah "*Building a leading and sustainable Islamic financial institution with emphasis on the entrepreneurial spirit based on prudent bangking principle, excellent Islami and professional human resources, and an innovative investment orientation, in order to maximize value for all stakeholders*". Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan. Untuk mencapai visi dan misi tersebut, maka telah dibuat tiga tahapan pencapaian visi dan misi. Tahap pertama dilakukan pada 2015-2017, tahap kedua pada 2018-2020, dan tahap ketiga akan dilakukan pada 2021-2025.

Tahun 2015 merupakan tahap awal pencapaian visi dan misi bank Muammalat Indonesia. Masa konsolidasi Bank Muammalat Indonesia dimulai pada tahun 2015 hingga 2016, dimana bank Muammalat Indonesia mulai mengambil langkah-langkah strategis untuk mencapai "Visi 2017" yaitu *healthy and Excelent Executor of Islamic banking Service* dengan harapan seluruh jaringan bisnis bank Muammalat Indonesia telah mencapai pertumbuhan yang positif dengan eksistensi yang kuat sebagai fondasi untuk melangkah pada fase berikutnya. Fase kedua merupakan fase penentuan pencapaian target M10-Y25, dimulai dengan target sebagai *Top 15 bank* di Indonesia dan sekaligus menjadi bank Syariah terbesar di Indonesia dengan kinerja efesiensi dan profitabilitas yang sejajar dengan perbaikan kelas dunia pada tahun 2020. Selanjutnya fase ketiga, merupakan fase pembuktian bank Muammlat Indonesia untuk menjadi *Top 10 Bank* di Indonesia pada tahun 2025 sekaligus

mempertahankan eksistensinya dikancah dunia perbankan nasional.

Arah kebijakan bank Muammalat Indonesia untuk tahun 2017 adalah melanjutkan upaya efesiensi biaya yang telah dilakukan ditahun 2016, melengkapinya dengan inisiatif untuk meningkatkan pendapatan, serta menyelaraskan kembali arah pertumbuhan bisnis kepada pembiayaan ritel khususnya pembiayaan perumahan. Keseluruhan arah kebijakan tersebut diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan bisnis serta meningkatkan kinerja keuangan Bank Muammalat Indonesia. [5]

Perencanaan strategis ditahun 2017 sejalan visi M10-Y25. Bank Muammalat Indonesia telah mengidentifikasi 6 prioritas utama Bank di tahun 2017, yaitu:

a. Peningkatan pendapatan
b. Penyelarasan Arah Bisnis
c. Optimalisasi Biaya
d. Revenue Quick Win
e. Realign Business directions
f. Cost Optimization

4. Struktur Organisasi Bank Muammalat Cabang Surakarta

Struktur organisasi tertinggi Bank Muammalat cabang Surakarta dipegang oleh pimpinan cabang (*bussines manager*) dan membawahi bagian *Operational Manager* untuk mengkoordinasi bagian dibawahnya agar aktivitas kerjasama dapat tercapai sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh Bank Muammalat cabang Surakarta.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2009M bertepatan dengan tanggal 29 rajab 1430H yang bertempat di Jakarta menyetujui dan mengubah susunan Pengurus Perseroan yang telah diangkat

[5] Data perusahanaan bank Muammalat Kantor Cabang Surakarta Tbk

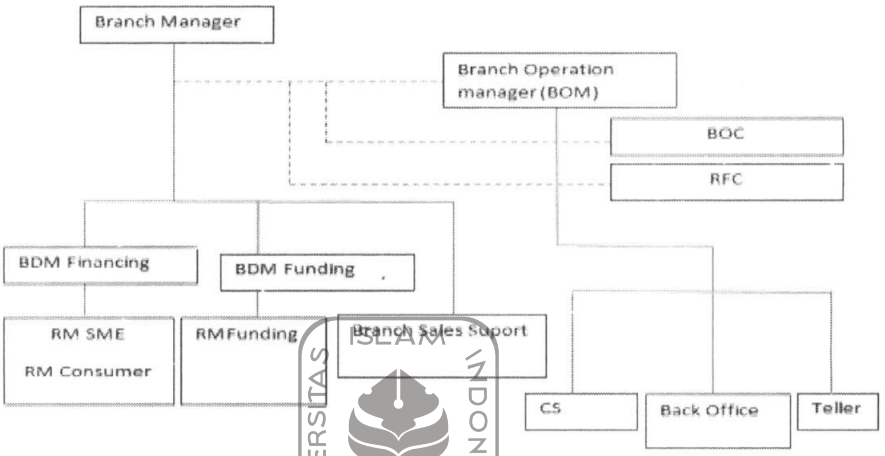
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

pada Rapat Umum Pemgenag Saham Tahunan tanggal 23 April 2009, selanjutnya menetapkan susunan pengurus Perseroan periode selanjutnya, dengan susunan sebagai berikut:

Pimpinan Cabang Surakarta	: Suyitno
Branch manager	: Nur Mukhlis Cahyadi
Branch Operational Manager	: Sutrisno Munginsidi
BOC	: Jati Pamono Wati
	Dwi Ria Jayanti
RFC	: Aditya
	: Dwi Wahyu Julianto
	: Mochammad Adi Sampurno
	Sakti Nur Ahmad
AQM	: Bagus Wisnu
BDM Financing	: Maria Mursalin
BDM Fuding	: Dewi Damayanti P
RM SME	: Priyanto
	: Muhammad Riski
	: Hanang Sudibyo
RM Consumer	: Bayu Aji Purnomo
Customer Service (CS)	: Dian Safrina Hikma
	: Ketty Cherry N
Branch sales Suport (BSS)	: Wisnhu Adi N
Teller	: Sehani
	Dwi Cahyadi
	Masrika R
Back Office	:Nur Akhyani
	Denie Previardhi
	M. Solihin

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Untuk mempermudah, penulis menyajikannya dalam bentuk bagan dibawah ini;



Gambar 1.4

Stuktur PT Bank Muammalat Indonesia cabang Surakarta

Sumber Data Perusahaan

5. Produk pembiayaan Bank Muammalat Cabang Surakarta

Hampir semua aplikasi layanan seperti kantor cabang lainya dapat diakses di kantor Bank Muammalat cabang Surakarta. Dengan motto "memenuhi seluruh kebutuhan nasabah dengan kemudahan, hasil maksimum dan fleksibilitas" Bank Muammalat menghadirkan berbagai produk dan layanan. Diantaranya:

1. Pendanaan, terdiri dari:

a. Giro Muammalat

1) Giro Ultima

Merupakan giro syariah dengan akad mudharabah dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang memudahkan semua jenis kebutuhan transaksi bisnis maupun transaksi keuangan personal nasabah. Giro ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2) Giro Attijary

Merupakan giro syariah dengan akad wadiah dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang memudahkan dan membenatu semua jenis kebutuhan transaksi bisnis maupun transaksi keuangan personal nasabah. Giro ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

b. Tabungan

Produk tabungan memiliki enam macam, yaitu tabungan iB Muammalat, tabungan iB Muammalat dollar, tabungan Muammalat iB Haji dan Umrah, tabungan iB Muammalat Rencana, tabunganku iB, tabungan iB Muammalat Prima.

1) Tabungan iB Muammalat

Merupakan tabungan dalam mata uang rupiah yang dapat digunakan untuk beragam jenis transaksi dengan memberikan akses yang mudah serta manfaat yang luas. Tabungan Muammalat kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu Kartu Shar-e Reguler dan Shar-e Gold.

2) Tabungan iB Muammalat dollar

Merupakan tabungan dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) bertujuan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.

3) Tabungan Muammalat iB haji dan umrah

Merupakan tabungan haji dalam mata uang rupiah dan valuta asing US Dollar yang khususkan bagi nasabah masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah Haji dan Umrah.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

4) Tabungan iB Muammalat rencana.

Merupakan tabungan berjangka dalam mata uang rupiah, memiliki setoran rutin bualanan dan tidak bisa ditarik sebelum jangka waktu berakhir kecuali penutupan rekening serta pencairan dana hanya bisa dilakukan ke rekening sumber dana. Tabungan iB Muammalat rencana dapat membantu mewujudkan berbagai rencana nasabah.

5) TabunganKu iB

Merupakan tabungan syriah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi nasabah dari semua kalangan masyarakat

6) iB Muammalat Prima.

Merupakan tabungan yang didesain bagi nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

c. Deposito

1) Deposito *Mudharabah*

Merupakan deposito syariah dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah. Deposito *mudharabah* diperuntukkan bagi nsabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

2) Dana pensiun Muammalat

Merupakan dana pensiun lembaga keuangan (DPLK) Muammalat dapat diikuti oleh nsabah yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dengan pilihan usia pensiun dan iuran pensiun yang terjangkau, yaitu minimal Rp 20.000,00 perbulan dengan pembayarannya dapat didebet

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

secara otomatis dari rekening Bank Muammalat Indonesia atau dapat ditransfer dari bank lain.

2. Pembiayaan, yang terdiri dari:

a. Konsumen

1) Pembiayaan KPR iB Muammlat

Merupakan produk pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah tinggal/apartemen baru (*indent/ready stock)* maupun *secondary*. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi rumah tinggal. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

2) iB Muammalat Umroh

Merupakan fasilitas bagi para nasabah dengan tujuan membiayai perjalanan ibadah umroh. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yamng berusia mainimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan, dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 36 bulan.

3) iB Muammalat Koperasi Karyawan

Merupakan pembiayan yang diberikan kepada anggota koperasi karyawan untuk disalurkan kepada para anggotanya (Pegawai BUMN/PNS/Swasta) dengan tujuan pembelian barang halal. Diperuntukkan bagi para anggota koperasi karyawan dan diajukan secara berkelompok

4) iB Muammlat Multiguna

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam pembelian barang halal (selain tanah, bangunan,

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

mobil dan emas) serta sewa jasa yang dibolehkan secara syariah (selain pembiayaan haji dan umroh).

5) iB Muammalat Pensiun

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiun PNS / TNI / Polri / BUMN / BUMD / swasta untuk pembelian barang konsumtif yang halal (termasuk rumah tinggal dan kendaraan bermotor) atau sewa jasa halal (seperti keperluan pendidikan anak, umroh, wisata, dan lainnya) dengan ketetuan pembayaran manfaat pensiun wajib dialihkan melalui Bank Muammalat Indonesia.

6) Pembiayaan Autolan

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada *end user* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor (mobil dan motor) melalui perusahaan multifinance yang bekerja sama dengan Bank Muammalat Indonesia.

b. Modal kerja

1) Modal Kerja SME

Merupakan pembiayaan jangka pendek dengan prinsip syariah yang diberikan kepada nasabah untuk memnuhi kebutuhan modal kerja usaha/bisnis dengan tujuan produktif.

2) iB Rekening Koran Muammalat

Merupakan pembiayaan jangka pendek untuk modal kerja yang bersifat fluktuatif dengan perputaran transaksi yang cepat dengan penarikan dana yang dapat dilakukan sesuai kebutuhan melalui cek atau biyet giro.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

3) iB Muammalat Usaha Mikro.

Merupakan pembiayaan dalam bentuk modal kerja dan investasi yang diberikan kepada pengusaha mikro baik untuk perorangan maupun badan usaha non hukum.

c. Investasi

1) iB Investasi SME

iB investasi SME merupakan pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi jangka menengah/panjang usaha nasabah guna membiayai pembelian barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun nasabah. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

2) iB Properti Bisnis Muammalat

Produk pembiayaan yang akan membantu usaha nasabah untuk membeli, membangun, ataupun merenovasi properti maupun pengalihan *take-over* pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis nasabah. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

3. Layanan 24 jam

a. ATM Muammalat

ATM Muammalat dilengkapi dengan berbagai fitur untuk memudahkan melakukan info saldo, cetak 5 transaksi terakhir, pembayaran tagihan, pembelian pulsa isi ulang, pembelian tiket, pembayaran premi asuransi, transfer antar bank, pembayaran uang sekolah dan pembayaran ZIS.

b. Muammalat Mobile

Merupakan aplikasi yang meliputi lokasi ATM/Cabang, info produk, Callcenter 1500016, bahasa, kiblat, jadwal solat dan aplikasi haji dan umroh. Mobile banking Muammalat menawarkan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

kemudahan dalam berinteraksi secara *real time*, aman dan praktis menggunakan perangkat smartphone nasabah melalui koneksi internet (Androit, IOS, Blackberry, dan Windows Phone) dengan fitur yang bisa diakses adalah pemindahbukuan, transfer antar bank, cek saldo, pembayaran tagihan, pembelian serta 10 transaksi terakhir dan mutasi rekening. Untuk dapat menggunakan layanan mobile bangking, nasabah hanya perlu mengunduh apliksi mobile bangking Muammalat dari *application store* dengan kata kunci "Muammalat Mobile" dan melakukan registrasi dan aktivasi di ATM/Cabang terdekat.

c. Internet Bankinng Muammalat

Layanan ini bertujuan untuk memudahkan nasabah ritel (individu) dalam melakukan transaksi finansial seperti pemindahbukuan, transfer antar bank, pembayaran tagihan dan pembelian pulsa serta transaksi non finansial seperti cek saldo, 5 transaksi terakhir dan cek mutasi. Melalui fitur transaksi debit online di internet banking Muammalat, nasabah dapat berbelanja di mitra *merchant-merchant* bank Muammalat Indonesia secara lebih mudah, praktis dan aman.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

d. Cash Management System

Layanan ini lebih berkonsentrasi pada nasabah korporat. Dalam layanan ini, Bank Muammalat Indonesia menyelenggarakan penerimaan/koleksi pemasukan dana (*collection)*, pembayaran /pengeluaran dana (*dibursement*) serta mengelola likuiditas perusahaan.

e. Sala Muammalat

Merupakan layanan Phone Banking 24 jam melalui telepon 1500016 (jika dihubungi melalui telepon seluler) yang memberikan kemudahan kepada nasabah setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening Bank Muammalat

Indonesia hingga maksimal Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) serta pembayaran ZIS.

Organisasi ritel bisnis Muammalat terus disempurnakan mengingat pengembangan segmen konsumer dan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) dalah fokus strategi pertumbuhan jangka menengah dan jangka panjang bank. Dari sisi produk pembiayaan, pada pertengahan tahun 2016, perbankan ritel bank Muammalat Indonesia meluncurkan produk yang merupakan *breakthrough* di industri perbankan syariah yaitu produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR iB Muammalat) dengan Angsuran Super ringan setara 5% pada Agustus 2016. Produk ini diluncurkan atas dasar kajian bank muammlat Indonesia terhadap kebutuhan nasabah yang sangat besar dipasaran. Produk ini menjadi solusi dengan tingkat *Delt Burden Ratio* yang disesuaikan dengan tingkat rata-rata pendapatan nasabah.

Produk baru ini menjadi keunggulan tersendiri bagi bank Muammalat Indonesia yang menjalankan prinsip-prinsip syariah atau prinsip jual beli. Kebutuhan nasabah pun dapat terpenuhi dengan baik dan lebih ringan sesuai dengan niat luhur perbankan syariah yaitu memberikan berkah bagi seluruh umat. Produk ini disambut dengan baik oleh masyarakat dengan tingkat booking produk KPR Bank Muammalat Indonesia yang meningkat hingga mencapai hampir 30% dari tingkat rata-rata *booking* ditahun sebelumnya. Melalui produk ini, bank Muammalat Indonesia juga mendorong tumbuh kembang sektor wiraswasta dan semakin meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Demikian juga halnya dengan pembiayaan nasabah UMKM juga didukung oleh produk yang mampu menjawab kebutuhan nasabah.[6]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[6]Data Perusahaan PT Bank Muammalat Indonesia, Tbk cabang Surakarta

B. Praktek Pembiayaan Produk KPR dengan akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muammalat Surakarta

Pembiayaan produk KPR atau pembiayaan hunian syariah dengan akad *murobahah* maupun akad *musyarakah mutanaqisah* di bank Muammalat KC Surakarta diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan 60 tahun dan untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Untuk prosedur dalam pembiayaan hunian syariah baik menggunakan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* ini bank Muammalat mengacu pada peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

1. Prosedur untuk mendapatkan pembiayaan KPR pada Bank Muammalat KC Surakarta

   Dalam pengajuan persyaratan pembiayaan baik menggunakan akad *murobahah* maupun *musyarakah muatanaqisah*, nasabah dibagi menjadi dua kriteria yaitu nasabah *fix income* (khusus pegawai/karyawan tetap) dan *non fix income* (khusus untuk wirausaha).

   Persyaratan administrasi yang ditentukan oleh bank Muammalat Indonesia, antara lain calon nasabah harus bersedia membuka rekening tabungan di bank Muammalat Indonesia atas nama yang bersangkutan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah *fix income* (khusus pegawai/karyawan tetap) dalam mengajukan pembiayaan hunian syariah, meliputi persyaratan dokumen:[7]

   a. Foto copy KTP Suami Istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai
   b. Foto copy NPWP dan slip gaji 3 bulan terakhir

[7]Data Perusahaan PT Bank Muammalat Indonesia, Tbk cabang Surakarta

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

c. Foto copy mutasi rekening 3 bulan terakhir (rekening gaji)
d. SPT Pajak Tahunan jika pembayaran gaji secara tunai
e. Asli surat keterangan kerja dari institusi atau perusahaan tempat bekerja dan fc. SK terakhir bagi PNS
f. Foto copy data penjual (KTP suami istri, KK, Surat nikah/cerai)
g. Foto copy sertifikat yang akan dijaminkan (SHM/SHGB)
h. Foto copy IMB, PBB dan STTS tahun terakhir
i. Surat Penawaran/RAB jika untuk renovasi/ pembangunan
j. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan buka rekening tabungan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah *nonfix income* (khusus wiraswasta) dalam mengajukan pembiayaan hunian syariah, meliputi persyaratan dokumen:

a. Foto copy KTP Istri, KK, Surat Nikah/ Cerai
b. Foto copy ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP, HO, dll
c. Foto copy mutasi rekening transaksi kegiatan usaha
d. Usaha sudah berjalan minimal 3 tahun
e. Usaha Menengah keatas (kecil untuk mikro)
f. Laporan keuangan, neraca laba rugi minimal 6 bulan
g. SID BI sudah pernah ada fasilitas pinjaman 6 bulan
h. Akta pendirian untuk badan usaha
i. Foto copy sertifikat yang akan dijaminkan (SHM/SHGB)
j. Foto copy data penjual (KTP suami istri, KK, surat nikah/cerai)
k. Foto copy IMB, PBB dan STTS tahun terakhir
l. Surat penawaran/RAB jika untuk renovasi/pembangunan
m. Dokumen lain-lain (nota-nota penjualan)

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

n. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan buka rekening tabungan.

Apabila seluruh data persyaratan telah terpenuhi maka akan dilakukan analisis oleh pihak analisis bank Muammalat yaitu *Relationship Manager* (RM) kurang lebih selama 3 hari. Pada tahap ini bank menetapkan kriteria nasabah pembiayaan sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan oleh bank Muammalat. Dalam upaya menetapkan calon nasabah yang memiliki kriteria sesuai dengan ketetapan yang ada, maka pihak bank Muammalat akan melakukan wawancara dengan calon nasabah pengambil pembiayaan untuk memperoleh data sementara tentang kondisi nasabah yang sebelumnya telah diperiksa kelengkapan dan kebenarannya.

Selain dari wawancara akan diketahui pula komitmen dan konsistensi kebenaran terhadap data yang sebelumnya telah disampaikan secara tertulis oleh nasabah seperti melampirkan berkas-berkas yang disyaratkan oleh bank. Apabila nasabah dianggap mampu untuk membayar pinjaman, maka selanjutnya pihak bank Muammalat akan melakukan tinjauan ke lokasi yang menjadi objek pembiayaan dan hasil tinjauan dicocokkan dengan hasil wawancara guna mengetahui sejauh mana kebenarannya dengan data hasil wawancara. Peninjauan ini membutuhkan waktu kurang lebih 7 hari kerja.

Setelah itu pihak bank Muammalat juga mencari informasi kepastian bahwa pegawai ataupun wiraswasta tidak termasuk kedalam daftar pembiayaan bermasalah. Data yang diperoleh diharapkan objektif, dan tidak bersifat spekulatif, hal ini penting dalam pengambilan keputusan secara tepat apakah pengajuan pembiayaan dapat dilanjutkan atau tidak. Kesalahan pengambilan keputusan dapat beresiko terhadap pembiayaan bermasalah. Semakin besar porsi pembiayaan yang bermasalah karena menurunnya kemampuan nasabah dalam membayar kembali kewajibannya ke bank, semakin besar pula biaya

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

pencadangan yang harus dibentuk bank dan berpengaruh pada keuntungan bank. Karena itu, apabila aktivitas pemberian pembiayaan tidak dikelola secara hati-hati dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah yang dapat menurunkan tingkat kesehatan dan pendapatan bank.[8]

Setelah data nasabah diperoleh kemudian bagian marketing membuat Surat Permohonan yang diajukan ke *Unit Suport Pembiayaan (*USP). Kemudian (USP) akan memeriksa kelayakan calon nasabah melalui beberapa tahapan yaitu:[9]

a. *BI Cheking*

BI cheking adalah laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pembiayaan seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non bank, apakah nasabah mempunyai pembiayaan di bank lain, riwayat kredit ini digunakan untuk menilai layak tidaknya seseorang untuk memperoleh kredit.

b. Taksasi

Taksasi adalah penilaian terhadap objek yang dijadikan jaminan (agunan) untuk pembiayaan di bank. Taksasi juga bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha nasabah, mengetahui keabsahan harga dan nilai dari jaminan yang diagunakan. Dengan adanya taksasi ini diharapkan akan melindungi bank Muammalat dari resiko kerugian. Penilai internal bank Muammalat Indonesia atau penilai eksternal (dengan maksimum nilai agunan yang dinilai adalah Rp 5 Milyar) melakukan verifikasi dan taksasi terhadap agunan. Taksasi agunan yang dibeli dari *secondary market* atau *take*

[8]Hasil wawancara dengan bapak M. Solihin selaku Back Office Staff pada tanggal 24 Juli 2017

[9]Data Perusahaan PT Bank Muammalat Indonesia, Tbk cabang Surakarta

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

over dengan plafond Rp. 500.000.000 wajib dilaksanakan dengan dua penilai yang berbeda dengan beban penilaian pertama bagi calon nasabah dan beban penilaian kedua menjadi beban bank (Unit Bisnis)

Penilai juga diwajibkan melakukan kunjungan setempat (*On The Spot*/OTS) apabila limit pembiayaan yang dimohon diatas Rp 50 juta bagi wiraswasta dan Rp 150 juta bagi pegawai, atau perusahaan tempat calon nasabah bekerja kurang diyakini bonafiditasnya atau beroperasi kurang dari 2 tahun.

c. *Risk Assement*, Realisasi Pembiayaan, dan *Dropping*

Dalam tahap ini, *Financing Risk Officer/Financing Risk Staff* wajib melakukan *Independent Financing* bagi proposal pembiayaan dengan limit tertentu, sebelum masuk ke level komite. Setelah itu, dilanjutkan kepada proses keputusan pembiayaan. Proses keputusan pembiayaan dan kewenangan memutuskan dilakukan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support* dan *Risk Management Division.*

Keputusan pembiayaan dapat berupa persetujuan atau penolakan terhadap pembiayaan yang diajukan. Jika pemohon pembiayaan tidak disetujui maka akan dilakukan pemberitahuan kepada nasabah dan semua dokumen nasabah dikembalikan disertai surat penolakan.

Namun apabila permohonan pembiayaan disetujui, maka *Account Manager* menyusun *Offering Letter* (Surat persetujuan Prinsip Pembiayaan), yaitu dokumentasi legal berisi komitmen bank untuk membiayai usaha nasabah. Dalam pembuatan *Offering Letter* ini akan dilakukan perhitungan simulasi biaya dan pengecekan kekurangan data. *Offering Letter* ini kemudian diserahkan kepada Unit Support Pembiayaan (USP) dengan melampirkan Usulan Pembiayaan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

(UP) dan dokumen pendukung yang telah dikoreksi untuk diperiksa kembali kesesuaiannya dengan persyaratan pembiayaan. Jika *Offering Letter* yang diperiksa oleh USP telah sesuai, maka *Offering Letter* ditandatangani dua pejabat berwenang yaitu *Operation Manager* (OM) dan pemimpin Unit Bisnis, dan *Offering letter* dikembalikan kepada *Account Manager* untuk diserahkan kepada nsabah. Jika nasabah menyanggupi semua klausa dan setuju, *Offering Letter* diserahkan kembali kepada USP untuk dilakukan penyusunan akad pembiayaan yang akan ditandatangani oleh Pemimpin Unit Bisnis dan nasabah, serta kemudian disimpan oleh USP.

Setelah *Account Manager* melengkapi dokumen (*Offering Letter*, tanda terima uang nasabah, jadwal angsuran, usulan pembiayaan, surat perjanjian pembiayaan/akad beserta lampirannya, surat keterangan notaris, surat asli seperti sertifikat jaminan, dan persyaratan lain yang diminta komite), momerandum *dropping* selanjutnya dimintakan persetujuan *Operasional Manager* (OM) untuk proses pencairan. *Operasional Manager* akan memberikan persetujuan *dropping* apabila semua persyaratan telah dilengkapi. Teknis pencairan pembiayaan dan pembukuan yang berkaitan dengan pembiayaan dilakukan oleh bagian operasioanl pembiayaan.[10]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2. Realisasi Akad

Setelah bank menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah, maka bank akan menyampaikan surat persetujuan pembiayaan kepada nasabah dan dilakukan penandatanganan akad pembiayaan serta jaminan yang tertuang dalam form akad pembiayaan baik dengan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah*. Dalam akad ini nasabah harus bersedia memenuhi hak dan kewajiban setelah pembiayaan diberikan. Penandatanganan akad pembiayaan

[10]Wawancara dengan bapak Sholihin selaku Back office staff pada tanggal 24 Juli 2017

dihadiri oleh notaris, pihak bank, dan nasabah. Diikuti dengan pencairan dana sesuai hasil taksasi oleh pihak bank.

Untuk pembelian rumah secara utuh maka nasabah akan diarahkan oleh pihak Muammalat untuk mengambil pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dengan akad *musyarakah mutanaqisah* maka nasabah akan mendapatkan rumah secara utuh dan dengan angsuran yang ditentukan dan agunannya adalah rumah tersebut. Sedangkan untuk pembiayaan atau pembangunan rumah atau pembelian barang dan peralatan dan tukang/renovasi rumah maka pihak nasabah akan diarahkan pada pembiayaan dengan akad *murobahah*. Dengan akad *murobahah* maka nasabah hanya fokus pada pembangunan dengan jaminan rumah yang akan dibangun/renovasi tersebut.[11]

3. Perhitungan Pembayaran Angsuran

Pembiayaan hunian syariah atau KPR diperuntukkan bagi kalangan individu ini memiliki jangka waktu pengembalian hingga 15 tahun, terkecuali untuk kepentingan renovasi dengan plafond dibawah Rp 25 juta yang hanya 5 tahun, uang muka 15% untuk objek pembiayaan dibawah 70 m^2 dan 20% untuk objek pembiayaan diatas 70 m^2. Produk pembiayaan ini tidak hanya *comply* dengan syariah, namun juga kompetitif dengan jangka waktu pengembalian yang panjang, nilai angsuran yang tidak fluktuatif seperti menggunakan sistem bunga, serta tidak adanya penali bagi yang melunasi lebih awal.[12]

Regulasi pembiayaan KPR pada Bank Muammalat KC Surakarta dengan menggunakan dua akad, yaitu akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Akad *murobaha*h yang dipraktekkan di Bank Muammalat KC Surakarta diluncurkan tahun 2007. Akad

---

[11] *Ibid,*.

[12] Wawancara dengan bapak Sholihin selaku Back office staff pada tanggal 24 Juli 2017

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

murobahah yang dipraktekan merupakan jual beli pembangunan rumah, pembelian barang dan peralatan serta tukang/renovasi rumah dengan harga awal ditambah keuntungan, yaitu penjual menyebutkan harga perolehan kepada pembeli dan penjual mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Seperti halnya seorang membeli sebuah barang dengan harga Rp. 10.000,00 kemudian dia menjualnya kembali dengan tambahan keuntungan Rp. 1.000,00 yang juga disebutkan kepada pembeli, sehingga harga jualnya adalah Rp.11.000,00. Untuk mempermudah perhitungan, pihak Bank Muammalat telah menyajikannya dalam bentuk bagan simulasi angsuran yang informatif, sehingga nasabah dimudahkan dalam memperoleh kepastian total angsuran hingga akhir periode pembiayaan. Karena angsuran pada Bank Muammalat memberikan angsuran tetap sampai lunas dan memberikan keringanan pada 2 tahun pertama.[13]

Sedangkan pada akad *musyarakah mutanaqisah*, merupakan akad yang terdiri dari kerjasama modal dan kerja (*musyarakah*) dan pengurangan porsi syirkah (*mutanaqisah*) dari mitra atau syarik akibat pembelian porsi syarik secara bertahap. Akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi/baru (*non indent*). Pihak nasabah dan bank Muammalat membeli sebuah rumah dengan perkongsian, yakni nasabah dengan bank Muammalat sama-sama memberikan modalnya dengan presentasi nasabah 15-20% dan bank Muammalat 80-85%, yang artinya dengan minimal uang muka 15% dari harga rumah tersebut kemudian 85% lainnya akan dipenuhi oleh bank Muammalat, dan nasabah nantinya akan dibelikan rumah. Proses akad *musyarakah mutanaqisah* yakni pihak nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank Muammalat kemudian dalam prosesnya bank Muammalat menyediakan berbagai tipe dan klasifikasi rumah. Adapun untuk keinginan dari nasabah membeli rumah selain dari

[13]Wawancara dengan ibu Maria Mursalin selaku BDM Financing pada tanggal 24 Juli 2017

developer yang sudah ada ikatan dari pihak bank Muammalat maka diperbolehkan.

Setelah seluruh prosedur dan persyaratan telah terpenuhi dan selanjutnya perjanjian akad. Dalam perjanjian akad, karena nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka nasabah menyewa manfaat rumah tersebut untuk menjadi tempat tinggalnya. Selanjutnya nasabah membayar kewajiban berupa *ujroh* dan pembayaran cicilan *musyarakah mutanaqisah* (pengambil alihan porsi bank Muammalat oleh nasabah secara bertahap). Diakhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya (100%) menjadi milik nasabah.[14]

Jadi, nasabah yang belum memiliki cukup uang untuk membeli rumah, tetap dapat merealisasikan keinginannya dengan modal 15% dari total harga rumah yang ingin dibeli dengan luas tanah kurang dari 70 m^2 dan 20% objek pembiayaan diatas 70m^2.

Adapun biaya administrasi, notaris atau PPAT, pengikatan agunan (termasuk pengecekan keabsahan sertifikat), biaya balik nama, biaya premi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, biaya taksasi agunan merupakan beban nasabah sepenuhnya, dan pembayarannya harus dilaksanakan sebelum realisasi pembiayaan.

Pembiayaan hunian syariah atau KPR di bank Muammalat pada dasarnya memiliki kesamaan antara akad *murobahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu sama-sama membiayai tentang rumah. Tetapi terdapat perbedaan pada karakteristik pembiayaannya. Apabila akad *murobahah* hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah, pembiayaan *murobahah* meliputi material, tukang dan bahan-bahan bangunan yang diperlukan dalam pembangunan rumah nasabah. Sedangkan pada akad *musyarakah mutanaqisah* lebih mengutamakan

[14] *Ibid*,.

pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi.[15]

4. Ketentuan Jaminan dalam Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR

Baik menggunakan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah*, bank Muammalat memberikan pengaturan jaminan/agunan terhadap pembiayaan yang diambil. Jenis agunan yang diberikan antara lain rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko, dan kios. Agunan harus diatas namakan calon nasabah.

Dalam pembiayaan ini, objek pembiayaan wajib dijadikan objek agunan dalam bentuk sertifikat tanah. Jadi selama masa angsuran belum lunas, maka sertifikat tanah berada ditangan bank. Untuk agunan berupa bangunan rumah tinggal/rumah susun (apartemen), rumah kantor, rumah toko atau kios, harus sudah selesai dibangun dan dapat dibuktikan dengan berita acara serah terima property (siap huni). Status kepemilikan sudah per unit rumah tinggal atau rumah susun (apartemen), rumah kantor, rumah toko atau kios (sertifikat induk sudah terpisah) atas nama developer. Status dari agunan tersebut haruslah hak milik, hak guna bangunan dengan sisa masa berlaku HGB saat pembiayaan jatuh tempo minimum 1 tahun, atau hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan diatas tanah hak milik atau HBG (untuk ketentuan ini tidak diperuntukkan untuk kios). Kondisi agunan haruslah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Untuk daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, maka harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari Pemda (minimal camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa lokasi agunan tidak/belum diwajibkan adanya IMB. Bangunan juga harus memiliki bukti setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Untuk rumah tinggal, lebar jalan dimuka minimum 3 meter. Bangunan tidak berada dibawah alur tegangan tinggi (berjarak minimal 20 meter), tidak berada didaerah yang terkena banjir dalam

[15] Wawancara dengan ibu Maria Mursalin selaku BDM Financing pada tanggal 24 Juli 2017

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2 tahun terakhir, tidak berlokasi dibantaran sungai dan bantaran rel kereta api, dan tidak sedang dalam sengeta.

Kriteria agunan yang tidak memenuhi persyaratan masih dimungkinkan untuk diterima sebagai agunan dengan syarat terletak didaerah dengan tingkat penjualan kembali yang relatif tinggi, *marketable* dan dilingkungan real estate dengan kondisi baik.[16]

5. Penundaan Pembayaran dalam Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR

Pada awal akad, baik pihak Bank maupun nasabah harus mematuhi peraturan yang sudah disepakati bersama. Dalam pembayaran angsuran perbulan, nasabah melakukan pembayaran angsuran tiap bulan sesuai dengan tanggal pada saat akad dilakukan. Misalnya akad dilakukan pada tanggal 4, maka nasabah memiliki kewajiban melakukan pembayaran pada tanggal 4 setiap bulan sampai jangka waktu pelunasan.

Apabila nasabah terlambat melakukan pembayaran, maka Bank mengeluarkan Surat Peringatan (SP). Bank Muammalat tidak meminta denda kepada nasabah, namun pihak Bank melakukan evaluasi penyebab keterlambatan pembayaran angsuran. Jika dalam evaluasi ditemukan bahwa penyebab ketidakmampuan membayar angsuran dikarenakan nasabah di PHK dari pekerjaannya atau nasabah memang dalam kondisi keuangan yang tidak memungkinkan (tidak dilakukan dengan sengaja), maka pihak bank akan memberikan keringanan kepada nasabah yaitu dengan memberikan toleransi waktu pembayaran dengan cara penjadwalan ulang. Penjadwalan ulang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu dengan memperkecil besaran angsuran. Namun apabila ditemukan unsur kesengajaan, dalam arti nasabah sengaja tidak membayar, maka pihak bank Muammalat akan memberikan sanksi kepada nasabah. Uang tersebut bukan sebagai pendapatan bank, melainkan oleh bank uang tersebut disalurkan ke Baitul Maal Muammalat.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

---

[16] Wawancara dengan ibu Maria Mursalin selaku BDM Financing pada tanggal 24 Juli 2017

Jika dalam jangka waktu tersebut masih tidak mampu melakukan pembayaran angsuran atau dengan kata lain nasabah dinyatakan pailit, maka pihak bank memberikan waktu kepada nasabah selama kurang lebih 3 bulan untuk menjual agunan/rumah yang dijaminkan kepada pihak bank Muammalat. Hasil dari penjualan tidak sepenuhnya menjadi milik bank. Jumlah yang menjadi hak bank adalah sebesar pinjaman nasabah. Sisa dari jumlah tersebut menjadi milik nasabah. Namun, apabila hasil penjualan lebih kecil dari jumlah sisa angsuran, maka nasabah masih memiliki kewajiban untuk menutup hutangnya. Misalnya hasil dari penjualan adalah Rp. 250.000.000,00 sisa pinjaman nasabah adalah Rp. 150.000.000,00 maka yang menjadi hak bank adalah Rp. 150.000.000,00 dan sisanya yaitu Rp 100.000.000,00 adalah milik nasabah.

Penanganan kredit macet pada akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* tidak memiliki perbedaan. Dimulai dengan surat teguran tanpa dikenakan sanksi, penjadwalan ulang sampai penjualan agunan/rumah yang dijaminkan kepada pihak bank Muammalat.[17]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

C. Analisa Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR dengan akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muammalat KC Surakarta dalam perspektif Fatwa DSN-MUI

1. Analisa Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR dengan akad *Murobahah* pada Bank Muammalat KC Surakarta dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI.

Akad *murobahah* merupakan salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan Hunian Syariah atau KPR di Bank Muammalat Surakarta. Dalam bank Muammalat KC Surakarta, biasanya akad ini dipakai untuk pembiayaan atau pembangunan rumah atau pembelian barang dan peralatan dan

---

[17] Wawancara dengan ibu Maria Mursalin selaku BDM Financing pada tanggal 24 Juli 2017

tukang/renovasi. Dalam hal ini, peneliti menganalisa sejauh mana fatwa DSN-MUI diterapkan dalam akad *murobahah* pada pembiayaan KPR pada bank Muammalat KC Surakarta. Untuk mengetahui apakah akad *murobahah* di bank Muammalat KC Surakarta sudah sesuai syariah, peneliti menganalisanya dengan fatwa DSN-MUI No 04 tahun 2000 tentang Pembiayaan *Murobahah*.

Dalam fatwa DSN MUI No 04 tahun 2000 terdapat 5 poin, yaitu ketentuan umum murobahah dalam bank syariah, ketentuan murobahah kepada nasabah, jaminan dalam murobahah, utang dalam murobahah, penundaan pembayaran dalam murobahah, dan bangkrut dalam murobahah.[18]

a. Ketentuan Umum Murobahah dalam Bank Syariah

Pada bank Muammalat KC Surakarta, proses berlangsungnya akad sudah sesuai dengan syariat Islam, namun dalam prakteknya belum dilaksanakan secara sempurna. Karena akad menjadi sah apabila telah terpenuhi syarat dan rukunnya. Diantaranya, dalam melakukan akad terjadi kesepakatan (*ijab qobul*) antara pihak bank Muammalat dan nasabah pemohon pembiayaan dengan diperkuat oleh kehadiran notaris. Dimana nasabah dan bank adalah *aqid* yaitu orang yang berakad untuk melakukan *mauqud,* sesuatu yang diakadkan yaitu objek pembiayaan yang tertuang dalam *sighah* yaitu *ijab* dan *qobul.*

Untuk pihak yang melakukan akad baik pihak bank maupun nasabah telah memenuhi syarat dengan sempurna yaitu sama-sama memiliki kecakapan atau kelayakan (sempurna akal), kuasa atau kewenangan (*baligh, rasyd*, atau pintar) dan untuk objek yang diakadkan dalam hal ini adalah berupa rumah hunian atau perlatan renovasi yang bersifat

[18]Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murobahah*

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

legal (bukan sesuatu yang diharamkan), jelas kuantitas dan kualitas. Namun dalam hal penyebutan harga *(Al-staman)*, dan proses berlangsungnya *sighah* pihak bank belum mengaplikasikan dengan sempurna.

Seharusnya dalam penyebutan harga seperti yang dinyatakan oleh sebagian *fuqoha* seperti Ibnu Abidin bahwa harga adalah kadar balasan yang dibeli dengannya atas dasar saling kerelaan atau sesuai dengan kesepakatan bersama. Namun, dalam prakteknya perhitungan besarnya keuntungan yang diminta oleh pihak bank tidak berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam penentuan *margin* (laba) sepenuhnya dilakukan oleh pihak bank Muammalat sendiri. Tanpa ada musyawarah antara dua belah pihak yaitu pihak bank dengan nasabah. Penentuan secara sepihak tidak diperbolehkan karena dalam akad harus ada keterbukaan dan adanya saling keridhaan dari dua belah pihak. Karena hukum asal jual beli semuanya adalah boleh apabila didasari saling keridhaan. Seperti yang diungkapkan oleh Imam Syafi'i tentang hukum asal jual beli

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

"فالأصل البيوع لكلها مباح إذا كان برطى المتبايعين الجائزي الأمر فيما تبايعا الا ما نهى عنه رسول الله صلى الله عليه وسلم"

Bahwa "hukum asal jual beli semuanya adalah boleh apabila terdapat kerelaan dari penjual dan pembeli pada jual beli yang diperbolehkan, kecuali terdapat dalil Rasulullah yang melarang" [19]

Hal senada juga diungkapkan oleh Imam Ibnu Abd Al-Barr, salah seorang *Ulama Malikiyah*

---

[19] Ali Ahmad Al Nadwy, *Maushu'ah al Qawaid wa al-Dhawabith al fiqhiyyah al hakimah li al Muammalah fi al-Fiqh al-Islamiyah* (Dar 'Alam al-Ma'rifat, 1999 M/1419 H), hlm. 221

"الأصل في البيوع أنها حلال إذا كانت تجارة عن تراض الا ما حرمه الله على لسان رسوله نصا أو في معنى النص"

terjemahnya

> "hukum asal dalam jual beli adalah halal apabila didasari saling keridhaan, kecuali terdapat dalil syara' dari Allah yang mengharamkannya melalui lisan Rasul-Nya baik berupa nash atau maknanya". [20]

Hal ini terbukti ketika nasabah datang ke bank syariah, pertama kali yang disodorkan adalah brosur yang berisi limit pembiayaan atau pokok pembiayaan dengan ketentuan-ketentuan angsuran yang akan dilakukan. Brosur tersebut bukan berisi tentang barang-barang yang dapat dibeli nasabah berdasarkan konsep *murobahah.* Namun berisi tentang pilihan nominal besar angsuran dan jangka waktu pembiayaan. Pihak bank tidak memberikan kesempatan kepada nasabah untuk bermusyawarah mencapai kesepakatan bersama mengenai besaran angsuran dan jangka waktu pengembalian. Namun kesemuanya sudah ditentukan oleh pihak bank dengan berbagai simulasi. Padahal sudah ada fatwa yang mengatur tentang pembiayaan *murobahah.* Karena parameter yang digunakan oleh bank Muammalat adalah kesepakatan telah tercapai apabila nasabah telah setuju dengan rancangan angsuran yang sudah disusun oleh pihak bank.

Dalam hal ini pengimplementasian fatwa DSN-MUI No 04 tahun 2000 tentang ketentuan umum *Murobahah* dalam bank syariah terkait keterbukaan pihak bank dalam menyampaikan harga pokok dan keuntungan belum

---

[20] *Ibid,.* Hlm.222

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

dipraktekkan secara sempurna. Seharusnya pihak bank memberitahu secara jujur dan terbuka harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan dan keuntungan yang diambil seperti yang tertuang dalam fatwa.[21] Namun pihak bank menggantinya dengan memberikan beberapa simulasi pembiayaan yang tertulis dalam brosur dengan ketentuan semakin lama jangka waktu angsuran semakin kecil besaran angsuran yang dibayarkan. Begitu sebaliknya, semakin pendek jangka waktu angsuran yang diambil, maka nominal angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya semakin besar.

Dalam pelaksanaan akad (*sighah*) diperkuat oleh kehadiran notaris. Dalam hal ini fungsi notaris adalah membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh dalam setiap hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial dan lain-lain.

Sighah dituangkan dalam perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qobul* (penerimaan) antara bank Muammalat dan pihak nasabah yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip syariah yang sudah disepakati bersama. Wahbah Zuhaili mengartikan lafal akad sebagai pengikat (ربط) yaitu

العقد فى لغة العرب : معناه الربط (أو الإحكام والإبرام بين أطراف الشئ, سواء أكان ربطا حسيا أم معنويا, من جانب واحد, أو من جانبين"

[21]Fatwa DSN MUI No 7 thn 2000 tentang ketentuan Umum Murobahah dalam bank Syariah butir 6.

Bahwa

> "Akad secara bahasa adalah ikatan, Atau pengikat antara dua ujung, seperti halnya mengingat secara teori dan maknawi, dari sisi satu atau keduanya" [22]

Akad diartikan sebagai pengumpul dua ujung tali dan mengikat salah satu dengan yang lain sehingga bersambung dan menjadi satu kesatuan yang utuh.

Adapun dasar hukum dilakukannya akad terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ .....

Terjemahnya

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu……[23]

Namun yang disayangkan adalah pembebanan biaya atas kehadiran notaris sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Padahal baik bank dan nasabah memanfaatkan jasa notaris tersebut.

Dalam hal pembebanan biaya, para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual tersebut. Seperti, Ulama *Mazhab Maliki* membolehkan biaya-biaya langsung terkait dengan transaksi jual beli dan biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu. *Ulama Syafi'i* membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri

---

[22] Hendi Suhendri, *Fiqh Muammalah,* Cet I, (Jakarta: Rajawali Press,2013), hlm. 44

[23] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm.54

karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya. *Ulama mazhab Hanafi* membolehkan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual. Sedangkan *mazhab Hambali* berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.[24]

Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Dan keempat *mazhab* sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.[25]

Dalam hal ini seharusnya biaya notaris tidak sepenuhnya dibebankan kepada pihak nasabah, karena biaya tersebut juga merupakan biaya yang semestinya dikerjakan oleh penjual atau pihak bank.

Pada awal akad, pihak bank dalam menjelaskan harga barang pokok dan besar keuntungan kepada nasabah tidak sesuai dengan isi fatwa DSN-MUI. Dalam menentukan harga pokok masih terdapat unsur riba. Karena dalam prakteknya bank Muammalat sebenarnya tidak membiayai 100% barang yang dibutuhkan nasabah. Namun 80% pihak bank dan 20% pihak nasabah untuk lahan yang luasnya lebih dari 70m² dan 85% pihak Bank dan 15% pihak nasabah untuk lahan yang

[24]Al-Bahuti, *kasyaful-Qina' an Matin Al-Aqna, III,* hlm. 234

[25]Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan,* Cet 7 (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2010), hlm. 114

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

luasnya kurang dari 70 m². Misalnya harga bangunan Rp.200 juta untuk lahan lebih dari 70m², maka nasabah harus memberikan uang muka sebesar 20% dari 200 juta yaitu Rp 40.000.000,00 dan pihak nasabah hanya mengeluarkan dana sebesar 200 juta-40 juta yaitu 160 juta. Kemudian, pihak bank mengambil keuntungan sebesar 5% pertahun.

Dalam hal ini, pihak bank menghitung keuntungan dari jumlah uang yang dikeluarkan yaitu 5% x 160 juta, bukan dari harga bangunan sebesar 200 juta. Dalam perhitungan tersebut tidak nampak jual beli riil, melainkan terlihat pinjam meminjam uang atau jual beli uang dengan tambahan (riba). Praktek pembiayaan *murobahah* seperti ini bertentangan dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/2000 tentang *murobahah* yang menyatakan bahwa akad *murobahah* harus bebas riba.

Dalam hal ini Allah SWT mengingatkan dalam firman-Nya dalam surat An-Nisaa ayat 29.

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ..... ﴿٢٩﴾

Terjemahnya

> Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan transaksi yang diridhoi diantara keduanya. [26]

Prinsip utama riba adalah penambahan. Seperti pernyataan yang disampaikan oleh *jumhur ulama* sepanjang sejarah Islam dari berbagai *mazhahib fiqhiyyah*. Diantaranya

---

[26]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,* (Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm. 43

yaitu *Badr ad Din al-Ayni*, pengarang *Umdatul Qori Syarah Shahih al-Bukhari.* Yang menyatakan bahwa:

" الأصل فيه (الربا) الزيادة وهو في الشرع الزيادة على أصل مال من غير عقد يبايع "

Yang artinya:

Menurut syariah, riba berarti penambahan atas harta pokok tanpa adanya transaksi bisnis riil atau penambahan atas harta pokok karena unsur waktu.[27]

Seperti pendapat *An-Nawawi* dari *Mazhab Syafi'i*

قال النواوي المجموع.....قال الموردى اختلف اصحابنا فيما جاء به القرأن في تحريم الربا على وجهين. أحدهما أنه مجمل فسرته السنة، وكل ما جاءت به السنة من أحكام فهو بيان لمجمل القران نقلا كان أو نسيئة. والثاني أن التحريم الذي في القران أنما تناول ما كان معهودا للجاهلية من ربا النساء وطلب الزيادة في المال بزيادة الأجل ثم وردت السنة بزيادة الربا في النقد مضافا الى ما جاء به القران

Dari penjelasan Imam Nawawi diatas sangat jelas bahwa salah satu bentuk riba yang dilarang Al-Qur'an dan *Assunnah* adalah penambahan atas harta pokok karena unsur waktu. Dalam dunia perbankan, hal tersebut dikenal dengan bunga kredit sesuai lama waktu pinjaman. Disini pihak bank Muammalat mengambil tambahan keuntungan tanpa adanya transaksi pengganti atau penyeimbang yaitu transaksi bisnis atau komersial yang melegetimasi adanya penambahan tersebut secara adil, seperti transaksi jual beli, gadai, sewa atau bagi hasil proyek.[28]

Selain itu, model yang digunakan dalam pembiayaan KPR pada bank Muammalat KC Surakarta bukan akad

[27]Badr ad-Din al Ayni, *Umdatul Qari Syarah Sharah Sahih A-Bukhori* (Constatinople: Mathba'a Al-Amira, 1310 H), vol. V, hlm. 436

[28]Imam An-Nawawi, *Majmu' Syarah al-Muhadzdzab,*(Kairo: cetakan Zakaria Ali Yusuf), vol. IX, hlm. 42.

murobahah murni, namun akad *murobahah* yang *diwakilkan.* Dimana pihak perbankan mewakilkan kepada pihak nasabah untuk melakukan pembelian sendiri barang yang diinginkan kepada *supplier* setelah mendapatkan dana dari bank. Praktek *murobahah* semacam ini menyerupai transaksi kredit pada perbankan konvensional. Karena dalam *murobahah* diselipi akad *wakalah* penyerahan bukan dalam bentuk barang, melainkan dalam bentuk uang *cash* yang hal ini juga dipraktekkan dalam perbankan konvensional melalui pinjaman kredit.

Dalam akad ini juga berpotensi mengandung unsur riba didalamnya, karena penentuan harga jual barang sudah ditetapkan jauh sebelumnya, sebelum harga perolehan barang yang menjadi objek jual beli *murobahah* diketahui secara pasti. Akibat lain dari praktik jual beli seperti ini adalah apabila ada diskon dari supplier yang menurut sebagian perbankan syariah masih dianggap menjadi haknya sehingga tidak mengurangi jumlah pembiayaan *murobahah* padahal diskon tersebut merupakan hak nasabah. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, nasabah selaku konsumen terhadap jasa bank mendpatkan haknya sebagai pemilik diskon.[29]

Sehingga terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IIV/2000 mengenai ketentuan murobahah kepada nasabah. Diantaranya, bank syariah tidak menyerahkan barang kepada nasabah, tetapi memberi uang kepada nasabah sebagai wakil untuk membeli barang yang dibutuhkan.

Seharusnya, apabila bank Muammalat KC Surakarta tersebut menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, atau

[29]Undang-undang No 8 tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen (UUPK)

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka barang sudah milik bank kemudian baru terjadi akad *murobahah*. Karena penjualan suatu barang yang belum menjadi miliknya (بيع ما ليس عنده) adalah haram.

Seperti yang diungkapkan dalam hadits Rasulullah yang diriwayatkan Hakim bin Hizam Ra. Beliau berkata: "*Wahai Rasulullah, seorang laki-laki dating kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar? Rasulullah menjawab "janganlah engkau menjual apa yang tidak kamu miliki"*

"لا يحل سلف وبيع, ولا شرطان في بيع, ولا ربح ما لم يضمن, ولا بيع ما ليس عندك" (رواه أحمد وأصحاب السنن عن عمرو بن شعيب رضي الله عنه)

Terjemahnya:

> "tidak halal salaf (pinjaman) dan jual beli, dua syarat dalam jual beli, untung yang belum terjamin dan jual beli sesuatu yang bukan milikmu" (HR. Ahmad dan Ashab Al-sunan dari Umar bin Syu'aib Ra)[30]

Akan tetapi, bank Muammalat Surakarta langsung melakukan akad *murobahah* dan menyerahkan uangnya kepada nasabah, untuk membeli barang. Kemudian nasabah membelikan barang yang dibutuhkan dengan nama nasabah. Sehingga terjadi kerancuan antara jual beli barang atau pinjam meminjam uang. Akibat lain dari praktik jual beli seperti ini berpotensi mengadung unsur riba didalamnya karena dalam hal ini penentuan harga jual barang yang diperjualbelikan telah ditetapkan jauh sebelumnya.

Praktik pembiayaan *murobahah* diatas tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 poin 9

[30]Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid,* (Beirut: Dar el-Fikr) jilid II, hlm. 99

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

tentang *murobahah* yang menyatakan bahwa "jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murobahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

b. Ketentuan Murobahah kepada Nasabah

Secara umum, ketentuan *murobahah* kepada nasabah telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Dalam hal ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan berjanji untuk membeli barang atau asset kepada pihak bank. Kesepakatan tersebut dibuktikan dengan adanya perjanjian yang mengikat antara bank dan nasabah. Setelah permohonan disetujui dan setelah nasabah membayar uang muka, maka nasabah akan mendapatkan dananya. Setelah dana cair, nasabah memiliki kewajiban untuk melunasi angsurannya sesuai dengan kesepakatan diawal akad. Adapun kewajiban pembayaran uang muka sebagai tolak ukur angsuran. Semakin besar uang muka yang dapat nasabah bayarkan, maka besaran uang angsuran akan semakin ringan. Hal tersebut sesuai dengan yang digariskan oleh fatwa DSN-MUI.

Bahwa Namun pada poin ke-2 tentang pengadaan barang, bank tidak membeli barang terlebih dahulu dari developer dan menjualnya kepada nasabah. Akan tetapi nasabahlah yang mencari atau membeli sendiri baik bangunan maupun keperluan renovasi (material, tukang, dll) dan membawa sertifikat tanah sebagai jaminan kepada bank untuk permohonan pembiayaan dengan alasan bahwa pemilihan bangunan (rumah) tidak serta merta mudah seperti pembelian properti lainya. Hal tersebut tidak sesuai dengan konsep *murobahah* seperti yang telah digariskan oleh fatwa DSN MUI No 7 tahun 2000. Praktek yang dilakukan oleh bank Muammalat adalah *murobahah* yang diwakilkan. Dan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

hal tersebut tidak tertuang dalam fatwa DSN-MUI yang menyatakan bahwa "Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang". Jadi dalam hal ini tidak ada transaksi terlebih dahulu antara bank dengan developer sebelum dengan nasabah yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan *murobahah.* Karena konsep *murobahah* yang dipraktekkan oleh bank Muammalat KC Surakarta adalah *murobahah* yang diwakilkan.

c. Jaminan dalam Murobahah

Praktek tentang jamman pada bank Muammalat KC Surakarta mengharuskan setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan *murobahah* menyertakan atau disertai jaminan. Oleh bank, jaminan tersebut difungsikan agar nasabah lebih serius dalam menjalankan pembiayaan. Dan hal tersebut diperbolehkan oleh fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang jaminan dalam *murobahah.* Begitu pula berdasarkan hukum Islam jaminan atau agunan diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan petunjuk Al-Qur'an surat *Al-Baqarah* ayat 283

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ..... ﴿٢٨٣﴾

Yang artinya

> "jika kamu dalam perjalanan (dan bermuammalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang" [31]

---

[31]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm. 27

Dalam *fiqh,* jaminan selain barang dikenal dengan istilah *kafalah*. *Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil)* kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam hal ini *kafalah* bermakna pemberian jaminan bagi orang yang sedang berutang ketika belum mampu membayar. Jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah dengan pihak bank karena pada prakteknya pengembalian kewajiban pembeli kepada pihak bank secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama. Dengan adanya jaminan ini apabila terjadi wanprestasi yang mungkin saja dilakukan oleh nasabah, maka pihak bank dapat memakai jaminan ini untuk menutupi kekurangan yang seharusnya diterima oleh pihak bank.[32]

d. Utang dalam Murobahah

Selama pembiayaan belum selesai, maka nasabah memiliki kewajiban membayar hutang kepada pihak bank. Apabila selama pembiayaan *murobahah* belum selesai, dan nasabah menjual kembali barang yang menjadi objek pembiayaan, maka hal tersebut tidak mempengaruhi angsuran pembiayaan selama nasabah tersebut membayar angsurannya sesuai dengan tanggal yang sudah disepakati. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang utang dalam murobahah. yang menyatakan bahwa "Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murobahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah kepada pihak ketiga atas barang tersebut".

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[32]Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek,* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 123

e. Penundaan Pembayaran dalam Murobahah

Strategi yang dilakukan oleh bank Mummalat KC Surakarta untuk menghadapi nasabah yang menunda pembayaran adalah dengan menegur tanpa memberikan sanksi. Teguran tersebut dijadikan oleh pihak bank sebagai bahan evaluasi. Apabila ditemukan unsur kesengajaan maka pihak bank akan memberikan peringatan disertai dengan denda. Denda tersebut tidak masuk dalam pendapatan bank, namun disalurkan ke Baitul Maal Muammalat. Selain itu nama nasabah tersebut akan di *blacklist* di Bank Indonesia sebagai nasabah yang memiliki pembiayaan yang bermasalah. Selama ini pada bank Muammalat KC Surakarta penyelesaian kredit macet diselesaikan secara kekeluargaan dan belum pernah sampai pada Badan Arbritasi Syariah. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang penundaan pembayaran dalam *murobahah*. Yaitu jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

f. Bangkrut dalam Murobahah

Tindakan bank terhadap kredit yang dinyatakan pailit atau nasabah benar-benar dinyatakan tidak mampu lagi untuk mengangsur adalah dengan cara penjadwalan ulang. Yaitu dengan memperpanjang masa angsuran dan memperkecil nominal angsuran. Apabila cara tersebut nasabah tetap tidak mampu, maka pihak bank Muammalat KC Surakarta akan memberikan waktu kepada nasabah untuk menjual atau melelang bangunan tersebut. Dari hasil penjualan bank hanya mengambil haknya, yaitu kekurangan angsuran. Adapun selebihnya dikembalikan kepada nasabah. Tindakan tersebut kurang sempurna dengan fatwa DSN-MUI No 4 tahun 2000

tentang bangkrut dalam *murobahah*. Fatwa tersebut menyatakan "Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan".

Bahkan Al-Qur'an sangat memuji apabila bank bersedia memberikan pembebasan utang tersebut baik sebgaian atau seterusnya. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Surah Al-Baqarah ayat 280 sebagaimana dibawah ini:

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Yang artinya:

> "Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan."[33]

Dalam hal ini bank memberikan pilihan kepada nasabah untuk menjual bangunan tersebut untuk menutupi hutangnya terhadap bank setelah penjadwalan ulang dirasa masih memberatkan. Pihak bank tidak memberikan tenggang waktu kepada nasabah sampai nasabah dinyatakan sanggup kembali. Seperti yang tertuang dalam fatwa DSN MUI bahwa apabila nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan uatngnya, bank harus menunda tagihan utangnya samapi ia menjadi sanggup kembali.

2. Analisis Pembiayaan Hunian Syariah atau KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muammalat KC Surakarta dalam perspektif Fatwa DSN-MUI.

Untuk menganalisa apakah akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di bank Muammalat KC Surakarta sudah

---

[33]Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu, 2010) hlm.25

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah*, maka peneliti menganalisa berdasarkan poin yang tertera dalam akad tersebut. Fatwa yang dijadikan rujukan oleh bank Muammalat KC Surakarta adalah fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan. Di dalam fatwa tersebut terdapat beberapa poin penting terkait pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah.* Poin tersebut meliputi karakteristik *musyarakah mutanaqisah*, tujuan produk, objek pembiayaan, prinsip dan ketentuan akad, ketentuan khusus indent, dan ketentuan lain yang meliputi denda dan ganti rugi, pelunasan dipercepat, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

a. Karateristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Didalam fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan dijelaskan setidaknya terdapat 3 ciri khusus (karakteristik) untuk membedakan antara akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad lain yang ada dilembaga keuangan syariah. Hasil analisa peneliti menemukan bahwa tidak semua ketentuan yang ada didalam fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 diterapkan secara sempurna.

Dalam penyatuan modal dan tidak diperbolehkannya modal berkurang selama akad berlangsung, bank Muammalat telah menyantumkan dalam klausa perjanjian agar nasabah membeli aset yang dimiliki oleh bank. Hal tersebut sudah sesuai dengan karakteristik yang ditetapkan oleh fatwa DSN-MUI No. 01 tahun 2013 tentang akad *musyarakah mutanaqisah.* Karena subtansi dari akad *musyarakah mutanaqisah* adalah terjadinya perpindahan *hishshah* (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Ciri khas inilah yang memang harus ditampakkan dengan cara membuat perjanjian sejak awal terhadap salah satu pihak (nasabah) untuk membeli *hishshah* (porsi) yang dimiliki oleh pihak bank. Namun pihak bank tidak melakukan *taj'ziatul hishshah* (membagi modal kedalam unit-

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

unit *hishshah*). Hal ini cukup disayangkan mengingat *taj'ziatul hishshah* merupakan unsur yang paling penting sebagai pembeda antara akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad-akad lainya.

Pihak bank hanya menyebutkan prosentase modal yang diberikan dalam syirkah tersebut, dan tidak menyebutkan mengenai pembagian unit-unit *hishshah.* Padahal dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 sangat jelas menyebutkan bahwa selain membuat *hishshah*/porsi modal kedalam syirkah, *hishshah*/porsi harus dijadikan unit-unit dan setiap unit memiliki nilai tersendiri (model saham). Oleh karena itu, tidak adanya *taj'ziatul hishshah* pada pembiayaan ini menunjukkan bahwa implementasi fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah* belum dilaksanakan secara sempurna.

b. Tujuan Produk

Dalam hal ini tujuan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank Muammalat adalah untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh hunian atau rumah secara utuh. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang *musyarakah mutanaqisah* tentang tujuan produk. Yaitu tujuan penyedian produk ini adalah untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh atau menambah asset berdasarkan sistem bagi hasil.

c. Objek Pembiayaan

Selama pembiayaan, objek *musyarakah mutanaqisah* diatas namakan pihak nasabah diawal perjanjiannya dengan alasan bahwa objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini nantinya adalah milik nasabah. Hal tersebut tidak

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

tercantum dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang objek pembiayaan. Karena hal tersebut memudahkan proses pengalihan *hishshah* secara prosedural tanpa harus dibalik namakan terlebih dahulu.

d. Prinsip dan Ketentuan Akad

Musyarakah yang dijalankan di bank Muammalat KC Surakarta adalah *syirkah Al-Innan* dimana nasabah dan bank sama-sama memiliki kontribusi terhadap pengadaan objek pembiayaan. Bank bersama nasabah memiliki tanggungjawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktifitas tersebut. Hal tersebut telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* yang disebutkan bahwa "setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak". Dalam hal ini nasabah dan bank memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dalam pengadaan barang. Dimana porsi bank 70% dan nasabah 30% atau sesuai kesepakatan bersama.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Dalam hal ini ulama fiqih sepakat membolehkan perkongsian jenis ini. Dalam *syirkah 'inan*, para mitra tidak perlu memiliki saham yang sama dalam permodalan. Tanggungjawab mereka tidak sama sehubungan dengan pengelolaan bisnis mereka. Pembagian keuntungan diantara mereka mungkin tidak pula sama. Boleh saja modal satu orang lebih banyak dibandingkan yang lainnya, sebagaimana dibolehkan juga seseorang bertanggung jawab sedang yang lain tidak. Begitu pula dalam bagi hasil, dapat sama juga

dapat berbeda, tergantung pada persetujuan yang mereka buat sesuai dengan syarat transaksi.[34]

Selain itu bank Muammalat KC Surakarta tidak menetapkan modal hanya terbatas uang. Akan tetapi modal bisa berupa barang atau benda yang memiliki nilai seperti emas ataupun perak sebagai penyatuan awal modal. Hal tersebut tertuang dalam fatwa DSN-MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah yang menyatakan diperbolehkannya menggunakan emas/perak sebagai penyatuan awal modal. Ketentuan tersebut terdapat pada poin "objek akad" yakni "modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama". Modal bisa terdiri dari aset perdagangan seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Apabila modal berbentuk asset harus terlebih dahulu dinilai dengan uang tunai dan disepakati oleh para mitra".

Dalam hal ini *Jumhurul ulama* seperti ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah berpendapat bahwa modal dalam perkongsian harus jelas ada dan tidak boleh berupa utang atau harta yang tidak ada ditempat, baik ketika akad. Selain itu modal harus berupa sesuatu yang bernilai seacara umum, seperti uang. Oleh karena itu, tidak sah modal *syirkah* dengan barang-barang, baik yang bergerak (*manqul*) maupun tetap (*'aqar*). Adapun imam Malik tidak mensyaratkan bahwa modal itu harus berupa uang, tetapi memandang sah dinar dan dirham. Begitu pula memandang sah dengan benda, dengan perkiraan nilainya. Dengan alasan bahwa syarat perkongsian akad harus jelas. Dengan demikian, benda dapat diserupakan dengan uang. Sementara itu Ulama Hanafiyah, Syi'ah Imamiyah dan Zaidiyah berpendapat bahwa modal dalam perkongsian ini, yakni dapat

[34] Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muammalah,* (Bandung: Pustaka Setia, 2006) hlm. 189

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

dengan barang-barang yang ditakar, ditimbang dan dihitung adalah diperbolehkan dalam perkongsian.[35]

Selain itu, bank Muammalat juga menetapkan adanya barang jaminan selama pembiayaan berlangsung. Hal tersebut tertuang dalam fatwa DSN-MUI No 08/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* yang dijelaskan bahwa: "Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Walaupun dalam prakteknya selama masa pembiayaan rumah tersebut merupakan milik bersama bank dan nasabah, tetapi didalam sertifikat rumah tersebut bank mengkuasakan rumah atas nama nasabah. Hal tersebut untuk mempermudah pemindahan kepemilikan diakhir akad. Kesemua klausa diatas sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang prinsip dan ketentuan *musyarakah mutanaqisah* yang menyebutkan bahwa berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah.

Pihak bank Muammalat KC Surakarta mendapatkan pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa *ujrah*. Karena biasanya kegiatan usaha yang dilakukan oleh nasabah berdasarkan prinsip *ijarah*. Jadi dalam hal ini nasabah memiliki dua kewajiban, yaitu mengambil porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No 01 tentang prinsip dan ketentuan *musyarakah mutanaqisah*.

Dalam pembagian nisbah keuntungan bank Muammalat dan nasabah membagi sesuai porsi kepemilikan modal awal. Pembayaran kewajiban tersebut dapat dengan

[35] Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muammalah,* (Bandung: Pustaka Setia, 2006) hlm. 201

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

cara mentranfer ke bank Muammalat tanpa harus datang ke lokasi bank Muammalat. Hal tersebut tidak tertulis dalam fatwa namun dapat dikatakan tidak menyimpang dari aturan baku Fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan dan prinsip *musyarakah muatanqisah*, karena hal tersebut hanya bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam hal administrasi pembayaran pihak nasabah.

Selain itu dalam penentuan proyeksi bagi hasil, bank Muammalat KC Surakarta memiliki konsep bahwa nisbah dari waktu kewaktu mengalami perubahan sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank. Selanjutnya hak bagi hasil nasabah diberikan seluruhnya kepada bank untuk meningkatkan porsi kepemilikan nasabah sehingga pada akhir masa syirkah, asset tersebut dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Hal ini sejalan dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang prinsip dan ketentuan *musyarakah mutanaqisah* yang menjelaskan bahwa proyeksi keuntungan didasarkan pada pendapatan masa depan dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah*.

Akad yang digunakan dalam kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* pada bank Muammalat KC Surakarta adalah prinsip sewa menyewa (ijarah). Oleh karena nasabah yang mengambil manfaat dari asset tersebut, maka nasabah memiliki kewajiban untuk membayar biaya sewa kepada pihak bank. Besarnya biaya sewa *(ujroh)* asset oleh pihak bank akan dilakukan peninjauan ulang setiap 2 tahun sekali. Karena pihak bank beranggapan bahwa setiap tahun nilai ekonomis suatu bangunan pasti mengalami kenaikan. Dalam hal ini biaya sewa dapat dipastikan mengalami kenaikan diikuti dengan kenaikan suku bunga bank pertahunnya. Diawal akad pihak nasabah sudah menentukan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

kriteria dan spesifikasi dari objek akad. Sementara, untuk jangka waktu ketersediaan dari objek *musyarakah* tidak diketahui secara pasti. Dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang prinsip dan ketentuan *musyarakah mutanaqisah* tidak dijelaskan secara rinci, namun hal tersebut tidak menyalahi isi dari fatwa tersebut. Karena kenaikan nilai eknomis suatu asset memang merupakan suatu yang wajar dan umum terjadi.

Hal ini sesuai dengan pendapat ulama Syafi'i dan Malikiyah yang membolehkan penangguhan (*ujroh*) karena (*ujroh*) dan juga membolehkan *ujroh* yang dibayar secara cicilan ditangguhkan.

Proses pengalihan *hishshah* atau pengalihan kepemilkan asset dari objek *musyarakah mutanaqisah* dilakukan secara berangsur sesuai masa angsuran nasabah. Sehingga kepemilikan asset dari suatu objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* akan bertambah porsinya pada sisi nasabah karena ia melakukan angsuran kepada bank, sementara bank akan mengalami pengurangan dari porsi kepemilikan asset karena ia menerima angsuran yang dihitung sebagai modal dan juga nisbah bagi hasil untuk bank. Dengan kata lain pengalihan kepemilikan ini setelah nasabah melunasi angsurannya walaupun lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan dan prinsip *musyarakah mutanaqisah.* Dalam fatwa tersebut menjelaskan bahwa objek *musyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank Sayriah/LKS. Dan pengalihan *hishshah* sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syariah/LKS.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

e. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana objek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) pihak bank Muammalat telah menjabarkan secara spesifik terkait kualitas dan kuantitasnya dan tertuang dalam perjanjian diawal akad. Dan pengadaan barang tersebut sudah ada minimal 50% pada saat akad pembiayaan disepakati. Hal tersebut telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan khusus *indent*. Bahwa dalam objek *indent* ketersediaan objek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas serta jangka waktu penyerahan objek pembiayaan harus disepakati dengan jelas.

Dalam hal ini *jumhurul fuqoha* dari Malikiyah dan Hanabilah membolehkan akad seperti yang ditas. Dengan alasan akad tersebut sama halnya seperti *salam fi al-manafi'* (jasa).

f. Ketentuan lain

1) Denda dan Ganti Rugi

Strategi bank Muammalat dalam menghadapi nasabah yang menunda-nunda angsuran dalam pembiayaan *musyarakah mutanqisah* sama persis seperti halnya dalam menghadapi nasabah yang meunda angsuran dalam pembiayaan *murobahah*. Yaitu dengan memberikan teguran kepada nasbah dengan disertai surat peringatan. Teguran tersebut tidak disertai pembayaran

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

sanksi, namun teguran tersebut dijadikan oleh bank syariah sebagai bahan evaluasi.

Apabila ternyata penundaan pembayaran dikarenakan nasabah tidak mampu membayar (bukan dalam kondisi sengaja) maka pihak bank akan melakukan penjadwalan ulang dengan memperpanjang jangka waktu angsuran dengan memperkecil besaran angsuran. Namun apabila ternyata ditemukan unsur kesengajaan, maka nasabah akan dikenakan sanksi. Sanksi tersebut bukan sebagai pendapatan bank, namun disalurkan ke Baitul Maal Muammalat. Penarikan sanksi tersebut agar nasabah jera dan tidak mengulangi kembali.

Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan lain pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* tentang denda dan ganti rugi. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa bank syariah/LKS diperkenankan untuk memberikan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran, dimana sanksi dapat berupa denda keterlambatan (*ta'zir*) yang akan diakui sebagai dana kebajikan dan ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

2) Pelunasan dipercepat

Apabila dalam masa pembiayaan, nasabah ingin melunasi angsurannya, atau ingin mempercepat pengalihan *hishshah*, maka nasabah harus membayar sisa *hishshah* yang belum diambil alih oleh nasabah dan sisa bagi hasil sebagaimana diperjanjikan dalam akad. Maka hal tersebut boleh dilakukan sesuai dengan kebijakan bank Muammalat. Adapun pemberian *discount* atau potongan angsuran hal tersebut boleh

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

dilakukan sesuai dengan kebijkan bank, namun bukan hal yang wajib dilakukan oleh pihak bank.

Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No 01 tahun 2013 tentang pelunasan dipercepat. Bahwa dalam hal terjadi pelunasan dipercepat maka kewajiban nasabah adalah membayar sisa total kewajibannya ditambah sisa pendapatan yang belum dilaksanakan sesuai dengan perjanjian diawal akad.

3) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Strategi yang dilakukan oleh bank Muammalat dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah dengan penjadwalan ulang (*rescheduling*). Yaitu melakukan perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya. Dan (*restructuring*) penggunaan struktur baru pada sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan. Dalam hal ini terdapat sedikit penyimpangan, dimana pihak bank tidak melakukan (*reconditioning*) penambahan syarat baru termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan. Namun pihak bank merubah masa angsuran dengan diikuti perubahan jumlah nominal angsuran.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Jika diperhatikan terdapat perbedaan kebijakan bank dengan isi fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan lain pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* butir c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Dalam fatwa tersebut tertulis dalam tahapan yang seharusnya dilakukan dalam menghadapi pembiayaan bermasalah adalah *rescheduling* dilanjutkan *reconditioning* baru setelah itu *restructuring*. Karena

apabila keadaan lebih pantas menggunakan cara *restructuring,* maka hal ini tentu bisa dilakukan agar nantinya pembiayaan yang macet dapat lancar kembali.

Selajutnya, apabila langkah tersebut tidak memberikan hasil maka pihak bank Muammalat akan melelang aset *musyarakah mutanaqisah* tersebut dengan harga yang sudah disepakati bersama. Pihak bank hanya mengambil haknya (sesuai dengan jumlah sisa angsuran) dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.

Hal tersebut telah sesuai dengan kaidah fiqih yang berbunyi:

"ما يبح للضرورة يتقدر بقدرها"

"Ganti rugi dihitung sesuai dengan besarnya kerugian"[36]

Namun, apabila ternyata hasil lelang lebih kecil dari jumlah sisa angsuran maka nasabah masih memiliki kewajiban untuk menutupi hutangnya kepada pihak bank. Kebijakan yang diterapkan oleh pihak bank bahwa semua hutang yang ada pada nasabah harus dilunaskan, karena itu semua merupakan kewajiban nasabah. Keringanan yang diberikan oleh pihak bank hanyalah tidak menambahkan margin pada setiap tagihan hutang tersebut.

Hal tersebut sedikit berbeda dengan isi fatwa DSN MUI No 01 tahun 2013 tentang pembiayaan bermasalah. Dalam fatwa tersebut menjelaskan bahwa nasabah yang tidak mampu membayar sisa hutangnya,

---

[36]Muhammad Muṣṭafā Al-Zakhīlī, *Qowā'idul Fiqihiyah wa Tatbīqōtihā fī Al-maẓāhib Al Arba'ah,*(Dimasko: Dār-Al-Fikr, 2006) Vol.02. hlm. 33

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

maka bank syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank Syariah/LKS.

Adapun langkah yang diambil oleh pihak bank ialah melalui hukum, dalam hal ini melalui pengadilan Agama setelah jalur musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai. Hal tersebut sesuai dengan perdamaian dalam syariat islam. Bahwa dijelaskan dalam hadits Rasulullah yang diriwayatkan oleh Abu Daud, Amar bin Auf bahwa Rasulullah bersabda

" المسلم على شروطهم الا شرطا حرم حلالا أو حرم حلال "

Yang artinya

"perjanjian diantara orang-orang muslim itu boleh, kecuali perjanjian yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.[37]

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

[37]Suhrawardi K Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam,* Cet I,(Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.193

BAB V

PENUTUP DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan berfikir dalam memahami permasalahan-permasalahan, disertai apa yang telah penulis paparkan pada pembahasan dalam penelitian ini, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

1. Pada bank Muammalat KC Solo terdapat dua akad pembiayaan yag digunakan untuk pembiyaan produk KPR atau hunian syariah. Yajtu akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah.* Dalam prosedur untuk mendapatkan pembiayaan kedua akad ini tidak memiliki perbedaan. Mulai dari nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan, wawancara dengan pihak bank, peninjauan lokasi oleh pihak bank dan diakhiri drngan penandatangan akad yang dihadiri notaris sebelum dana yang diajukan diberikan kepada nasabah. Yang membedakan antara akad *murobahah* dan *musyarakah* adalah:
   a. Akad *murobahah* ditujukan untuk nasabah yang mengajukan permohonan pembiyaan untuk pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah, Dengan akad *murobahah,* nasabah akan mendapatkan material, bahan-bahan bangunan dan biaya tukang dalam pembangunan rumah tersebut.

b. Sedangkan pada akad *musyarakah muatanqisah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan rumah yang sudah jadi. Jadi nasabah memiliki dua kewajiban kepada bank. Yaitu membayar angsuran untuk mengambil alih porsi kepemilikan pihak bank dan membayar sewa rumah tersebut. Karena nasabah mengambil manfaat dari bangunan tersebut.

2. Fatwa yang dijadikan acuan dalam pembiayaan KPR di Bank Muammlat KC Solo adalah fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiyaan *Murobahah* dan fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*. Dalam prakteknya terdapat beberapa klausa yang tidak sesuai dengan esensi fatwa DSN –MUI.

   a. Implementasi fatwa DSN MUI No 4 tahun 2000 tentang *murobahah* terhadap prakatik pembiayaan *murobahah* produk KPR yang dilaksanakan oleh bank Muammalat ke Solo belum sepenuhnya diimplementasikan. Terutama tentang ketentuan-ketentuan umum *murobahah*. Secara umum model pembiayaan *murobahah* (*bil wakalah*). Dimana dalam pelaksanaannya bank Muammalat meminta nasabah untuk melakukan pembelian barang atau pihak bank memberikan uang secara langsung kepada nasabah, sehingga tidak terjadi transaksi riil melainkan yang terjadi adalah pinjam meminjam uang atau jual beli uang dengan tambahan (riba), bukan jual beli barang dan tidak ada kepemilikan barang oleh pihak bank sebelum terjadi transaksi dengan nasabah. Padahal hal tersebut merupakan syarat mutlak *murobahah*. Begitu pula dalam penentuan margin (laba) sepenuhnya dilakukan oleh pihak bank dengan berbagai pilihan. Semakin besar biaya angsuran semakin kecil keuntungan yang dipatok oleh pihak bank.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

b. Akad pembiyaan *musyarakah mutanaqisah* yang dipraktekkan oleh bank Muamalat kc Solo juga demikian. Ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Diantaranya bank Muammalat mengabaikan karakteristik akad *mudyarakah muatanaqisah* yang seharusnya ditampakkan. Dalam hal ini bank Muammalat tidak melakukan menyebutkan mengenai pembagian unit-unit *hishshah.(taj'ziatul hishshah)* seperti yang tertera dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013. Karena karakteristik inilah yang membedakan akad *musyarakah muatanaqisah* dengan akad-akad yang lainnya.

B. Saran

Beberapa faktor yang menyebabkan kurang maksimalnya pihak bank dalam mengaplikasikan fatwa DSN-MUI tentang akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR atau hunian syariah adalah

1. Minimnya pemahaman pengelola dalam memahami ketentuan-ketentuan umum atau prinsip-prinsip *murobahah maupun musyarakah mutanaqisah.* Oleh karena itu, kepada pihak bank hendaknya mengevaluasi kembali praktik pembiayaan *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah.* Karena untuk mencapai transaksi mu'amalah berdasrsakan syariat Islam hanya akan terwujud ketika sumber daya manusia perbankan syariah memiliki pemahaman komprehensif terhadap aturan yang berlaku baik dari aturan BI maupun aturan fatwa DSN-MUI.
2. Kurangnya pengawasan DPS terhadap praktik pembiayaan *murobahah maupun musyarakah muatanaqisah* yang dilaksankan oleh perbankan syariah. Padahal Dewan Pengawas Syariah (DPS). Mereka beranggotakan para tokoh agama dan praktisi ekonomi yang tahu tentang prinsip-prinsip *murobahah.* hal

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

tersebut karena DPS lebih banyak menerima laporan secara tertulis dari pengurus dan pengelola, namun tidak melihat secara langsung apliksinya. Oleh karena itu kepada pihak DPS hendaknya mengevaluasi kembali praktek pembiayaan KPR dengan akad *murobahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* yang selama ini dijalankan. Hendaknya benar-benar mengontrol lebih optimal prosedur pembiayaan ini mulai dari prosedur pada saat nasabah mengajukan permohonan pembiayaam sampai pasca realisasi dana pembiayaan agar tidak terjadi penyalahgunaan yang tidak sesuai dengan aturan fatwa DSN-MUI.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

DAFTAR PUSTAKA

Adi, Rianto, 2004, *Metodologi penelitian Sosial dan Hukum,* Jakarta: Penerbit Granit.

Ahmad, Ali Al Nadwy, *Maushu'ah al Qawaid wa al-Dhawabith al fiqhiyyah al hakiah li al Muammalah fi al-Fiqh al-Islamiyah* (Dar 'Alam al-Ma'rifat, 1999 M/1419 H).

Al-Bahuti, *kasyaful-Qina' an Matin Al-Aqna, III,*

al Ayni, Badr ad-Din, *Umdatul Qari Syarah Sharah Sahih A-Bukhori* (Constatinople: Mathba'a Al-Amira, 1310 H), vol. V.

An-Nawawi, Imam *Majmu' Syarah al-Muhadzdzab,*(Kairo: cetakan Zakaria Ali Yusuf), vol. IX.

Zuhaili, Al-Wahbah, *Al-Fiqh al- Islam wa Adilatuh,*Cet II, Beirut: Dar al-Fikr.

Arikunto, Durhasini, 2001, *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan,* Jakarta: Renika Cipta.

Azharuddin, Ahmad Latif, 2012, *Konsep dan Aplikasi Akad Murobahah pada perbankan syraiah di Indonesia,* jurnal Ahkam Vol. XXI, No. 02

Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, PBI No 9/19/PBI/2007 dan bank iNdonesia, surat edaran tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Surat edaran No. 10/14/DPbs, Jakarta, 17 Maret 2008

Budi, Setiawan Utomo (ed), 2016, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah mutanaqisah,* Cet I, Jakarta.

BI, *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR,* brosur disebarkan sebagai bagian dari program Edukasi Masyarakat dalam rangka

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

implementasi Arsitetur Perbankan Indonesia, yang diuploud pada alamat www.bi.go.id

Faifi, Al-Sulaiman, 2010, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq,* jilid 2, Solo: Aqwam.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/ DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan Umum murobahah dalam bank syariah

---------- No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Haris, Helmi, 2007, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah,* jurnal ekonomi islam vol 01.

Hasanuddin, Maulana, 2012, *Perkembangan Akad Musyarakah,* Cet I, Jakarta: Kencana Prenada Media.

Hidayat, Enang , 2015, *Fiqih Jual beli,* Cet I, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

http://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat

http://www.bankmuamalat.co.id/berita/bank-muamalat-luncurkan-program-kpr-ib-muamalat-angsuran-super-ringan1

http://www.btn.co.id,Pesat Pertumbuhan KPR BTN Syariah, diakses pada tanggal 13 Agustus 2008.

http://www.dream.co.id/dinar/bank-muamalat-ngebet-kejar-pembiayaan-kpr-150401n.html

Ikatan Bankir Indonesia, 2014, *Mengelola Bank Syariah,* Cet I, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Iska, Syukri, 2012, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia,*Cet I,Yogyakarta: Fajar Media Press.

J, Lexy. Moleong, 2007, *metodologi penelitian Kualitatif edisi revisi,* Cet: 23, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Kementrian Agama Republik Indonesia, 2010, *Al- Awwal Al-Qur'an 20 baris Terjemah,*(Jakarta: Mikraj Khazanah Ilmu.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Karim, Adiwarman 2010, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan,* Cet 7, Jakarta: PT Grafindo Persada.

K, Suhrawardi Lubis, Farid Wajdi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam,* Cet I, Jakarta: Sinar Grafika

Made, I Wirartha, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi,*2006, Yogyakarta: CV Andi Offset

Mudzhar, Atho', 1993, "Fatwa-Fatwa Majelis Ulama (Sebuah Studi tentang Pemikiran Hukum Islam di Indonesia) 1975-1988", *Disertasi Doktor,* jakarta: INIS.

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah,* edisi revisi 2005, Yogyakarta: AMPYKPN.

Muhammad, bin Abdullah bin Abdullah Al-Imrani, *Al- uqud al Maliyyah al Murakkabah: Dirasah Fiqhiyyah Tafsiliyyah wa Tatbiqiyyah,* Cet I 2006, Riyad: Dar Kunuz Eshbelia li al Nasyr wa al- Tauzi.

Musṭafā, Muhammad Al-Zakhīlī, 2006,*Qowā'idul Fiqihiyah wa Tatbīqōtihā fī Al-mużāhib Al Arba'ah,*(Dimasko: Dār-Al-Fikr, Vol.02.

Nazir, Mohammad, *Metode Penelitian,* Cet 7, 2011, Bogor: Ghalia Indonesia.

Remy, Sutan Sjahdeini, *Perbankan Syariah* 2014, Cet I, Jakarta: Kecana Prenada Grup.

----------,*Perbankan Syariah Prodk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya,* 2010, Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset.

Rivai, Veothzal, 2010, *Islamic Banking: sebuah teori, Konsep Dan Aplikasi,* Jakarta: PT Bumi Aksara.

Rusyd, Ibnu, *Bidayah al-Mujtahid,* Cet II, 2009, Semarang: Toha Putra.

----------, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid,* (Beirut: Dar el-Fikr) jilid II

Sabari, Hadi, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer,* cet I, 2010, Yogyakarta: pustaka pelajar.

Sarwono, Jonathan, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif dan kualitataif,* cet. I (Yogyakarta: Graha Ilmu.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Setiawan, Budi Utomo (ed), 2016, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Muntanaqisah,* Jakarta

Sudarsono, Heri, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi,* edisi ketiga, cetakan pertama, Yogyakarta: EKONISIA.

Sugiono, 2011, *Metode Penelitian Kombinasi,* Bandung: Alfabeta.

---------, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif,* Bandung: Aflabeta.

Suhendri, Hendi, 2013, *Fiqh Muammalah,* Cet I, Jakarta: Rajawali Press.

Supardi, 20005, *Metodologi Penelitian Ekonomi Dan Bisnis,* Yogyakarta: UII Press.

Syafi'i, Muhammad Antonio, 2001, *Bank Syariah dan Teori ke Praktek,* Jakarta: Gema Insani Press.

----------1999, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan,* Jakarta: Bank Indonesia.

Rahmat Syafi'i, 2006, *Fiqih Muamalah,* Bandung: Pustaka Setia.

Tanzeh, Ahmad, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis,* Cet I, Yogyakarta: Teras.

Tohirin, *Metode Penelitian Kualitatif,* Cet II, 2012, jakarta: PT raja Grafindo Persada.

Wiroso, *Jual Beli Murobahah,* 2005, Yogyakarta, UII Press.

-------- *Produk Perbankan Syariah,* 2009, Cet I, Jakarta: LPFE Usakti.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bank Muamalat

SURAT KETERANGAN

No : 004/BMI/SLO/VII/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **Nur Mukhlis Cahyadi**

Jabatan : Branch Manager
PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Cabang Solo

Menerangkan bahwa :

Nama : **Safika Maranti**

Universitas/PT : Universitas Islam Indonesia/UII

Fakultas/Jurusan : Ilmu Agama Islam/Pasca Sarjana Magister Studi Islam

adalah benar telah melakukan Penelitian di Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Solo yang dilaksanakan mulai Bulan Juni – Juli 2017.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Solo, 25 Juli 2017/ *01 Dzulqa'dah 1438 H*

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.
CABANG SOLO

Bank Muamalat
KANTOR CABANG SOLO

Nur Mukhlis Cahyadi
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Cabang Solo
Jl. Slamet Riyadi No. 314 Surakarta
(Depan Stadion Sriwedari)
T +62 (271) 743 457
F +62 (271) 743 455
E info@muamalatbank.com
www.muamalatbank.com

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Daftar pertanyaan kepada **pihak nasabah** muammalat kc Surakarta

1. Apakah kedua pihak (bank dan nasbah) melakukan ijab qobul pada awal pelaksanaan akad sesuai dengan syariat islam? Bagaimanakah proses akad dilaksanakan?
2. Apakah pihak bank memberikan penjelasan tentang penawaran dan penerimaan secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad)?
3. Apakah setiap mitra (bank dan nasabah) menyediaan dana dan pekerjaan serta melaksanakan kerja sebagai wakil?
4. Apakah setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset musyarakah dalam proses bisnis? Dan memiliki kewenangan kepada mitra yang lain untuk mengelola asset ?
5. Apakah larangan setiap mitra dalam pengelolaan asset?
6. Bagaimanakah bentuk modal yang dipergunakan dalam proses pembiayaan musyarakah mutanaqisah ? Dan bagaimanakah apabila modal berbentuk asset?
7. Apakah larangan setiap mitra dalam pengelolaan asset dan modal musyarakah dalam proses pembiayaan?
8. Apakah pihak bank menjelaskan tentang jaminan atas pembiayaan musyarakah?
9. Apakah pihak bank menjelasakan mengenai pembagian keuntungan setiap mitra?
10. Apakah pihak bank menjelsakan pembagian kerugian diantara para mitra?
11. Apakah yang dilakukan pihak bank apabila terjadi perselisihan diantara para pihak?
12. Apakah pihak bank menjelaskan bahwa setiap penyetoran yang dilakukan oleh nasabah secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah*?
13. Apakah pihak bank menjelaskan tentang bentuk pendapatan yang diperoleh pihak bank dari pembiayaan *musyarakah mutanaqisah?*
14. Apakah pihak bank menjelaskan perhitungan proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*?

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

15. Apakah pihak bank menjelaskan bahwa dalam kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* dapat menggunakan prinsip sewa menyewa? dan bagiamanakah dengan pembayaran ujroh?
16. Apakah pihak bank menjelsakan bahwa objek *msyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank syariah/LKS?
17. Apakah nasabah diperbolehkan untuk melakukan pengalihan *hishshah* dengan jangka waktu yang dipercepat ?
    Khusus untuk kegiatan usaha MMQ yang menggunakan prinsip ijarah dimana objek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*)
18. Apa sajakah yang dijelaskan oleh pihak bank terkait penyediaan objek?
19. Bagaimanakah pihak bank menyerahkan objek yang masih dalam proses pembuatan (*indent*)?
20. Bagaimanakah pengakuan pendapatan Bank untuk objek *musyarakah mutanaqisah* yang belum tersedia seluruhnya?
21. Apakah pihak bank menjelasakan terkait sanksi sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran? Bagaimakah bentuk sanksi tersebut?
22. Apakah yang harus dilakukan oleh nasabah apabila terjadi percepatan pengalihan *hishshah*?
23. apakah pihak bank memberikan penjelasan terhadap pembiayaan yang bermasalah?

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

RIWAYAT HIDUP



Saya yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan bahwa daftar riwayat hidup sesungguhnya:

Nama lengkap	: Safika Maranti
Tempat, Tanggal Lahir	: Wonosobo,15 maret 1990
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Islam
Alamat KTP	: Kp Lowoijo Rt 3/4 Kejiwan Timur, Wonosobo, Jawa Tengah
Domisili	: Jl. Kolektor Ringroad selatan, Tamanan, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta (asrama UAD)
No. Handphone	: 085725307002
E-mail	: safikamaranti123@gmail.com

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Pedidikan

SDN 1 Wonosobo (Lulus tahun 2003)
SMP 1 Negeri wonosobo (Lulus tahun 2006)
Kulliyatul mu'allimat gontor putri 1 (Lulus tahun 2010)
Universitas Darussalam Gontor (Lulus tahun 2014)
Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia

Pengalaman Kerja

Pengajar MI Nurussalam, Ngawi Jawa Timur (periode 2010- 2013)
Pengajar Kulliyatul Mualliamat Gontor Putri 1(periode 2010- 2015)
Wali kelas 1 Kulliyatul Mualliamat Gontor Putri 1 (setara dengan kelas 1 SMP) (periode 2012- 2013)

Wali Kelas 2 Kulliyatul Mualliamat Gontor Putri 1 (setara dengan kelas 2 SMP) ([eriode 2013-2014)
Pengurus di asrama Universitas Ahmad Dahlan (tahun 2015- sampai sekarang)

Yogyakarta, 4 juli 2017

Safika Maranti

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA