



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
BANK MUAMALAT INDONESIA
(Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy (PHSK))**

SKRIPSI

**AGISA MUTTAQIEN
0806341280**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT
INDONESIA
(Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

**AGISA MUTTAQIEN
0806341280**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Agisa Muttaqien

NPM : 0806341280

Tanda Tangan:



Handwritten signature of Agisa Muttaqien in blue ink, written over a large, faint watermark of the University of Indonesia logo.

Tanggal : 10 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Agisa Muttaqien

NPM : 0806341280

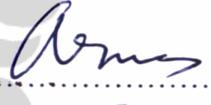
Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Gemala Dewi S.H., LL.M. (.....)

Pembimbing : Aad Rusyad Nurdin S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Wirdyaningsih S.H., M.H. (.....)

Penguji : Nadia Maulisa Benemay S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT Tuhan Semesta Alam, semoga tetap mencurahkan tempat terbaik bagi Rasulullah Muhammad saw, pendobrak kejahiliyahan umat Islam di muka bumi. Dengan tulisan ini penulis mengucapkan syukur atas terselesaikannya skripsi penulis, meskipun terdapat kekurangan di segala baris tulisan, penulis berharap semoga manfaatnya dapat selalu dirasakan. Skripsi ini adalah laporan penelitian penulis mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi. Penulis menganalisis penerapan tersebut dari sudut pandang hukum dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan fatwa yang terkait. Penulis juga menganalisis penerapan prinsip Ijarah atau sewa menyewa, serta permasalahan hukum yang ada terkait sertifikat kepemilikan dari objek pembiayaan tersebut. Semoga dengan adanya penelitian penulis ini, pembaca dapat mengambil *ibroh* atau pelajaran, dan mengambil manfaat yang terkandung sehingga nantinya akan bermanfaat bagi seluruh umat. Dengan kesempatan ini, penulis ingin pula mengucapkan terima kasih kepada:

1. Pembimbing penulis, Dr. Gemala Dewi, S.H., LL.M., dan Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., yang selalu memberikan bimbingan dan saran yang membangun demi terselesaikannya skripsi penulis
2. Orang tua penulis, H. Sjachril Bakri, S.E., M.M. dan Hj. Irmawati yang selalu memberikan kepercayaan dan dukungan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi tepat waktu meskipun banyak halangan dan kesulitan. Semoga langkah kecil ini dapat menjadi awal yang baik untuk masa depan.
3. Kakak-kakak penulis, Taufiq Firmansyah, S.T., M.A.Sc., dan dr. Dimas Rahmatisa, yang selalu memberikan dorongan motivasi kepada penulis dan juga menjadi teman untuk menghibur diri ketika penat mencapai puncaknya.
4. Para narasumber di Bank Muamalat Indonesia, khususnya kepada Bapak Ardiansyah Rakhmadi, Sharia Compliance Division Head, Bapak Irvan Lesmana, Corporate Legal Division Head, dan Bapak Mahmud selaku

Corporate Legal Officer, atas data dan penjelasan yang diberikan kepada penulis terkait permasalahan yang menjadi fokus penulis dalam skripsi ini. Tanpa adanya data dan informasi yang diberikan oleh bapak-bapak sekalian, mustahil rasanya skripsi ini dapat dirampungkan.

5. Karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, khususnya Pak Selam dan Pak Jon, yang telah membantu penulis dalam melengkapi kelengkapan dan mengurus hal-hal yang bersifat prosedural demi terselesaikannya skripsi ini.
6. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Indonesia Angkatan 2008, khususnya kepada Achmad Fadhil Arsandy, S.H. dan Febri Rachmatullah, S.H. yang dari awal perjuangan penulis di FHUI telah saling mengingatkan untuk kebaikan
7. Teman-teman senasib sepenanggungan dengan penulis di saat penyusunan skripsi, Andina Sitoresmi Pramudita, Anggi Wijaya, Vannia Alienjhon, Vania Nurjanitra, Nirmala Azizah, Diany Maya Anindhita, Try Bagus Harminto, dan teman-teman yang lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
8. Novita Anggraenny, terima kasih atas semangat yang diberikan dalam kehidupan perkuliahan penulis selama empat tahun ini. Terima kasih juga telah menjadi pendukung, sahabat, dan motivator untuk segala perjuangan penulis hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Dan kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, penulis ucapkan terima kasih. Semoga dengan andil dari berbagai pihak tadi, skripsi ini menjadi bermanfaat untuk kemajuan agama, bangsa, dan negara.

Depok, 21 Juni 2012

Penulis

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agisa Muttaqien
NPM : 0806341280
Program Studi : Ilmu Hukum Kekhususan Hukum tentang Kegiatan Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah
pada Bank Muamalat Indonesia
(Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 10 Juli 2012

Yang menyatakan



(Agisa Muttaqien)

ABSTRAK

Nama : Agisa Muttaqien

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah
Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus
Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))

Skripsi ini memaparkan penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK). Dalam penelitian ini penulis meneliti kesesuaian penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam PHSK dengan perundang-undangan dan fatwa, bagaimana penerapan akad Ijarah didalamnya, serta bagaimana masalah kepemilikan sertifikat objek pembiayaan PHSK. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kualitatif, dan bentuk dari hasil penelitian ini adalah eksplanatoris analitis. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa PHSK telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa terkait. Penerapan ijarah pun telah sesuai karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil musyarakah dan bukan milik sendiri. Pencantuman nama nasabah dalam sertifikat juga dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda. Diharapkan kedepannya terdapat peraturan yang lebih jelas dan memudahkan penerapan prinsip syariah, tidak hanya bagi prinsip konvensional saja.

Kata kunci: Pembiayaan, Musyarakah Mutanaqisah, KPR.

ABSTRACT

Name : Agisa Muttaqien

Study Program: Legal Studies

Title : House Ownership Financing with Musharaka Mutanaqisa Agreement in Muamalat Bank Indonesia (Case Study: Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu Product (PHSK))

This thesis describes the application of Musharaka Mutanaqisah contract in Bank Muamalat Indonesia in Partnership Sharia Residential Financing product (PHSK). In this study the authors examined the suitability of application of the Musharaka contract in PHSK Mutanaqisah with legislation and fatwa, how the application of Ijarah contract therein, as well as the issuing of certificates of PHSK object. The research was carried out legally normative, using qualitative methods, and the results are in analytical explanatory. In this study it was found that PHSK complies with legislation and related fatwa. Application of Ijara have been appropriate because it was found that the lease is done to the goods bought by partnership contribution, not only customer's. Inclusion of the customer's name in the certificate is also made to facilitate the take over process and to avoid a double charge. Regulations are expected in the future to be more clearly and to facilitate the application of Islamic principles, not only the conventional.

Keywords: Financing, Musharaka Mutanaqisah, Mortgage.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	4
1.3. Tujuan penelitian.....	5
1.4. Metode penelitian.....	6
1.5. Definisi Operasional.....	8
1.6. Sistematika penulisan.....	9
2. TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH.....	11
2.1. Bank Syariah dan Produk Perbankan Syariah.....	11
2.2. Tinjauan Umum Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	20
2.2.1. Pengertian Akad.....	20
2.2.2. Pengertian musyarakah Mutanaqisah.....	20
2.2.3. Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	22
2.2.4. Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	32
2.2.5. Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	36
2.2.6. Status Kepemilikan Sertifikat Objek Pembiayaan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	39
3. PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK “PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI” DI BANK MUAMALAT INDONESIA.....	41
3.1. Tinjauan Umum Bank Muamalat Indonesia.....	41
3.1.1. Bank Muamalat Indonesia sebagai Pelopor Bank Syariah di Indonesia.....	41
3.1.2. Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia.....	43
3.2. Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia.....	45
3.2.1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia.....	45
3.2.2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia.....	47
3.2.2.1. Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi.....	47
3.2.2.2. Ketentuan Pembiayaan.....	50
3.2.3. Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian	

Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia.....	52
3.2.3.1. Persiapan Pembiayaan.....	52
3.2.3.2. Analisis Pembiayaan.....	53
3.2.3.3. Risk Assesment, Realisasi Pembiayaan, dan Dropping... ..	54
3.2.3.4. Proses Melalui Financing Origination System (FOS).....	56
3.2.4. Ijarah (sewa) dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia.....	58
3.2.5. Status Kepemilikan Sertifikat Objek Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia.....	59
4. ANALISIS PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI (PHSK) DI BANK MUAMALAT INDONESIA.....	60
4.1. Analisis Mengenai Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Secara Umum dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia.....	60
4.2. Analisis Permasalahan Penerapan Ijarah Sebagai Kegiatan Usaha Bank dan Nasabah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia.....	66
4.3. Analisis Masalah Kepemilikan Sertifikat yang Diatasnamakan Nasabah sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Objek Pembiayaan.....	75
5. PENUTUP.....	79
5.1. Kesimpulan.....	79
5.2. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Pernyataan
- Lampiran 2. Surat Permohonan Pembelian Barang dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Untuk Perorangan)
- Lampiran 2. Pernyataan Pengakuan (Untuk Perorangan)
- Lampiran 3. Surat Penunjukan dan Kuasa (Untuk Perorangan)
- Lampiran 4. Surat Permohonan Ijarah
- Lampiran 5. Berita Acara Penyerahan Objek Sewa (Untuk Perorangan)
- Lampiran 6. Surat Sanggup
- Lampiran 7. Surat Tanda Terima Pembelian Barang
- Lampiran 8. Permohonan Nasabah untuk Realisasi Pembiayaan
- Lampiran 9. Surat Kuasa Debet
- Lampiran 10. Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah
- Lampiran 11. Addendum Akad Musyarakah Mutanaqisah
- Lampiran 12. Addendum Akad Ijarah
- Lampiran 13. Surat Persetujuan Bank Indonesia terhadap Produk Pembiayaan Hunian Syariah

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga, dan lain sebagainya.¹ Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan.² Permintaan rumah yang signifikan ini pada akhirnya diantisipasi oleh perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya, KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan.³

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary*, dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest*

¹ Mahmud Asy-Syafrowi, *Mengundang Malaikat ke Rumah*, (Yogyakarta: Mutiara Media, 2010), hlm. 48.

² Di Jakarta saja, tingkat permintaan hunian di Jakarta diproyeksikan meningkat sebesar 87-89 persen pada tahun 2011. <http://economy.okezone.com/read/2011/01/18/320/415149/2011-permintaan-hunian-di-jakarta-meningkat-hingga-89> (diakses pada 24 Februari 2012)

³ Hermansyah, S.H., M.Hum., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ed. Rev. Cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.61.

free), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*).⁴

Bank syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi *dual banking system* pada perbankan nasional. Di Indonesia, bank syariah dikukuhkan menjadi hukum positif dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah setelah sebelumnya belum diakui pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Hadirnya perbankan syariah dan bank syariah di Indonesia, merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait didalam cakupan ekonomi. Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam memproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.⁵

Islam mengajarkan kepada pemeluknya untuk mencari harta dengan segala cara asalkan mengikuti rambu-rambu yang ada, rambu-rambu itu antara lain mencari yang halal lagi baik, tidak dengan batil, menjauhi riba, maisir, dan gharar.⁶ Larangan terhadap praktek riba tidak hanya ada pada ajaran Islam. Perlu dikemukakan bahwa

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta:Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 4.

⁵ *Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia*, artikel pada kolom informasi situs resmi Bank Indonesia, <http://www.bi.go.id/web/id/Perbankan/Perbankan+Syariah/> (diakses 23 Februari 2012).

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, cet. 11 (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 12.

dua agama besar samawi yaitu Kristen dan Yahudi mempunyai preposisi yang sama dengan Islam tentang riba yaitu melarang transaksi secara ribawi.⁷ Dalam Al-Quran juga telah ditegaskan untuk menjauhi segala hal yang bertentangan dengan riba, maisir, dan gharar. Dalam Surah Ar-Rum ayat 39 ditegaskan,

“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). (QS Ar Rum: 39)⁸

Rasulullah saw pun menegaskan dalam hadist,

“Diriwayatkan oleh Aun bin Abi Juhaifa, “Ayahku membeli seorang budak yang pekerjaannya membekam (mengeluarkan darah kotor dari kepala), ayahku kemudian memusnahkan peralatan bekam si budak tersebut. Aku bertanya kepada ayah mengapa beliau melakukannya. Ayahku menjawab, bahwa Rasulullah melarang untuk menerima uang dari transaksi darah, anjing, dan kasab budak perempuan, beliau juga melaknat pekerjaan pentato dan yang minta ditato, menerima dan memberi riba serta beliau melaknat para pembuat gambar.”” (H.R. Bukhari Volume 3 No.299).⁹

Dengan dasar ekonomi dan dasar hukum itulah, Bank Muamalat Indonesia memberikan sistem pemilikan rumah alternatif bagi masyarakat di Indonesia, baik yang muslim ataupun non-muslim, dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah¹⁰ yang tidak diskriminatif dan memberatkan nasabah, yang diberi nama Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), dengan pilihan akad Murabahah (jual beli dengan tambahan *margin*) dan Musyarakah Mutanaqisah (kerjasama sewa).

⁷ Karnaen A. Perwataatmadja dan H. Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hlm. 13.

⁸ *Al-Quran Al Karim*, Surah Ar-Rum ayat 39. (Jakarta: Penerbit Syaamil, 2007).

⁹ Hadist Riwayat Bukhari, Volume 3, No.299.

¹⁰ Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Lihat: Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia, No. 94, 2008, Pasal 1 Butir 12.

Akad Musyarakah Mutanaqisah menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah dan pengurangan salah satu bagian (porsi) syirkah dengan sewa. Penelitian ini akan terpusat pada pembahasan mengenai akad Musyarakah Mutanaqisah ini, karena 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 Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik.

Produk ini didukung dengan lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), sehingga telah jelas adanya pengakuan dari hukum positif bahwa prinsip syariah dapat diterapkan secara menyeluruh. Selain mengeluarkan UU Perbankan Syariah, Bank Indonesia telah menetapkan peraturan yang menurut penulis penting untuk dijadikan fokus lebih lanjut, yaitu PBI No.10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 13/13 /PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, dan SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum.

Lebih khusus lagi Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah untuk pengaturan yang lebih khusus dan eksklusif. Sehingga dengan adanya dukungan dari berbagai pihak, diproyeksikan KPR berbasis syariah dan perbankan syariah umumnya akan semakin subur. Karim Business Consulting bahkan meyakini Indonesia akan menjadi pemain utama dan menjadi yang terbesar dari lima besar keuangan syariah global dalam dua dekade mendatang. Pada 2023, Indonesia diperkirakan memimpin industri keuangan syariah global dengan total aset mencapai 8,6 triliun dolar AS. Sementara, aset perbankan syariahnya mencapai 1.597 triliun dolar AS¹¹

¹¹ Ali Rama, *Proyeksi Perbankan Syariah 2012*, artikel pada Harian Republika, 3 Januari 2012, http://koran.republika.co.id/koran/24/151317/Proyeksi_Perbankan_Syariah_2012, (diakses 23 Februari 2012).

1.2 Pokok Permasalahan

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas, pembahasan penulis akhirnya mengerucut pada permasalahan berikut, antara lain:

1. Apakah penerapan prinsip Musyarakah dan Ijarah pada akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) telah memenuhi peraturan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku?
2. Bagaimana penerapan prinsip Ijarah sebagai kegiatan usaha bersama antara bank dan nasabah dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia?
3. Permasalahan hukum apakah yang terdapat dalam hal kepemilikan sertifikat hunian dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Menganalisis dari segi hukum penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi dan mengetahui kesesuaiannya dengan peraturan perundang-perundangan.

2. Tujuan Khusus

Selain memiliki tujuan umum, penelitian ini secara lebih spesifik bertujuan antara lain untuk:

- a. Mengetahui persyaratan dan proses akad yang dibuat oleh calon nasabah dan bank dalam akad Musyarakah Mutanaqisah bagi produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia dan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku.
- b. Mengetahui kesesuaian penerapan prinsip Musyarakah yang dibuat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah serta penerapan prinsip Ijarah sebagai kegiatan usaha bersama antara bank dan nasabah dalam

produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia dengan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku.

- c. Mengetahui permasalahan hukum dari kepemilikan sertifikat hunian yang menjadi objek pembiayaan dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat.

1.4 Metode Penelitian

Penulisan skripsi yang dilakukan penulis adalah kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis¹², sistematis¹³, dan konsisten¹⁴. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.

Tipe penelitian yang digunakan penulis menurut sifatnya adalah penelitian deskriptif. Penelitian yang bersifat deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala¹⁵. Penulis akan menggambarkan bagaimana proses pembiayaan hunian syariah menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia, menjelaskan akad Ijarah yang terdapat di dalamnya, dan menganalisis kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam sebuah penelitian yang dicari antara lain adalah pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab

¹² Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu;. (Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 43.

¹³ Sistematis adalah berdasarkan suatu sistim (Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 43.

¹⁴ Konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu (Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 43.

¹⁵ Sri Mamudji, et.al., *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Depok: Badan Penerbit Alumni, 2005), hlm. 4.

pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu¹⁶. Skripsi ini akan menjabarkan permasalahan mengenai proses kesepakatan yang terjadi dalam akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia dan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan, mengenai aspek hukum Musyarakah dan Ijarah yang terdapat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, serta mengenai permasalahan kepemilikan sertifikat hunian yang menjadi objek pembiayaan dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsidi di Bank Muamalat Indonesia.

Penulis akan menggunakan dua jenis data, yaitu data primer¹⁷ dan data sekunder.¹⁸ Pengumpulan data primer akan dilakukan penulis dengan melakukan wawancara untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dan bagaimana kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Data sekunder sebagai sumber data utama dalam penelitian normatif akan penulis gunakan untuk mempelajari serta memahami peraturan perundang-undangan serta fatwa yang berlaku bagi penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia. Data sekunder yang penulis jadikan rujukan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sebagai berikut.

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan Indonesia dan peraturan Bank Indonesia, antara lain: Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, PBI No.10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 13/13

¹⁶ Sri Mamudji, et.al., *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Depok: Badan Penerbit Alumni, 2005), hlm. 28.

¹⁷ Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Lihat: Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Karya ilmiah Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), hlm. 37.

¹⁸ Data sekunder adalah data yang telah dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isinya telah disusun penulis terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat. Lihat: Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Karya ilmiah Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), hlm. 37.

/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan bagi Bank Umum, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer, yang antara lain adalah doktrin yang terdapat dalam buku-buku, laporan penelitian, penelusuran internet, artikel ilmiah, jurnal, hasil seminar, bahan hasil penelitian dari universitas, surat kabar, dan makalah yang berkaitan dengan topik penelitian.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, misalnya ensiklopedi, atau kamus.¹⁹

1.5 Definisi Operasional

Dalam skripsi ini terdapat istilah-istilah yang akan banyak digunakan oleh penulis dalam rangka menjelaskan atau mengutip bacaan dari referensi yang menjadi dasar penulisan oleh penulis. Berikut istilah yang akan sering digunakan dan definisinya. Antara lain:

1. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²⁰
2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 32.

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, Lembaran Negara Republik Indonesia, No. 94, pasal 1 butir 1.

kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.²¹

3. Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.²²
4. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²³
5. Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²⁴
6. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
7. *Musya* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.²⁵
8. *Ijarah* adalah sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.²⁶

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam menulis skripsi ini, penulis membagi pembahasan dalam empat bab yang masing-masing secara bersama-sama akan menjawab permasalahan yang menjadi fokus dalam skripsi ini. Berikut uraian singkat inti pembahasannya:

²¹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008*, pasal 1 butir 2.

²² *Ibid.*, pasal 1 butir 4.

²³ *Ibid.*, pasal 1 butir 7.

²⁴ Indonesia, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah*, Ketentuan Umum Butir a.

²⁵ Indonesia, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008*, Ketentuan Umum butir b.

²⁶ Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hlm. 246.

BAB I

Pendahuluan. Pada Bagian ini penulis memberikan uraian mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, dan tujuan penulisan. Kemudian penulis juga melengkapi dengan metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II

Pada bagian ini penulis akan memberikan pemahaman umum bersifat teoritis dan penjabaran hasil tinjauan secara umum mengenai perbankan syariah yang akan diambil dari berbagai sumber yang relevan dengan bahasan.

BAB III

Pada bagian ini penulis akan menjabarkan hasil penelusuran data dan hasil wawancara dengan narasumber yang dijumpai di Bank Muamalat Indonesia untuk memperjelas mekanisme proses pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK), penerapan Ijarah didalamnya, serta aspek hukum dalam kepemilikan hunian antara Bank Muamalat Indonesia dan nasabahnya.

BAB IV

Pada bagian ini penulis akan menjelaskan keterkaitan antara pelaksanaan secara praktek dari akad Musyarakah Mutanaqisah dalam PHSK terhadap perundang-undangan dan peraturan yang berlaku, mulai dari peraturan terkait Musyarakah Mutanaqisah secara nasional, seperti Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, serta pedoman khusus bagi Musyarakah Mutanaqisah yang dilakukan pada Bank Muamalat Indonesia.

BAB V

Merupakan bagian penutup. Bagian ini terdiri dari dua sub bab, yakni kesimpulan dan saran yang dihasilkan penulis dari penelitian dan pembahasan yang dilakukan terkait judul skripsi penulis.

BAB 2

TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

2.1 Bank Syariah dan Produk Perbankan Syariah

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tanggal 25 Maret 1992, menandai adanya kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia untuk menerapkan Dual Banking System (selanjutnya disebut DBS) atau sistem perbankan ganda di Indonesia.²⁷ Dengan diberlakukannya DBS tersebut, berarti telah ada pengakuan terhadap rumusan ekonomi Islam yang berbeda dengan sistem-sistem lainnya. Hal ini karena ekonomi Islam memiliki akar dari syariah yang menjadi sumber dan panduan bagi setiap muslim dalam melaksanakan aktivitasnya. Islam memiliki tujuan-tujuan syariah (*maqasid asy-syariah*) serta petunjuk operasional (strategis) untuk mencapai tujuan tersebut. Imam Al-Ghazali dalam kitab *al-Mustasyfa* mengemukakan bahwa tujuan utama syariah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan manusia yang terletak pada pemeliharaan iman, hidup, akal, keturunan, dan harta.²⁸ Sehingga, dapat dilihat bahwa memang Islam telah mengatur sedemikian rupa bagaimana umatnya harus menjaga diri secara lahiriah dan batiniah, mulai dari keimanan, hingga pengelolaan harta. Islam mengajarkan kepada pemeluknya untuk mencari harta dengan segala cara asalkan mengikuti rambu-rambu yang ada, rambu-rambu itu antara lain mencari yang halal lagi baik, tidak dengan batil, menjauhi riba, maisir, dan gharar.²⁹

²⁷ Wirdyaningsih, SH., MH., *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 1.

²⁸ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syari'ah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 11.

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, cet. 11, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 12.

Larangan terhadap praktek riba tidak hanya ada pada ajaran Islam. Perlu dikemukakan bahwa dua agama besar samawi yaitu Kristen dan Yahudi mempunyai preposisi yang sama dengan Islam tentang riba yaitu melarang transaksi secara ribawi.³⁰ Bahkan sejarah mencatat tidak kurang seperti Plato dan Aristoteles dari Yunani serta Cicero dan Cato dari Romawi begitu mengecam praktik riba (*interest based system*) ini.³¹

Mengenai riba sendiri, penegasan atas kewajiban menjauhinya dapat ditemukan dalam Al-Qur'an dan Hadist, antara lain dalam surah al-Baqarah ayat 275, 278 dan 279, yang artinya,

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ”
(*al-Baqarah: 275*)

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan lepaskan sisa-sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Jika kamu bertobat (dari pengambilan riba), maka bagimu modalmu. Kamu tidak menganiaya dan tidak pula dianiaya. (al-Baqarah: 278-279).

Huruf “*al-ma’rifah*” (*the definite article*) dalam kata “*ar-riba*” baik sebagai keterangan “*lil ahd*” ‘lazim dikenal’ atau “*lil jinsi*” ‘jenis’, atau “*lil istighroq*” ‘umum’, maksudnya sudah jelas dan terang, yaitu mengharamkan seluruh jenis riba. Seandainya pengertian riba masih kabur, mestilah diterangkan Allah kepada mereka. Ayat ini tidak mendefinisikan lagi kata riba mengingat sudah lazim dikenal secara

³⁰ Karnaen A. Perwataatmadja dan H. Muhammad Syafi’i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hlm. 13.

³¹ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit.*, hlm. 45.

umum.³² Riba secara garis besar, dapat dibedakan menjadi dua, yaitu riba karena adanya jual beli, dan riba karena adanya utang piutang. Riba karena jual beli dibagi menjadi dua lagi, yakni riba fadl, yaitu pertukaran barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda, serta riba nasi'ah, yaitu penangguhan atas penyerahan atau penerimaan jenis barang ribawi yang dipertukarkan dengan barang ribawi lainnya. Sedangkan riba akibat utang piutang dibagi menjadi dua lagi, yaitu riba qard, yaitu suatu tambahan atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berutang, dan riba jahiliyah, yaitu utang yang dibayar lebih dari pokoknya, karena si peminjam tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang ditetapkan.³³

Sehingga jelas bahwa praktik perbankan konvensional saat ini sangat mirip, jika tidak dikatakan sama, dengan apa yang dilarang oleh nash dalam Al-Qur'an dan Hadist tersebut mengenai riba. Berapa banyak kasus kredit perbankan konvensional yang tidak memiliki ujung pangkal yang jelas, berbunga sehingga memberatkan si peminjam, yang akan berakhir dengan penggunaan *debt collector* dan tenaga profesional lain dalam penagihannya. Inilah yang tidak diinginkan oleh sistem perbankan Islam, sehingga muncullah pergerakan untuk membentuk suatu wadah bagi masyarakat yang tidak ingin bersentuhan dengan riba dan segala wujud turunannya, dan akhirnya membentuk bank yang berdasarkan prinsip tersendiri, yaitu prinsip syariah. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.³⁴

Perbankan pada Islam berbeda dengan perbankan konvensional. Bank Islam merupakan suatu lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah menghimpun dana untuk disalurkan kepada orang atau lembaga yang membutuhkannya dengan sistem

³² Yusuf Al-Qardhawi, *Bunga Bank Haram (Fawaid al-Bunuk Hiya ar-Riba al-Haram)*, Penerjemah: Dr. Setiawan Budi Utomo, (Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2002), hlm. 59.

³³ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. cit.*, hlm. 39.

³⁴Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 94, pasal 1 butir 12.

tanpa bunga.³⁵ Tujuan bank Islam adalah untuk memacu perkembangan ekonomi dan kemajuan sosial dari negara-negara anggota dan masyarakat muslim, baik secara individual maupun secara kolektif, adapun tujuan utama didirikannya bank Islam ialah untuk menghindari bunga uang yang dilaksanakan oleh bank-bank konvensional.³⁶

Bank konvensional menggunakan sistem ekonomi kapitalis yaitu dengan jalan menarik keuntungan usahanya terutama dari bunga kredit yang dimanfaatkannya melalui dana simpanan masyarakat yang kemudian dipinjamkan kembali kepada masyarakat dengan tambahan berupa bunga. Konsep usaha yang mudah dengan janji keuntungan yang berlipat ganda tanpa menanggung risiko rugi, tentu mengandung pertentangan dengan prinsip hukum Islam yang menghargai usaha dan mengharamkan riba.³⁷ Adapun perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dapat disarikan dalam tabel berikut ini.³⁸

No.	Perbedaan	Bank Islam	Bank Konvensional
1	Falsafah	Tidak berdasarkan bunga, spekulasi dan ketidakjelasan	Berdasarkan atas bunga
2	Operasional	1. Dana masyarakat berupa titipan dan investasi yang baru akan mendapat hasil jika “diusahakan” dahulu 2. Penyaluran pada usaha yang halal dan	1. Dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunganya pada saat jatuh tempo 2. Penyaluran pada sektor yang menguntungkan, aspek halal

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1997), hlm. 285.

³⁶ *Ibid.*,

³⁷ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 53.

³⁸ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. cit.*, hlm. 27.

		menguntungkan	tidak menjadi pertimbangan utama
3	Aspek Sosial	Dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang tertuang dalam visi dan misi	Tidak diketahui secara tegas
4	Organisasi	Harus memiliki Dewan Pengawas Syariah	Tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah

Sehingga bank berdasarkan prinsip syariah atau bank Islam dapat memenuhi rasa keadilan dan ketaatan atas perintah Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Hadist, oleh karena itulah bank syariah berusaha semampu dan sekuat tenaga untuk dapat bersaing dengan bank konvensional yang lebih menggeliat di kancah perbankan nasional dan internasional. Selain dari itu, perbankan syariah mempunyai ciri operasional yang berbeda dengan perbankan konvensional yaitu dalam hal berikut:³⁹

1. Pembinaan dan pengawasan

Bank Islam dibina dan diawasi oleh Bank Indonesia sebagaimana halnya yang dilakukan terhadap bank konvensional.

2. Keselarasan dengan undang-undang perbankan

Asas, fungsi dan tujuan bank berdasarkan syariat selalu sejalan dengan asas, fungsi dan tujuan bank sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang perbankan.

3. Ikatan emosional dan peranan ulama

Bank Islam memiliki ikatan emosional yang kuat dengan masyarakat Islam di sekitarnya. Faktor ulama mempunyai peranan yang besar dalam menunjang keberhasilan suatu bank Islam.

4. Dewan pengawas syariah dan fungsinya

Pada bank Islam terdapat lembaga Dewan pengawas Syariah yang mempunyai dua fungsi utama, yaitu mengawasi operasional bank Islam agar tidak menyimpang dari ajaran agama dan memelihara

³⁹ Wirduyaningsih, *op.cit.*, hlm. 42.

akhlak dan moral para pengelola bank Islam dan para nasabahnya, sehingga terbina ikatan emosional yang kuat antara bank dengan masyarakat Islam di sekitarnya. Maka, baik dari sisi pengerahan dana masyarakat maupun dari sisi penyaluran dana kepada masyarakat akan berjalan dengan baik dan sejalan dengan prinsip syariah.

5. Kelebihan likuiditas

Pada awal berdirinya bank Islam, karena ikatan emosional telah terbina dengan baik oleh para ulama setempat, bank Islam akan dibanjiri para calon pemegang saham dan para penyimpan dana yang mengharapkan berkah dari investasinya. Akibatnya, kelebihan likuiditas adalah merupakan gejala yang normal terjadi pada bank Islam.

6. Kebersamaan dalam memikul risiko dan berbagi hasil

Baik dari sisi pengerahan dana maupun dari sisi penyaluran dana kepada masyarakat, asas kebersamaan merupakan dasar utama operasi bank Islam sehingga ada peluang bernegosiasi.

7. Produk-produk perbankan Islam

- a. Pada sisi pengerahan dana masyarakat pada bank umum syariah, terdapat produk – produk sebagai berikut:
 - i. Giro *wadiah* atau titipan amanah yang atas izin pemilik dapat dikelola bank dengan diberikan bonus.
 - ii. Tabungan *mudharabah* atau simpanan bagi hasil dari usaha bank yang besarnya nisbah ditetapkan bank sebagai *mudharib*.
 - iii. Deposito *mudharabah* atau deposito bagi hasil dari usaha bank yang besarnya nisbah ditetapkan bank sebagai *mudharib*. Pada BPR, sesuai ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 6/17/PBI/2004, tidak ada produk giro *wadiah*.

- b. Pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat pada Bank Umum Syariah dan pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah terdapat produk-produk sebagai berikut.
- i. Fasilitas pembiayaan bagi hasil, terdiri dari
 - 1) fasilitas pembiayaan *mudharabah*,
 - 2) fasilitas pembiayaan *musyarakah*,
 - 3) fasilitas pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*,
dan lain-lain
 - ii. Fasilitas pembiayaan pengadaan barang modal, terdiri dari:
 - 1) fasilitas pembiayaan *murabahah*,
 - 2) fasilitas pembiayaan *baiu bithaman ajil*,
 - 3) fasilitas pembiayaan *salam*,
 - 4) fasilitas pembiayaan *istisna*,
dan lain-lain.
 - iii. Fasilitas pembiayaan atas dasar sewa beli (*ijarah*) dan jaminan gadai.
 - iv. Fasilitas jasa perbankan lainnya, seperti pemberian jaminan (*al-kafalah*), pengalihan tagihan (*al-hiwalah*), pelayanan khusus (*al-jo'alah*), pembukaan L/C (*al-wakalah*), dan lain-lain.
 - v. Fasilitas pembiayaan pinjaman kebajikan (*qardhul hasan*) bagi mereka yang memenuhi syarat.

Produk-produk perbankan Islam, yang telah diuraikan di atas, untuk bank umum syariah diatur melalui Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 6/24/PBI/2004, sedangkan bank Perkreditan Syariah diatur dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 6/17/PBI/2004.⁴⁰

8. Daya jangkau dan kemampuan penetrasi

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 101.

Daya jangkau dan penetrasi bank ini sangat luas, sehingga profesionalisme dalam menerapkan prinsip kehati-hatian merupakan faktor yang sangat penting. Luasnya daya jangkau dan besarnya kemampuan penetrasi bank Islam adalah karena tak adanya sifat diskriminatif yang melekat pada bank Islam.

9. Fasilitas yang ideal dan primadona

Fasilitas pembiayaan bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) merupakan fasilitas yang ideal bagi masyarakat, namun karena risikonya yang cukup besar, maka memerlukan persyaratan yang lebih ketat. Fasilitas yang merupakan primadona pada kebanyakan bank Islam adalah *murabahah* dan *bai'u bithaman ajil*. Namun, fasilitas pembiayaan bagi hasil harus terus diupayakan penyalurannya.

10. Pendapatan bank Islam

Pendapatan bank Islam dapat berupa hal-hal berikut.

- a. Bagian bagi hasil yang diperoleh dari penggunaan fasilitas pembiayaan bagi hasil *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. *Mark-up* atau margin keuntungan dari penggunaan fasilitas pembiayaan pengadaan barang modal *murabahah*, *baiu bithaman ajil*, *salam* dan *istishna'*.
- c. Sewa yang diperoleh dari fasilitas sewa beli dan jaminan gadai
- d. *Fee* yang diperoleh dari penggunaan jasa-jasa yang tersedia pada bank Islam
- e. Biaya administrasi dari penggunaan fasilitas pembiayaan kebajikan. Seluruh pendapatan ini sebelum dikurangi dengan biaya *overhead* dan pajak, terlebih dahulu dibagikan dengan penyimpanan dana (deposito dan tabungan) sesuai dengan porsi (*nisbah*) bagi hasil yang telah disepakati sebelumnya.

11. Transparansi bank Islam

Bagi hasil dari usaha bank Islam yang dibagikan kepada para penyimpan dana pada awal-awal berdirinya, mungkin secara persentase belum setinggi tingkat bunga deposito bank konvensional. Untuk dapat tetap bersaing secara ekonomis, tidak ada halangannya bagi bank Islam untuk secara sukarela menyerahkan sebagian porsi bagi hasilnya untuk memperbesar porsi bagi hasil penyimpanan dana. Penyerahan sebagian porsi bagi hasil bank tersebut tidak boleh menjadi beban nasabah di sisi penyaluran dana. Sebaliknya, apabila tingkat bunga deposito bank konvensional turun, bank Islam tidak diperkenankan mengurangi porsi bagi hasil penyimpanan dana. Praktek menyesuaikan tingkat bunga konvensional ini akan mengakibatkan hilangnya transparansi yang menjadi ciri khas yang melekat pada bank Islam.

12. Sistem pembukuan berbasis tunai

Dalam pembukuan bank Islam hanya penerimaan dan pengeluaran yang benar-benar terjadi saja. Oleh karena itu, sistem yang lazim digunakan bank Islam adalah sistem pembukuan yang berbasis tunai (*cash basis*).

13. Penyelesaian pembiayaan bermasalah

Sebagai konsekuensi dari sistem pembukuan berbasis tunai (*cash basis*), maka setiap ada gejala kesulitan yang dihadapi nasabah pemakai fasilitas pembiayaan bank Islam, harus segera diselesaikan dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariat, yaitu:

- a. dibuatkan perjanjian baru tanpa tambahan biaya
- b. diberi pinjaman baru dari pos pembiayaan kebajikan (*al-qardhul hassan*)
- c. ditutup utangnya dari hibah zakat, infak, sedekah
- d. ditutup utangnya dari hasil sita jaminan

- e. ditutup utangnya dengan penyertaan sementara oleh bank Islam yang telah memenuhi syarat.

2.2 Tinjauan Umum Akad Musyarakah Mutanaqisah

2.2.1 Pengertian Akad

Para ahli Hukum Islam (*jumhur* ulama) memberikan definisi akad sebagai: ”pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.⁴¹ Akad berasal dari kata *al-'Aqd*, jamaknya *al-'Uqud*, yang menurut bahasa mengandung arti *al-Rabtb*. *al-Rabtb* yang berarti, ikatan, mengikat.⁴²

Menurut Mustafa al-Zarqa', yang dikutip oleh Mas'adi⁴³, yang dimaksud *al-Rabtb* adalah “Menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.

Ibnu 'Abidin pun dalam kitabnya *raddal-Muhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar* menjelaskan definisi akad yakni pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.⁴⁴

2.2.2 Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, musyarakah dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan “kemitraan” atau “persekutuan” atau “perkongsian”. Dalam musyarakah, dua atau lebih mitra menyumbang untuk

⁴¹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006) hlm. 45.

⁴² Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, cet. III (Jakarta: Mutiara, 1964), hlm. 112.

⁴³ A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. I, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 75.

⁴⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, cet. III (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 97.

memberikan modal guna membiayai suatu investasi. Dalam hal ini, bank yang memberikan fasilitas musyarakah kepada nasabahnya berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham (equity shares) dari perusahaan tersebut.⁴⁵ Pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan sebagian kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai kesepakatan. Hasil usaha bersih dibagi antara bank sebagai penyandang dana (*shohibul maal*) dengan pengelola usaha (*mudharib*) sesuai dengan kesepakatan. Umumnya, porsi bagi hasil ditetapkan sesuai dengan persentase kontribusi masing-masing. Pada akhir jangka waktu pembiayaan, dana pembiayaan dikembalikan kepada bank.⁴⁶

Selanjutnya untuk melengkapi pengertian Musyarakah Mutanaqisah, Dr. Ir. M. Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D dalam makalahnya yang berjudul Musyarakah Mutanaqisah⁴⁷, mengungkapkan pengertian dari Musyarakah Mutanaqisah, yaitu Musyarakah Mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. 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. Di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat

⁴⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 57.

⁴⁶ Wirdayaningsih, *op. cit.*, hlm. 119.

⁴⁷ M. Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D, Musyarakah Mutanaqisah, hlm. 1. <http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.-M.Sc-> (diakses pada 12 April 2012)

dalam musyarakah mutanaqishah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

2.2.3 Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah

Lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan menuntut dirinya menjadi suatu *highly regulated industry*, sehingga setiap kajian hukum harus dilakukan untuk menganalisis keabsahan produk yang ada. Bagi perbankan syariah, tidak hanya pertanggungjawaban kepada hukum negara saja, melainkan juga terhadap hukum Allah yang menjadi dasar implementasi dari perbankan syariah dan produk-produknya. Oleh karena itu, penulis akan memaparkan beberapa dasar hukum terkait bahasan dalam skripsi ini, yaitu dasar hukum akad Musyarakah Mutanaqisah yang akan terbagi menjadi dasar hukum syariah dan dasar hukum positif. Dasar hukum syariah antara lain:

1. Al-Qur'an

- a. Surah Shad ayat 24 yang artinya,

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

Ayat ini seolah mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau berserikat dalam dagang dengan menzalimi sebagian dari mitra kerja mereka. Ayat ini jelas menunjukkan bahwa syirkah pada hakekatnya diperbolehkan oleh risalah yang terdahulu dan telah dipraktikkan, namun harus sesuai dengan hukum Allah SWT.

- b. Surah Al-Maidah ayat 5 yang artinya,

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

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 di kemudian hari tidak terjadi permasalahan dan perselisihan yang menghancurkan umat manusia itu sendiri

- c. Surah Al-Baqarah ayat 233 yang artinya,

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

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.

- d. Surah Az-Zukhruf ayat 32 yang artinya,

“... dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”

Ayat ini menerangkan bahwa memang Allah menjadikan sebagian umat menjadi lebih tinggi beberapa derajat daripada yang lain, agar umat yang kekurangan dapat mengambil manfaat dan bekerjasama demi dan dengan manfaat tersebut

2. Hadist Rasulullah saw

- a. HR Abu Hurairah RA yang artinya,

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar

dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

- b. HR Tirmidzi dan Amr bin Auf yang artinya,
“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”
- c. Taqirir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.⁴⁸
- d. HR Ibn Majah dari Ibnu Umar, yang artinya,
“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”
 Hadist ini menegaskan bahwa menyewa atau memanfaatkan tenaga dari buruh atau pekerja adalah diperbolehkan, namun tidak boleh menyingkirkan kewajiban untuk membayar sewa atas manfaat tersebut, bahkan kewajiban untuk membayar sewa harus dilunasi sebelum keringatnya kering.
- e. HR Abu Saad bin Abi Waqqash tentang sewa menyewa yang artinya,
“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

⁴⁸ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah*, No.73/DSN–MUI/XI/2008, hlm. 2.

3. Ijtihad

a. Dasar hukum ijtihad bagi perbankan dan produk perbankan syariah di Indonesia dilegitimasi dengan adanya fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Meskipun tidak ada kekuatan hukum mengikat bagi seluruh rakyat Indonesia, namun fatwa mengikat kepada setiap elemen subjek hukum dalam NKRI yang terkait dengan perbankan syariah atau produk yang terdapat di dalamnya. Untuk Musyarakah Mutanaqisah, DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Adapun ketentuan umum akad yang diatur dalam fatwa ini antara lain⁴⁹:

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

Sedangkan ketentuan khususnya antara lain:

- 1) Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
- 2) Apabila aset Musyarakah menjadi obyek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 5.

3) Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;

b. Selain itu, terdapat beberapa fatwa lain yang terkait, yaitu:

1. Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah
2. Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah
3. Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran
4. Fatwa DSN Nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qardh
5. Fatwa DSN Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang

c. Pendapat ulama: Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365,

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”

- d. Pendapat Ulama: Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437,

“Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik— bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah Mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.

- e. Pendapat Ulama: Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu’ashirah*⁵⁰,

“Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqishah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan

⁵⁰ Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu’ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa’is, 2008), hlm. 133.

untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.”⁵¹

Pemaparan diatas merupakan pemaparan mengenai dasar hukum agama (syariah) menurut Al-Qur'an, Hadist dan Taqir Rasulullah saw, serta Ijtihad yang dilegitimasi oleh Fatwa DSN-MUI serta pendapat para ulama. Namun, sebagai lembaga yang bergerak secara nasional dan internasional, dibutuhkan pula perangkat hukum positif yang mendasari pijakan perbankan syariah dan produk-produk yang terdapat di dalamnya. Sehingga penulis juga akan menyarikan dasar hukum positif yang mengikat terkait Akad Musyarakah Mutanaqishah ini. Yaitu antara lain:

1. Undang-Undang Republik Indonesia

Sebagai tata aturan perundang-undangan yang tertinggi setelah konstitusi, undang-undang mengatur mengenai perbankan syariah. Untuk produk Akad Musyarakah Mutanaqishah, meskipun tidak secara langsung terkait, undang-undang mengaturnya dalam:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang diperbarui dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Langkah ini dilakukan sebagai implementasi dan komitmen Indonesia dalam mengembangkan dan melakukan akselerasi perbankan syariah, sehingga telah lengkaplah payung hukum bagi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada tingkat undang-undang.

⁵¹*Ibid.*, hlm. 4.

2. Bank Indonesia

Bank Indonesia sebagai perpanjangan tangan dari undang-undang yang telah disahkan oleh DPR dan Presiden RI, juga membuat instrumen hukum bagi akad Musyarakah Mutanaqisah, antara lain⁵²:

- a. PBI No. 10/24/PBI/2008 tanggal 16 Oktober 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
- b. PBI No.10/16/PBI/2008 Tanggal 25 September 2008 Tentang Perubahan Atas PBI No.9/19/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- c. PBI Nomor 10/17/PBI/2008 Tanggal 25 September 2008 Tentang Produk Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah
- d. PBI Nomor. 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- e. PBI Nomor 9/9/PBI/2007 Tanggal 18 Juni 2007 Tentang Perubahan Atas PBI Nomor 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
- f. SEBI No.10/14/DPbS Tanggal 17 Maret 2008 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

⁵² Bank Muamalat Indonesia, *Panduan Produk Nomor 01/RPDD/PMBY/2010 (Panduan Pembiayaan iB Syariah Kongsi*, 2010, hlm. 1.

- g. SEBI No.8/22/DPbS Tanggal 18 Oktober 2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

3. Kajian KUHPerdato

Dasar hukum positif bagi Akad Musyarakah Mutanaqisah juga diperlukan bagi akad ini, mengingat implementasinya juga dapat dilakukan oleh masyarakat yang tunduk pada Hukum Barat. Dapat dilihat dari sisi KUHPerdato antara lain⁵³:

- a. Pasal 1313 KUHPerdato, perjanjian diberi pengertian sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁴ Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji. Dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.
- b. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat

⁵³ M. Nadrattuzaman Hosen, *Op. Cit.*, hlm. 5-6.

⁵⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Cet. 33, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), pasal 1313.

kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik⁵⁵, pasal ini memberikan kebebasan untuk membuat berbagai macam perjanjian yang isinya tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang. Pasal inilah yang mendasari lahirnya perjanjian-perjanjian seperti perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan pihak pengguna jasa layanan bank yang berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak.

- c. Pasal 1320 sampai dengan pasal 1337 tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Secara garis besar syarat-syarat tersebut dapat dilihat pada pasal 1320, yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut :
- i. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - ii. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - iii. Suatu hal tertentu;
 - iv. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang disebutkan pada pasal 1320 di atas dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.⁵⁶ Dua syarat yang disebutkan pertama pada pasal 1320 disebut syarat subjektif yang apabila syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif yang apabila ternyata tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum (*null and void*) yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada atau dengan kata lain usaha pihak yang disebut di dalam perjanjian gagal melahirkan suatu perikatan. Apabila syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi semua maka perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan sah.

⁵⁵ *Ibid.*, pasal 1338.

⁵⁶ M. Nadrattuzaman Hosen, *Op. Cit.*, hlm. 6.

2.2.4 Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqisah

Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syariah, Musyarakah Mutanaqisah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.⁵⁷ Karena Musyarakah Mutanaqisah merupakan suatu perikatan akad, maka penulis akan memaparkan rukun dan syarat perikatan dalam syariah Islam terlebih dulu.

Menurut T. M. Hasbi Ash-Shiddiqy, ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad, yaitu sebagai berikut.

1. Subjek perikatan (*al-'aqidain*).

Al-'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum.⁵⁸ Subjek perikatan terdiri dari dua macam yaitu: (1) manusia dan (2) badan hukum. Berikut ini akan dijelaskan mengenai macam manusia dan badan hukum yang dapat dijadikan sebagai subjek perikatan.

- a. Manusia. Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*.⁵⁹ Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai *mukallaf* adalah sebagai berikut.
 - i. *Baligh*. Ukuran *baligh* seseorang adalah telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan.

⁵⁷ Gemala Dewi, Wirduyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006) hlm. 45.

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 50.

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 53.

Baligh juga dapat diukur dari usia seseorang, seperti tercantum dalam Hadits dari Ibnu Umar yaitu 15 tahun.

ii. Berakal sehat. Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan akal sehat, ia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukum terhadap dirinya maupun orang lain.

b. Badan hukum. Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan. Dengan demikian, meskipun pengurus badan hukum berganti-ganti, ia tetap memiliki kekayaan tersendiri.

2. Objek Perikatan (Mahallul 'Aqd)

Mahallul 'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut.⁶⁰

a. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan. Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal. Alasannya, bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Tetapi, terdapat pengecualian terhadap akad-akad tertentu seperti salam, istishna dan musyaqah yang objek akadnya diperkirakan akan ada di masa yang akan datang.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 60.

- b. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah. Pada dasarnya benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memenuhi nilai dan manfaat bagi manusia. Benda-benda yang sifatnya tidak suci, seperti bangkai, minuman keras, babi atau darah dianggap tidak memiliki nilai dan tidak memiliki manfaat bagi manusia.
- c. Objek akad harus jelas dan dikenali. Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.
- d. Objek dapat diserahkan. Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati.

3. Tujuan Perikatan (*Maudhu'ul 'Aqd*).

Maudhu'ul 'aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad syariah untuk tujuan tersebut.⁶¹ Dalam Hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah swt dalam al-Quran dan Nabi Muhammad saw dalam Hadits. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah. Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad
- c. Tujuan akad harus dibenarkan syarak.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 62.

4. Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*)

Sighat al-aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.⁶² Para Ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- a. *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki
- b. *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- c. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa
- d. *Ittishal al kabul bil hijab*⁶³, dimana kedua pihak dapat hadir dalam satu majlis.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara berikut ini.

- a. Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk ijab dan kabul yang dilakukan oleh para pihak.
- b. Tulisan. Adakalanya, suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum. Akan ditemui kesulitan apabila suatu badan hukum melakukan perikatan tidak dalam bentuk tertulis, karena diperlukan alat bukti dan tanggung jawab terhadap orang-orang yang bergabung dalam

⁶² *Ibid.*, hlm. 63.

⁶³ Gemala Dewi, *op.cit.*, hlm. 18.

satu badan hukum tersebut.

- c. Isyarat. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya berupa tunawicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
- d. Perbuatan. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya. Contohnya, transaksi jual beli di supermarket.

2.2.5 Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah

Ijarah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.⁶⁴ Menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁶⁵ Dengan demikian pada hakikatnya ijarah adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

⁶⁴ Habib Nazir & Muh. Hasan, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hal. 246.

⁶⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah Jilid 3*, (Beirut: Dar-al-Kitab al-Araby, 1983), hlm. 177.

Dalam Islam, terdapat dua jenis ijarah,⁶⁶ ijarah pertama adalah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut mustajir, pihak pekerja disebut ajir dan upah yang dibayarkan disebut ujarah. Ijarah selanjutnya berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (lessee) disebut mustajir, pihak yang menyewakan (lessor) disebut mu'jir/muajir dan biaya sewa disebut ujarah.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga, dapat dikatakan, ijarah yang terdapat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah adalah ijarah jenis yang kedua ini, yaitu jual beli manfaat dari aset atau properti. Karena dalam akad Musyarakah Mutanaqisah yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kos, kantor, gedung, pelabuhan, dan sebagainya.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN- MUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 Tentang Pembiayaan Ijarah ditetapkan rukun dan syarat serta ketentuan teknis mengenai Ijarah, antara lain⁶⁷:

1. Rukun dan Syarat Ijarah:
 - a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain
 - b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah)

⁶⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 99.

⁶⁷ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Pembiayaan Ijarah*, No.09/DSN–MUI/IV/2000, hlm. 3.

- c. Objek akad ijarah:
 - i. Manfaat barang dan sewa
 - ii. Manfaat jasa dan upah
2. Ketentuan Objek Ijarah:
- a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa
 - b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
 - c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan
 - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
 - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah.
 - h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:
- a. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa:
 - i. Menyediakan aset yang disewakan

- ii. Menanggung biaya pemeliharaan aset
 - iii. Penjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- b. Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
- i. Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak
 - ii. Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (materiil)

Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

2.2.6 Status Kepemilikan Sertifikat Objek Pembiayaan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pada bagian ketiga Fatwa DSN tentang Musyarakah Mutanaqisah, ketentuan akad butir 5 (lima) disebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishsah (objek akad) LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah). Hal ini berarti pada saat bulan terakhir pembiayaan dimana porsi kepemilikan nasabah rasionya menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut dalam hal ini adalah hunian, sepenuhnya menjadi milik nasabah. Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN sertifikat hunian tersebut atas nama bersama bank dan nasabah. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut, maka akan dilakukan proses balik nama atas sertifikat rumah tersebut dari yang semula atas nama bersama, menjadi atas nama nasabah sepenuhnya.

Karena kepemilikan atas rumah bersama tersebut masih atas nama bank dan nasabah, maka bank tidak dapat membukukan rumah tersebut sebagai aset bank. Dalam butir 27 PSAK 106 musyarakah tentang akuntansi untuk mitra pasif pada saat akad antara lain menegaskan bahwa investasi musyarakah diakui pada saat

pembayaran kas atau penyerahan aset non kas kepada mitra aktif, selanjutnya butir 32 PSAK tersebut menegaskan bahwa bagian mitra pasif atas investasi musyarakah menurun (dengan pengembalian dana mitra pasif secara bertahap) dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (jika ada).⁶⁸ Berdasarkan ketentuan dalam PSAK tersebut, dapat ditafsirkan bahwa bank syariah sebagai mitra pasif dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah hanya dapat membukukan dari sisi penyediaan dana saja, hal ini juga sesuai dengan pengertian pembiayaan berdasarkan Undang-Undang tentang Perbankan Syariah yaitu sebagai penyedia dana (financer).⁶⁹



⁶⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah: Tinjauan dari Perspektif Hukum*, (makalah disampaikan dalam workshop tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya terkait Musyarakah Mutanaqisah, Jakarta 29 November 2010), hlm. 6.

⁶⁹ *Ibid.*,

BAB 3
PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK
“PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI” DI BANK MUAMALAT
INDONESIA

3.1 Tinjauan Umum Bank Muamalat Indonesia

3.1.1 Bank Muamalat Indonesia sebagai Pelopor Bank Syariah di Indonesia

PT Bank Muamalat Muamalat Indonesia Tbk. adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Gagasan pendirian Bank Muamalat berawal dari lokakarya Bunga Bank dan Perbankan yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia pada 18- 20 Agustus 1990 di Cisarua, Bogor. Ide ini berlanjut dalam Musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia di Hotel Sahid Jaya, Jakarta, pada 22-25 Agustus 1990 yang diteruskan dengan pembentukan kelompok kerja untuk mendirikan bank murni syariah pertama di Indonesia.

Realisasinya dilakukan pada 1 November 1991 yang ditandai dengan penandatanganan akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia di Hotel Sahid Jaya berdasarkan Akte Notaris Nomor 1 Tanggal 1 November yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno, S.H. dengan Izin Menteri Kehakiman Nomor C2.2413. T.01.01 Tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 28 April 1992 Nomor 34. Pada saat penandatanganan akte pendirian ini diperoleh komitmen dari berbagai pihak untuk membeli saham sebanyak Rp 84 miliar. Kemudian dalam acara silaturahmi pendirian di Istana Bogor diperoleh tambahan dana dari masyarakat Jawa Barat senilai Rp 106 miliar sebagai wujud dukungan mereka.⁷⁰

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka

⁷⁰ Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia Tahun 2010, *Sejarah Singkat Perjalanan Bank Muamalat*, hlm. 42.

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

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank Muamalat, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan

perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).⁷¹

3.1.2 Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia

Sebagai bank berskala nasional dan internasional, Bank Muamalat Indonesia memiliki beragam macam produk dan layanan yang ditawarkan kepada berbagai jenis nasabah, baik nasabah peminjam ataupun nasabah investor. Bank Muamalat Indonesia membagi produk dan layanannya menjadi beberapa bagian besar, antara lain pendanaan, pembiayaan, dan layanan. Adapun produk-produk di dalam bagian besar tersebut penulis sebutkan sebagai berikut.⁷²

1. Produk Penghimpunan Dana

Bank Muamalat Indonesia sebagai lembaga intermediari memiliki fungsi menghimpun dana dari pos positif untuk kemudian disalurkan kembali ke sektor pos negatif. BMI dalam hal ini memiliki produk penghimpunan dana dengan akad wadiah (titipan) berupa Giro Wadiah yang terbagi menjadi Giro Perorangan dan Giro Institusi. Ada juga produk Tabungan Muamalat sebagai tabungan yang biasa, Tabungan MuamalatDollar, Tabungan MuamalatPos, serta Tabungan Haji Arafah dan Tabungan Haji ArafahPlus untuk mereka yang ingin menabung untuk

⁷¹ Profil Bank Muamalat Indonesia dalam website resmi Bank Muamalat Indonesia. <http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile>, (diakses pada 17 April 2012).

⁷² Website Resmi Bank Muamalat, *Produk dan Layanan Muamalat*, http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/giro_institusi, (diakses 17 April 2012).

menunaikan ibadah haji ke tanah suci. Tabungan MuamalatUmroh juga diperuntukkan bagi mereka yang ingin ke tanah suci, namun dengan niat untuk melaksanakan ibadah umroh. Bank Muamalat juga memiliki produk Deposito dengan nama Deposito Mudharabah. Ada pula Deposito Fulinves, yaitu deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar dengan akad Mudharabah atau bagi hasil yang disertai asuransi jiwa gratis senilai saldo deposito atau maksimal Rp 50.000.000.

2. Produk Pembiayaan

Sebagai tindak lanjut dari kegiatan penghimpunan dana, Bank Muamalat Indonesia juga melakukan kegiatan penyaluran dana dengan istilah pembiayaan. Pembiayaan ini terbagi menjadi pembiayaan konsumen, modal kerja, dan investasi. Pembiayaan Konsumen terdiri atas Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) sebagai solusi Kredit Perumahan Rakyat (KPR) konvensional yang ribawi, Auto Muamalat untuk pembiayaan kendaraan, Dana Talangan Porsi Haji dan Pembiayaan Muamalat Umroh bagi yang ingin melakukan ibadah haji dan umroh ke tanah suci, serta Pembiayaan Anggota Koperasi.

Produk dalam Pembiayaan Modal Kerja antara lain Pembiayaan LKM Syariah, yang ditujukan untuk Lembaga Keuangan Mikro Syariah (BPRS/BMT/Koperasi) yang hendak meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portfolio pembiayaannya kepada Nasabah. Ada pula Pembiayaan Rekening Koran Syariah, untuk membiayai kebutuhan bahan baku dan mencairkan serta melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan nasabah. Untuk pembiayaan investasi, Bank Muamalat memiliki produk bernama Pembiayaan Investasi, yang dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan. Ada pula Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis, untuk pembelian dan pembangunan

properti untuk bisnis: rumah, ruko, rukan, kios, dan gedung baru maupun bekas untuk kebutuhan bisnis.

3. Layanan

Bank Muamalat Indonesia juga memiliki produk yang bersifat jasa atau layanan, antara lain International Banking, Transfer, dan Layanan 24 Jam oleh SalaMuamalat.

Itulah produk dan layanan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia, sebagai roda penggerak perekonomian syariah yang berperan penting dalam kemajuan dan akselerasi perbankan syariah di Indonesia. Mengingat bahasan penulis dalam skripsi ini adalah mengenai akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah, maka penulis akan lebih menekankan pendalaman materi akad Musyarakah Mutanaqisah, untuk kemudian menjabarkan informasi terkait penerapan akad tersebut di Bank Muamalat Indonesia dalam produk pembiayaan propertinya yang diberi nama Pembiayaan Hunian Syariah (Kongsi).

3.2 Tinjauan Umum Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia

3.2.1 Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia

Bank Muamalat Indonesia resmi meluncurkan produk KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) sejak bulan Februari 2007. Pada awal peluncuran produk KPRS, Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama brand KPRS Baiti Jannati.⁷³ Perlu diketahui, bahwa munculnya PHSK berdasarkan akad Musyarakah Mutanaqisah ini menjadi penting bagi industri perbankan nasional khususnya dalam

⁷³ *Perbankan Syariah Serius Garap Sektor Perumahan*, artikel dalam Harian Seputar Indonesia 17 Oktober 2010, dalam bagian Media Expose Situs Resmi Bank Muamalat Indonesia, http://www.muamalatbank.com/index.php/home/news/media_expose/965 (diakses pada 28 April 2012).

pembiayaan hunian, karena sistem pembiayaan dengan Musyarakah Mutanaqisah selain lebih mudah, sekaligus dapat menghindarkan bank dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang selama ini menjadi konsekuensi dari penerapan akad Murabahah atau jual beli dengan disertai pertambahan margin keuntungan. Dengan adanya Musyarakah Mutanaqisah, bank tidak lagi dikejar-kejar oleh PPN. Pada saat dahulu perbankan syariah menggunakan akad Murabahah sebagai metode pembiayaan, bank bertindak sebagai penjual terhadap barang yang dimohonkan pembiayaannya oleh nasabah. Berbeda dengan kredit konvensional dimana nasabah akan diberikan uang secara mentah oleh bank untuk keperluan konsumsinya, akad Murabahah justru membantu nasabah untuk sekaligus membeli barang yang dimohonkan pembiayaannya. Setelah barang didapat, bank akan menjual kembali kepada nasabah, dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Dari penjualan kembali tersebut, bank akan menerima sejumlah margin keuntungan dari penjualan objek pembiayaan kepada nasabah. Dari keuntungan ini, bank akan dibebankan pajak sebesar 10% sebagai PPN, karena bank dianggap telah menjual barang.⁷⁴ Inilah yang tidak ada di dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Sejak Agustus 2010, Bank Muamalat Indonesia berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRS-nya dengan melakukan peluncuran kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) atau dapat praktiknya lebih sering disebut Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) saja.

Produk Pembiayaan Hunian Syariah memberikan dua alternatif transaksi bagi nasabah, yaitu secara kongsi (Musyarakah Mutanaqisah) ataupun jual beli (Murabahah).⁷⁵ Sistem kongsi dapat diterapkan untuk pemilikan properti baru (*non indent*), *second*, maupun *take over*. Adapun sistem jual beli, memiliki spektrum yang

⁷⁴ Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bapak Irvan Lesmana, *Corporate Legal Division Head* Bank Muamalat Indonesia, tanggal 4 Juni 2012 bertempat di Kantor Pusat Bank Muamalat di Jalan Sudirman, Jakarta Pusat.

⁷⁵ *Muamalat Gandeng SMF Biyai Hunian Syariah*, berita dalam Siaran Pers Bank Muamalat Indonesia, 14 Desember 2011, http://www.muamalatbank.com/index.php/home/news/siaran_pers/1756 (diakses 28 April 2012).

lebih luas. Sistem ini juga dapat diterapkan untuk pembelian properti *indent*, renovasi serta pembelian-renovasi. Pembiayaan Hunian Syariah memiliki plafond maksimal hingga Rp 25 miliar. Plafond minimalnya senilai Rp 50 juta untuk wilayah DKI Jakarta dan Rp 25 juta untuk wilayah di luar DKI Jakarta.

Pembiayaan yang khusus diperuntukan 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. 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 penalti bagi yang melunasi lebih awal.

Per triwulan III 2011 Pembiayaan Hunian Syariah telah berkontribusi sebesar 28% atau senilai Rp 3.36 triliun dari total angka Pembiayaan ritel Bank Muamalat sebesar Rp 11.94 triliun. Adapun total Pembiayaan pionir perbankan syariah di Indonesia ini tercatat RP 20.79 triliun.⁷⁶

3.2.2 Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia

3.2.2.1 Persyaratan Calon Nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi

Bank Muamalat Indonesia menentukan syarat-syarat calon nasabah PHSK, antara lain usia calon nasabah harus dalam usia produktif (usia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo maksimum berumur 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia dan tidak cacat hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi atau perusahaan yang bersangkutan. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur

⁷⁶ *Ibid.*,

maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya, dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.⁷⁷

Calon nasabah harus memiliki pekerjaan dan penghasilan.⁷⁸ Pengaturan calon nasabah dengan pekerjaan pegawai tetap dan pekerja kontrak adalah berbeda. Pegawai tetap harus memenuhi masa kerja minimum 1 tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini, atau minimum 1 tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman 2 tahun sebagai pegawai tetap atau kontrak di perusahaan terakhir sebelumnya. Pekerja kontrak harus memenuhi kriteria minimum memiliki pengalaman kerja 2 tahun di perusahaan saat ini, atau minimum 1 tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman 2 tahun sebagai pegawai kontrak atau tetap di perusahaan terakhir sebelumnya. Pendapatan yang diakui adalah Gaji Pokok diakui sebesar 100%, Tunjangan yang bersifat tetap tidak terkait terhadap jabatan, posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui sebesar 100%, Tunjangan yang bersifat tidak tetap terkait terhadap jabatan, posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui sebesar 50% dari rata-rata tunjangan tidak tetap 3 bulan terakhir.

Bagi wiraswasta atau Profesional, harus memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum 2 tahun berturut-turut dan dibuktikan oleh izin usaha/praktek. Ia juga harus memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi kebenarannya. Usahanya telah beroperasi secara menguntungkan dan memiliki *historical cash flow* yang mampu memenuhi kewajiban sewa atau angsuran.

Untuk *joint income* antara suami dan istri, persyaratan suami atau istri mengacu kepada peraturan yang sama dengan pegawai atau wiraswasta. Sumber penghasilan harus dapat diverifikasi bank dan diakui sebesar 50%, terkecuali gaji suami atau istri ditransfer ke rekening yang bersangkutan di Bank Muamalat. Untuk

⁷⁷ Disarikan dari Panduan Produk PHS Kongsi Bank Muamalat Indonesia.

⁷⁸ *Ibid.*,

sumber pengembalian yang berasal dari hasil Pendapatan *Fixed Income* dan memasukan Pendapatan wiraswasta atau profesional sebagai pendapatan tambahan, maka sumber penghasilan pendapatan wiraswasta atau professional calon nasabah tersebut harus dapat diverifikasi oleh bank.

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

- 1) Asli Formulir Aplikasi diisi lengkap dan benar
- 2) Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/istri
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- 4) Fotocopy Surat Nikah
- 5) Fotocopy sertifikat tanah obyek agunan
- 6) IMB/IPMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan/Surat Ijin sejenis dari instansi setempat yg berwenang
- 7) PBB thn terakhir
- 8) Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulan terakhir
- 9) Laporan Keuangan Perusahaan (Neraca dan L/R) dan/atau Fotocopy Bukti/Catatan transaksi bisnis bagi Pekerja Profesi dan Wiraswasta
- 10) Asli slip gaji terakhir dan/atau Surat keterangan penghasilan bagi pegawai
- 11) Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi bagi Pekerja Profesi dan Wiraswasta
- 12) Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan Ijin-ijin usaha : TDP dan SIUP bagi Pekerja Profesi dan Wiraswasta
- 13) Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi
- 14) Asli Surat Keterangan Jabatan bagi Pegawai

3.2.2.2 Ketentuan Pembiayaan

Ketentuan Penggunaan pembiayaan untuk pembelian properti baru adalah berupa rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, dan rumah toko. Pembelian kios dimungkinkan, namun hanya diperkenankan untuk kios dengan status agunan Strata Title saja. Selain untuk pembelian properti baru, pembiayaan ini juga diperuntukkan bagi properti lama (second) berupa rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko, dan kios.

Plafond Pembiayaan bagi properti yang berada di wilayah Jabodetabek minimum Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan maksimum Rp25.000.000.000 (dua puluh lima milyar rupiah). Bagi properti yang berada di luar wilayah Jabodetabek minimum Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimum Rp25.000.000.000 (dua puluh lima milyar rupiah).

Pengaturan Syirkah untuk Porsi Nasabah, bagi properti baru yang dibeli dari developer, pembiayaan sendiri minimum sebesar 10% dari harga perolehan properti, untuk properti baru yang dibeli dari non developer atau properti lama, pembiayaan sendiri minimum sebesar 10% dari harga perolehan properti. Untuk aplikasinya, porsi nasabah dapat disetor ke rekening nasabah di BMI atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti asli pembayaran ke Bank.

Biaya Administrasi, Notaris atau PPAT, pengikatan agunan (termasuk pengecekan keabsahan sertifikat), biaya balik nama, biaya premi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, biaya taksasi agunan (yang dilakukan oleh appraisal) merupakan beban nasabah sepenuhnya, dan pembayarannya harus dilaksanakan sebelum realisasi pembiayaan. Maksimum jangka waktu pembiayaan adalah 15 (lima belas) tahun. Jangka waktu pembiayaan tidak boleh melebihi umur nasabah seperti yang ditentukan dalam persyaratan. Besarnya yield ditetapkan oleh Asset Liabilities Committee (ALCO) dan perhitungan yield berdasarkan metode efektif.

Bank Muamalat Indonesia juga memberikan pengaturan jaminan/agunan bagi PHSK, antara lain jenis agunan yang diberikan adalah rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko, dan kios. Agunan harus diatasmamakan calon nasabah. Dalam PHSK, objek pembiayaan wajib dijadikan objek agunan. 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 pecah) 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 atau Strata Title yang didirikan di atas tanah Hak Milik atau HGB (untuk ketentuan ini tidak diperkenankan untuk kios). Kondisi agunan haruslah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, maka harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari Pemda (minimal Camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa di 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 di bawah jalur tegangan tinggi (berjarak minimal 20 meter), tidak berada di daerah yang terkena banjir dalam 2 tahun terakhir, tidak berlokasi di jalur hijau (green belt), bantaran sungai dan bantaran rel kereta api, dan tidak sedang dalam sengketa. Bagi kriteria agunan yang tidak memenuhi persyaratan masih dimungkinkan untuk diterima sebagai agunan dengan syarat:

- 1) Terletak di daerah dengan tingkat penjualan kembali yang relatif tinggi, dan
- 2) Kondisi agunan dalam keadaan baik, atau
- 3) Terletak di daerah yang *marketable*. Atau

- 4) Terletak di dalam lingkungan Real Estate dengan kondisi baik

3.2.3 Proses Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia

Dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, banyak hal yang perlu diperhitungkan oleh bank. Salah satu faktor terpenting adalah keadaan dari nasabah itu sendiri. Bank Indonesia bahkan telah memberikan perintah melalui SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995 untuk memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah. Hal ini untuk memenuhi persyaratan 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*).⁷⁹

Bank Muamalat mematuhi perintah Bank Indonesia tersebut dengan membuat Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., Buku Kebijakan Umum Pembiayaan Bermasalah (KUPB) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., dan Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah (PUPPB) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Sehingga segala proses pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia berpedoman pada buku-buku tersebut. Proses pembiayaan dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat terdiri dari beberapa langkah, yaitu:⁸⁰

3.2.3.1 Persiapan Pembiayaan

Dalam proses ini calon nasabah mengisi formulir aplikasi PHSK disertai dokumen yang dipersyaratkan, dan diterima oleh Account Manager untuk diperiksa kelengkapannya. Bila dokumen belum lengkap, maka Account

⁷⁹ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

⁸⁰ Disarikan dari Panduan Produk PHS Kongsi Bank Muamalat Indonesia hlm. 18-27.

Manager meminta kelengkapan kepada nasabah. Jika sudah lengkap, Account Manager akan melakukan verifikasi dalam proses selanjutnya.

3.2.3.2 Analisis Pembiayaan

Proses analisis pembiayaan ini merupakan proses yang penting dalam rangka memberikan pembiayaan bagi calon nasabah. Dalam proses ini, calon nasabah akan dimintakan segala data dan bank akan melakukan verifikasi terhadap data-data tersebut. Dengan bekal data dan verifikasi oleh bank, maka calon nasabah akan diputuskan sebagai calon nasabah yang *bankable* atau tidak, dan hal ini mempengaruhi diterimanya proposal pembiayaan oleh bank, dan seberapa besar bank akan memberikan pembiayaan.

- 1) Account Manager melakukan verifikasi terhadap calon nasabah dengan mencocokkan nama dan alamat yang tercantum pada KTP, Akta Nikah, Kartu Keluarga dan sebagainya. Account Manager juga memverifikasi penghasilan bagi pegawai (penghasilan tetap) dan bagi wiraswasta. Hal ini termasuk juga pengecekan pengeluaran dan kewajiban nasabah, misalnya dari pembayaran kartu kredit, adanya kewajiban kepada lembaga pembiayaan atau bank lain. Dimungkinkan juga untuk melakukan kontak telepon dengan pejabat berwenang di kantornya. Account Manager juga harus mencari informasi yang jelas untuk mendapatkan kepastian bahwa pegawai ataupun wiraswasta beserta istri (untuk *joint income*) tidak masuk ke dalam daftar pembiayaan bermasalah.
- 2) Penilai internal Bank Muamalat Indonesia atau penilai eksternal (dengan maksimum nilai agunan yang dinilai adalah Rp5 Miliar) melakukan verifikasi dan taksasi terhadap agunan. Verifikasi dan taksasi agunan yang dibeli dari *secondary market* atau *Take Over* dengan plafond Rp500.000.000 wajib dilaksanakan dengan dua penilai yang berbeda dengan beban penilaian pertama bagi calon nasabah dan beban penilaian kedua menjadi beban Bank (Unit Bisnis)

- 3) Penilai juga diwajibkan melakukan Kunjungan Setempat (On The Spot/OTS) apabila limit pembiayaan yang dimohon di atas Rp50 juta bagi wiraswasta dan Rp150 juta bagi pegawai, atau perusahaan tempat calon nasabah bekerja kurang diyakini bonafiditasnya atau beroperasi kurang dari dua tahun. OTS juga diperlukan bagi calon nasabah belum pernah tatap muka sebelumnya dengan Account Manager, atau jika dipandang perlu oleh Account Manager, Komite Pembiayaan atau Financing Risk Officer untuk melakukan OTS.

3.2.3.3 Risk Assesment, 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. Selanjutnya *Financing Risk Officer/Financing Risk Staff* memberikan rekomendasi untuk dilakukan proses lebih lanjut sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku di *Risk Management Division*. Setelah itu, dilanjutkan kepada proses keputusan pembiayaan. Proses keputusan pembiayaan dan kewenangan memutuskan dilakukan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support Division* dan/atau *Risk Management Division*.

Setelah dipenuhinya semua persyaratan oleh calon nasabah dan dibantu oleh Account Manager serta dilakukannya Risk Assesment, maka keputusan pembiayaan dikeluarkan dan ditindaklanjuti dengan adanya realisasi pembiayaan dan pencairan dana (dropping). Tahapannya antara lain:

- 1) Berdasarkan keputusan Komite pembiayaan yang tertuang dalam Usulan Pembiayaan, Account Manager menyusun Offering Letter (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) yang merupakan hasil rangkuman dari keputusan Komite Pembiayaan. Offering Letter ini kemudian diserahkan kepada Unit Support Pembiayaan dengan melampirkan Usulan Pembiayaan (UP) dan dokumen pendukung yang telah direview.

- 2) USP kemudian memeriksa isi Offering Letter dan memberi paraf. Jika USP menemukan ketidaksesuaian dengan persyaratan, maka USP harus mengembalikan draft Offering Letter kepada Account Manager untuk diperbaiki. Jika Offering Letter telah diperiksa oleh USP dan telah sesuai, Offering Letter ditandatangani dua pejabat berwenang (Operation Manager dan Pemimpin Unit Bisnis), dan Offering Letter dikembalikan kepada Account Manager untuk diserahkan kepada calon nasabah.
- 3) Account Manager menyerahkan Offering Letter kepada calon nasabah. Jika nasabah menyanggupi semua klausula, maka Account Manager akan menyerahkan Offering Letter kepada Bank Muamalat Indonesia. Jika calon nasabah berkeberatan, maka dalam 14 hari kerja dari tanggal Offering Letter, calon nasabah wajib menyampaikan keberatan secara tertulis beserta usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- 4) Bagi calon nasabah yang telah menyanggupi dan setuju, Offering Letter kemudian akan diserahkan Account Manager kepada USP untuk dilakukan penyusunan akad pembiayaan. Jika tidak setuju, Account Manager akan mengajukan negosiasi nasabah kepada FRM dan komite pembiayaan.
- 5) Setelah menerima Offering Letter yang telah ditandatangani calon nasabah, USP segera menyiapkan akad pembiayaan, namun sebelumnya Account Manager wajib memenuhi kelengkapan dokumen dan persyaratan yang diperlukan untuk pengikatan. Akad ini nanti ditandatangani oleh Pemimpin Unit Bisnis dan nasabah, serta kemudian disimpan oleh USP.
- 6) USP kemudian melakukan pengikatan jaminan nasabah pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan dokumen dropping (pencairan fasilitas) pembiayaan, dan penutupan asuransi. Account Manager kemudian menerbitkan Memorandum Dropping Pembiayaan dan menginput data customer base (CIF)

- 7) 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), Memorandum dropping selanjutnya dimintakan persetujuan Operasional Manager (OM) untuk proses pencairan. Jika semua persyaratan telah dilengkapi oleh Account Manager, OM akan memberikan persetujuan dropping. Teknis pencairan pembiayaan dan pembukuan yang berkaitan dengan pembiayaan dilakukan oleh bagian operasional pembiayaan.
- 8) Bukti pelunasan dari pembelian rumah wajib diserahkan oleh nasabah kepada Bank Muamalat Indonesia paling lambat 14 hari setelah tanggal pembayaran
- 9) Account Manager wajib melakukan *monitoring* dan penagihan kepada nasabah, serta wajib menjaga silaturahmi dan kelekatan kepada nasabah. Account Manager juga memonitoring agunan dan usaha nasabah jika sumber pengembaliannya berasal dari usaha.

3.2.3.4 Proses Melalui Financing Origination System (FOS)

Financing Origination System (FOS) Merupakan suatu sistem atau mekanisme untuk melakukan penilaian (*scoring*) terhadap nasabah. FOS berguna untuk menilai kelayakan dari nasabah, apakah *bankable* dan dapat direkomendasikan untuk menerima pembiayaan atau tidak. FOS ini merupakan alat atau tools yang dikeluarkan oleh *Financing Support Division* Bank Muamalat Indonesia untuk memudahkan divisi marketing dalam melakukan penilaian terhadap nasabah. Adapun ketentuan penggunaan FOS merujuk pada ketentuan berikut ini, antara lain:

- 1) Pembiayaan yang dilakukan melalui aplikasi FOS hanya untuk plafond pembiayaan dan cabang tertentu yang ditentukan oleh RPDD, merujuk kepada SOP dan *User Manual* FOS untuk Pembiayaan Hunian Syariah

- 2) *Legal opinion*, Lembar *Scoring Form* Pemeringkatan Nasabah Ritel, Individual, Usulan Penanaman Dana, dan Memorandum Pembiayaan tidak lagi diperlukan bagi proses yg dilakukan melalui FOS
- 3) Tahapan dalam proses penghimpunan dalam FOS secara singkat adalah:
 - i. Aplikasi Baru
 - ii. Seleksi Awal
 - iii. Scan Dokumen
 - iv. *Financing Investigator*
 - v. *Call Report*
 - vi. Proses verifikasi oleh OM
 - vii. Analisa kelayakan nasabah melalui *scoring system*
 - viii. Persetujuan pemegang limit
 - ix. Jika disetujui, pembiayaan diatas Rp150 juta akan dibuatkan Memorandum Persetujuan, jika tidak maka langsung dibuat Offering Letter
 - x. Offering Letter yang dicetak melalui aplikasi FOS tetap harus direview oleh USP. Jika ditolak, maka Account Manager melakukan pencetakan *Rejection Letter* dan diserahkan kepada nasabah
 - xi. Tahap *Confirmation*. Dilakukan oleh Account Manager. Account Manager memberitahu nasabah bahwa pembiayaan yang diajukan diterima Bank Muamalat Indonesia.
 - xii. Cek Keaslian Dokumen
 - xiii. Penjadwalan Pengikatan
 - xiv. Cetak File Pembiayaan
 - xv. Cek List Sebelum Dropping
 - xvi. Persetujuan pencairan

3.2.4 Ijarah (sewa) dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsinya pada Bank Muamalat Indonesia

Ijarah merupakan salah satu unsur dari pelaksanaan produk perbankan dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Sehingga, perlu dipaparkan lebih lanjut dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsinya pada Bank Muamalat Indonesia ini, antara lain tentang ketentuan pembayaran angsuran yang berupa sewa, realisasi pembayaran sewa, dan evaluasi pricing.

1. Pembayaran Angsuran (Sewa)

Dalam produk PHSK, pembelian porsi bank dilakukan nasabah dengan melakukan angsuran pembiayaan (sewa) untuk setiap (bulan) yang besarnya tetap sepanjang sewa yang dikenakan sesuai dengan periode evaluasi *pricing*. Besarnya angsuran pembiayaan setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan:

- i. Porsi kongsinya kepemilikan bank (plafond) dan Porsi kongsinya kepemilikan nasabah (porsi nasabah)
- ii. Yield yang diharapkan atas sewa
- iii. Lamanya jangka waktu pembiayaan
- iv. Pembayaran angsuran pembiayaan pertama kali dilakukan pada bulan berikutnya (sebulan) sejak tanggal pencairan pembiayaan melalui rekening nasabah di Bank.

2. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan dan Evaluasi Pricing

- a. Realisasi pembiayaan (porsi bank) dilakukan secara langsung dengan melakukan pemindahbukuan atau transfer ke rekening developer atau penjual dengan sebelumnya masuk ke rekening nasabah terlebih dahulu (sebagai bukti hukum positif bahwa nasabah berhutang)
- b. Sebelum ditransfer ke penjual atau developer, rekening wajib di *hold* sebesar pembiayaan yang diberikan.
- c. Transfer ke rekening penjual atau developer harus berdasarkan instruksi nasabah yang disetujui Account Manager.

- d. Pengembalian pembiayaan dilakukan secara angsuran yang dibayar setiap bulan sampai dengan pembiayaan lunas
- e. Periode evaluasi pricing harga sewa ditentukan berdasarkan periode evaluasi sewa yang ditetapkan oleh ALCO

3.2.5 Status Kepemilikan Objek Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu di Bank Muamalat Indonesia

Pada PHS Kongsu di Bank Muamalat Indonesia, sebelum seluruh hishah dibeli oleh nasabah, status aset masih menjadi milik bersama antara Bank Muamalat Indonesia dengan nasabah. Hanya saja, untuk sertifikatnya, diatasnamakan nasabah, walaupun sesungguhnya itu adalah milik bersama.⁸¹ Hal ini dimaksudkan agar pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan, dan juga sebagai langkah untuk mempermudah proses pembuatan hukum selanjutnya terhadap objek pembiayaan, misalnya sewa menyewa, jual beli, dan sebagainya. Namun, dengan adanya nama nasabah semata dalam sertifikat, tidak menjadikan keseluruhan objek pembiayaan secara de facto dimiliki oleh nasabah, melainkan masih milik bersama antara bank dan nasabah berdasarkan akad musyarakah yang disepakati lebih dahulu.

Dengan dibuatnya sertifikat hanya atas nama nasabah saja, maka terdapat ketentuan yang wajib dipatuhi oleh nasabah, salah satunya adalah menandatangani surat pernyataan diatas materai bahwa objek pembiayaan tersebut adalah murni milik bersama antara nasabah dan bank, sehingga tidak ada hak bagi nasabah untuk memindahkan hak milik atas tanah dan bangunan, dan/atau melakukan pembuatan hukum lain yang dapat merugikan bank.

⁸¹ Berdasarkan data yang didapat dari wawancara dan surat elektronik dengan Bapak Ardiansyah Rakhmadi, Pejabat *Sharia Compliance Departement Head* Bank Muamalat Indonesia, 21 Mei 2012.

BAB 4
ANALISIS PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM
PRODUK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI (PHSK) DI BANK
MUAMALAT INDONESIA

4.1 Analisis Mengenai Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Secara Umum dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia

Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) merupakan produk pembiayaan hunian yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) bagi nasabah yang ingin memiliki hunian dengan mekanisme pembiayaan tanpa bunga dan pengembalian yang ringan berdasarkan akad Musyarakah Mutanaqisah. PHSK diluncurkan tahun 2007 sebagai alternatif produk Pembiayaan Hunian Syariah Pembelian (PHSP) yang menggunakan akad Murabahah atau jual beli murni dengan margin keuntungan bagi bank. Dalam PHSK, akad yang menjadi media adalah 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 diterapkan berdasar pada pemikiran bisnis, bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama, harus berlandaskan kepercayaan akan adanya keuntungan yang akan dibagi secara adil berdasarkan perjanjian antara syarik atau mitra. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, setiap produk bank syariah harus *comply* atau patuh terhadap dua ketentuan, yaitu ketentuan yang bersifat hukum positif dan juga hukum syariah.

Penelitian penulis mengenai kepatuhan BMI dalam menerapkan prinsip Musyarakah dan Ijarah yang terdapat pada akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi berfokus pada beberapa peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN-MUI, antara lain:

1. PBI No.10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
2. PBI No. 13/13 /PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
3. SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah

Penulis menemukan bahwa kepatuhan produk PHSK telah terbukti dengan adanya perizinan yang dilakukan BMI kepada Bank Indonesia sebagai produk baru yang tidak termasuk dalam Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah pasal 1 ayat 1 sampai ayat 3 yang berisikan kewajiban tentang pelaporan produk baru bank syariah bagi yang ada di dalam Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, dan kewajiban untuk memohon perizinan bagi produk yang tidak tertera di dalam Buku tersebut. Produk PHSK yang menggunakan akad derivasi dari Musyarakah akhirnya harus memohon perizinan, tidak hanya melaporkan produk baru ini kepada Bank Indonesia. Perizinan ini kemudian dikabulkan dan produk PHSK telah berjalan selama lima tahun sejak 2007 dengan adanya perbaikan dan evaluasi yang selalu dilakukan oleh Bank Indonesia selaku otoritas perbankan di negeri ini. Penulis menemukan persetujuan Bank Indonesia ini tertuang dalam Persetujuan Bank Indonesia Nomor 12/1362/BPbS tanggal 13 Agustus 2010.⁸²

Selanjutnya penulis meneliti kepatuhan BMI dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk PHSK dengan PBI No. 13/13 /PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha

⁸² Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dengan *Corporate Legal Division Head*, Bapak Irvan Lesmana, 4 Juni 2012 di Kantor Pusat Bank Muamalat Indonesia, Jakarta.

Syariah. Dalam PBI tersebut, ditegaskan bahwa bank umum syariah dan unit usaha syariah harus menetapkan langkah-langkah untuk menilai kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan dengan melakukan penilaian terhadap prospek usaha nasabah, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan membayar nasabah.

BMI merespon hal ini dengan membuat ketentuan mengenai analisis pembiayaan dalam Panduan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy. Isinya adalah memerintahkan bagi Account Manager dan Penilai untuk melakukan verifikasi terhadap calon nasabah dengan mencocokkan nama dan alamat yang tercantum pada KTP, Akta Nikah, Kartu Keluarga dan sebagainya. Account Manager juga memverifikasi penghasilan bagi pegawai (penghasilan tetap) dan bagi wiraswasta. Hal ini termasuk juga pengecekan pengeluaran dan kewajiban nasabah, misalnya dari pembayaran kartu kredit, adanya kewajiban kepada lembaga pembiayaan atau bank lain. Dimungkinkan juga bagi Account Manager untuk melakukan kontak telepon dengan pejabat berwenang di kantornya. Account Manager juga harus mencari informasi yang jelas untuk mendapatkan kepastian bahwa pegawai ataupun wiraswasta beserta istri (untuk *joint income*) tidak masuk ke dalam daftar pembiayaan bermasalah. Penilai juga diwajibkan melakukan Kunjungan Setempat (On The Spot/OTS) apabila limit pembiayaan yang dimohon di atas Rp50 juta bagi wiraswasta dan Rp150 juta bagi pegawai, atau perusahaan tempat calon nasabah bekerja kurang diyakini bonafiditasnya atau beroperasi kurang dari dua tahun. OTS juga diperlukan bagi calon nasabah belum pernah tatap muka sebelumnya dengan Account Manager, atau jika dipandang perlu oleh Account Manager, Komite Pembiayaan atau Financing Risk Officer untuk melakukan OTS.⁸³

Lebih lanjut lagi, penulis menemukan bahwa penerapan PHSK juga telah mematuhi ketentuan dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum. Pedoman yang dibuat sekurang-kurangnya memuat dan mengatur prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan

⁸³ *Analisis Pembiayaan*, Disarikan dari Panduan PHS Kongsy.

administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah. Hal ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*).⁸⁴ Panduan-panduan tersebut antara lain Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., Buku Kebijakan Umum Pembiayaan Bermasalah (KUPB) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., dan Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah (PUPPB) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Penjelasan lebih lanjut terkait kepatuhan BMI terhadap PBI ini penulis paparkan di tabel pada halaman 65. Diharapkan, dengan adanya panduan-panduan internal ini, penerapan dari akad Musyarakah Mutanaqisah menjadi terarah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku.

Selanjutnya penulis meneliti kepatuhan BMI dalam penerapan dari PHSK dari segi Fatwa DSN-MUI. Penerapan PHSK telah diatur dan wajib mematuhi ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah (selanjutnya disebut Fatwa MMQ). Berdasarkan observasi penulis, BMI telah mematuhi segala peraturan yang terdapat di dalam fatwa ini dengan langkah pencantuman segala macam hak dan kewajiban antara bank dan nasabah ke dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang akan digunakan sebagai dasar dari PHSK. Pencantuman ketentuan tersebut antara lain mengenai pemberian modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, dalam hal memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan kewajiban untuk menanggung kerugian sesuai proporsi modal. BMI telah menuangkannya dalam akad Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat antara bank dan nasabah. Disamping itu, Fatwa MMQ juga menjelaskan mengenai kewajiban adanya pembelian secara bertahap oleh nasabah terhadap porsi kepemilikan bank, dan ini juga diterjemahkan oleh BMI menjadi sebuah ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang menegaskan bahwa nasabah selanjutnya melakukan pembayaran

⁸⁴ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

pengambilalihan barang yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Hingga masalah sewa menyewa dengan menetapkan ujah yang disepakati bersama, dan ketentuan mengenai pembagian ujah berdasarkan dari nisbah yang sesuai dengan porsi kepemilikan dari musyarakah.⁸⁵

Berdasarkan penelitian dan observasi penulis dalam melihat sejauh mana penerapan PHSK ini *comply* dengan peraturan hukum positif dan hukum syariah, penulis melihat adanya kesesuaian antara apa yang digariskan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan tertinggi, fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, dan panduan-panduan yang dibuat oleh BMI sebagai perpanjangan tangan dari peraturan Bank Indonesia dan Fatwa tadi. Namun, memang tidak dapat disangkal ada beberapa permasalahan yang masih harus dikaji dan dibahas dalam penerapan akad MMQ dalam produk PHSK ini.

Bentuk kepatuhan yang penulis analisis yang telah dilakukan oleh BMI terhadap penerapan produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) secara garis besar dapat penulis rangkum dalam tabel berikut ini.

No.	Peraturan	Ketentuan	Bentuk Kepatuhan
1.	Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah	1.Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan kontribusi modal Pasal 3 ayat 1, 2, dan 3	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pasal 3 ayat 1, 2, dan 3
		2.Kewajiban bagi nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank (Pasal 5)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada pasal 5
		3.Kewajiban bagi nasabah dan bank untuk saling berbagi kerugian (Pasal 6 ayat 3)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pasal 6 ayat 3
		4.Kewajiban membagi keuntungan atas ujah yang disepakati bersama antara bank dan nasabah (Pasal 7)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pasal 7

⁸⁵ Disarikan dari Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BMI.

2.	SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan kebijaksanaan Perkreditan bagi Bank Umum (Disebut "Pembiayaan" bagi Bank Syariah)	Pembuatan pedoman bagi bank yang memuat dan mengatur:	Pembuatan Ketentuan dalam Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. :
		1. Prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan	Dituangkan dalam PUPP Bab IV tentang Analisa Pembiayaan dan diperjelas di Bab V tentang Usulan Pembiayaan dan Memorandum Pembiayaan
		2. Organisasi dan manajemen pembiayaan	Dituangkan dalam PUPP Bab IV tentang Analisis Pembiayaan poin 4.3.3
		3. Kebijakan persetujuan pembiayaan	Dituangkan dalam Bab VI PUPP tentang Keputusan Pembiayaan, terkait proses keputusan persetujuan pembiayaan
		4. Dokumentasi dan administrasi pembiayaan	Dituangkan dalam PUPP Bab VIII tentang Dokumentasi, Administrasi, dan Laporan
		5. Pengawasan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah	Dituangkan dalam PUPP Bab IX tentang Monitoring Pembiayaan dan juga pembuatan Buku Kebijakan dan Prosedur umum yaitu: 1. Buku Kebijakan Umum Pembiayaan Bermasalah (KUPB) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., 2. Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah (PUPPB) PT Bank Muamalat Indonesia

3.	Peraturan Bank Indonesia No.10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah	Kewajiban Perizinan bagi Produk Derivatif Bank Syariah	Telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia dengan Surat Persetujuan Bank Indonesia Nomor 12/1362/DPbS tanggal 13 Agustus 2010
4.	Peraturan Bank Indonesia No. 13/13 /PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah	Kewajiban bagi Bank Syariah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembiayaan atau penanaman dana bank	Dicantumkan dalam Bab X tentang Kualitas Aktiva dan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA), terkait penilaian aktiva produktif dan tata cara penilaian aktiva produktif dengan menilai prospek usaha nasabah, kinerja nasabah, dan kemampuan membayar nasabah

4.2 Analisis Permasalahan Penerapan Ijarah Sebagai Kegiatan Usaha Bank dan Nasabah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia

Pada Sub bab ini penulis akan memaparkan analisis mengenai ijarah dalam PHSK. Hal ini menjadi penting karena penerapan akad MMQ menggunakan akad ijarah sebagai sumber pendapatan. Dalam bahasan ini, penulis akan berfokus pada permasalahan mengenai legalitas syarik sebagai pemilik sekaligus penyewa objek pembiayaan.

Musyarakah Mutanaqisah pada dasarnya tidak terkait dengan sewa atau ijarah. Mulanya, Musyarakah Mutanaqisah hanya terdiri dari musyarakah dan jual beli saja, sama seperti yang ditegaskan di dalam Fatwa MMQ, bahwa Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad jual musyarakah dan akad jual beli.⁸⁶ Namun, dalam perkembangannya, dimana bank sebagai *syarik* akad Musyarakah Mutanaqisah

⁸⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah No.73/DSN-MUI/XI/2008*, hlm. 5.

memerlukan pendapatan dan keuntungan yang dapat langsung diambil dari akad ini, maka bank syariah menambahkan akad ijarah agar dalam pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah keuntungan dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) yang biasanya dirumuskan berdasarkan porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang telah diproyeksikan oleh bank syariah.

Bagian sewa yang dibagi dihasilkan untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bagi bank, sedangkan bagi hasil untuk nasabah, selanjutnya akan dikembalikan lagi oleh nasabah kepada bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek pembiayaan. Proses pengembalian ini berdasar dari kuasa pendebitan rekening yang dilakukan oleh BMI kepada rekening nasabah.

Dalam penerapannya sewa menyewa atau Ijarah ini, terdapat masalah yang penulis rasa penting untuk ditanyakan kepada pihak BMI. Yaitu apakah dapat dimungkinkan berdasarkan hukum syariah dan hukum positif, bahwa penyewa suatu objek pembiayaan adalah pemilikinya sendiri. Seperti yang penulis temukan dari hasil observasi PHSK di BMI dan dari hasil wawancara, mekanisme akad Musyarakah Mutanaqisah memungkinkan hal ini terjadi demi terciptanya keuntungan bagi bank dan nasabah. Penulis awalnya pun merasa seolah-olah mekanisme sewa ini seperti dipaksakan, hanya untuk melegalkan praktek konvensional dalam ranah syariah.

Secara hukum positif pun, praktik ini penulis ragukan legalitasnya. Berdasarkan pasal 1548 KUHPerdara dikatakan,⁸⁷

“Sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya”

Sehingga jelas ditegaskan bahwa sewa menyewa merupakan sebuah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan

⁸⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), hlm. 381.

pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Dalam pasal tersebut dapat dilihat bahwa unsur-unsur sewa menyewa adalah:

1. Persetujuan
2. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atau barang
3. Kepada pihak yang lain
4. Waktu tertentu
5. Dengan pembayaran yg disanggupi pihak yang lain itu
6. Bendanya dapat benda bergerak atau tidak bergerak

dalam pasal ini, penulis merasa kepemilikan menjadi masalah, karena terdapat unsur perbedaan subjek dalam sewa menyewa, dapat dilihat dari poin 2 dan 3, bahwa sewa menyewa merupakan pemberian kenikmatan atau barang oleh pihak yang satu kepada pihak lain. Sehingga menurut penulis, semestinya ada dua pihak dalam sewa menyewa. Sehingga sewa menyewa tidak dapat dilakukan oleh satu subjek saja, atau dengan kata lain menyewa milik sendiri.

Namun, setelah penulis melakukan wawancara dengan Kepala Divisi Corporate Legal Bank Muamalat Indonesia, Bapak Irvan Lesmana,⁸⁸ penulis mendapatkan jawaban dari apa yang penulis tanyakan saat ini. Berdasarkan penjelasan Pak Irvan, pertanyaan yang penulis ajukan sebenarnya juga menjadi pertanyaan yang sedang dicari pemecahannya secara hukum positif oleh Divisi Corporate Legal BMI, dan sedang dilakukan pengkajian kembali mengenai masalah ini. Divisi Corporate Legal BMI belum menemukan jawaban pasti mengenai pertanyaan penulis, sehingga jawaban yang diberikan oleh Pak Irvan kepada penulis bukanlah pernyataan resmi dari BMI, melainkan jawaban beliau secara pribadi dalam menanggapi pertanyaan penulis, yang menurut beliau masih memerlukan pematangan dasar hukum. Hal ini dikarenakan produk PHSK telah ada sejak tahun 2007, sementara Divisi Corporate Legal baru terbentuk bulan Mei tahun 2011, sehingga memang sedang dilakukan peninjauan ulang untuk produk-produk di BMI, termasuk

⁸⁸ Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dengan *Corporate Legal Division Head*, Bapak Irvan Lesmana, 4 Juni 2012 di Kantor Pusat Bank Muamalat Indonesia, Jakarta.

salah satunya adalah dalam mengatasi potensi masalah dan potensi ketidaksesuaian penerapan dengan hukum positif.⁸⁹

Pak Irvan memulai jawaban dari pertanyaan penulis dengan menjelaskan Musyarakah Mutanaqisah dalam contoh berikut ini. Penulis mengubah angka agar lebih mudah dipahami.

1. Misal Amir ingin memiliki kos-kosan di daerah Depok. Setelah ditelusuri, harga pokok rumah dengan 10 kamar yang sedang dijual adalah 1 Miliar
2. Amir hanya punya uang Rp200 juta, sehingga meminta temannya, Beni, untuk meminjamkan uang kepadanya sebesar Rp800 juta.
3. Setelah rumah dibeli, 10 kamar tersebut terisi dengan adanya mahasiswa UI yang menyewa dengan harga Rp1 juta per bulan, sehingga total pendapatan dari rumah tersebut adalah Rp10 juta.
4. Setelah dikurangi biaya perawatan dan gaji penjaga kos-kosan tersebut, maka diperoleh laba sebesar Rp5 juta rupiah per bulan. Inilah yang akan dibagi kepada Amir dan Beni sesuai dengan porsi kepemilikan mereka. Berdasarkan porsi kepemilikan, Amir memiliki seperlima bagian dengan kontribusi Rp200 juta, sedangkan Beni memiliki empatperlima bagian dengan kontribusi sebesar Rp800 juta. Sehingga, dari keuntungan Rp5 juta per bulan, Amir mendapatkan seperlima bagian dari keuntungan (Rp1 juta), sedangkan Beni empatperlima bagian (Rp4 juta).

Dengan contoh seperti di atas, misalkan Amir ingin menyewa salah satu kamar tersebut, Amir tetap wajib membayar sewa, karena ini bukanlah milik Amir sepenuhnya, melainkan ada porsi kepemilikan dari Beni. Perbuatan Amir yang menyewa objek pembiayaan milik bersama ini pun sesuai oleh Fatwa MMQ yang menyatakan bahwa objek pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah boleh diijarkan kepada syarik atau pihak lain.⁹⁰ Sehingga dapat diketahui bahwa menyewa objek

⁸⁹ Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dengan Bapak Irvan Lesmana pada tanggal 4 Juni 2012 di Kantor Pusat Bank Muamalat, Jakarta.

⁹⁰ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah*. Pasal 1 Ketentuan Khusus.

pembiayaan yang berupa barang yang dibeli secara musyarakah dalam MMQ adalah diperbolehkan.

Beliau juga mengatakan bahwa yang menjadi masalah justru bukanlah kepemilikan nasabah. Yang menjadi masalah adalah anggapan bahwa objek pembiayaan dalam Musyarakah Mutanaqisah adalah milik nasabah secara pribadi yang didasarkan hanya pada pencantuman nama nasabah dalam sertifikat kepemilikan hunian. Inilah yang keliru. Tidak dikatakan bahwa objek pembiayaan adalah milik nasabah secara pribadi, sehingga memang menjadi suatu keanehan jika ia kemudian menyewa barang miliknya sendiri. Objek pembiayaan dalam Musyarakah Mutanaqisah adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Nasabah dan bank telah mengakui hal itu dalam suatu pernyataan yang dibuat di atas materai dan ditandatangani oleh bank dan nasabah sendiri.

Penulis setuju dengan penjelasan beliau ini, karena memang pada dasarnya barang yang dibeli bersama, menjadi milik bersama, karena masih terdapat porsi syarik yang lain, tidak hanya satu pihak saja. Sehingga, menurut penulis, pernyataan yang mengemuka bahwa Musyarakah Mutanaqisah memiliki keanehan karena pemiliki menyewa miliknya sendiri, adalah tidak benar.

Penulis kemudian melakukan analisis dokumen dari lampiran akad Musyarakah Mutanaqisah untuk produk PHSK di Bank Muamalat Indonesia. Berdasarkan lampiran akad Musyarakah Mutanaqisah yang berhasil penulis dapatkan dari nasabah yang membeli unit apartemen dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, bahwa memang jelas tertulis mengenai masalah kepemilikan ini. Dalam beberapa jenis surat yang tergabung dalam lampiran akad MMQ tersebut, dapat dilihat bahwa sejak awal memang sudah ada pengakuan dan pernyataan dari nasabah bahwa barang yang dibeli merupakan hasil penggabungan dana nasabah dan bank. Berikut akan penulis paparkan klausul yang tertera dalam beberapa lampiran akad Musyarakah Mutanaqisah untuk produk PHSK di Bank Muamalat Indonesia.

1. Surat Permohonan Pembelian Barang dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Di dalam surat ini terdapat kalimat yang berbunyi, “bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, bermaksud untuk mengajukan kepada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., untuk secara bersama-sama dengan akad Musyarakah Mutanaqisah membeli tanah dan bangunan rumah..” Dalam struktur kalimat ini, dapat diketahui bahwa nasabah mengakui bahwa pembelian yang dilakukan adalah berdasarkan permohonan pembiayaan, sehingga jelas bahwa dana yang digunakan untuk membeli tanah dan bangunan adalah milik nasabah dan juga bank secara bersama-sama, bukan milik dari nasabah semata.

2. Surat Pernyataan Pengakuan

Di dalam surat ini, terdapat kalimat “dengan ini menyatakan bahwa saya (nasabah) telah bersama-sama dengan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. telah mengadakan akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor ... tanggal ...” dan kalimat “hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut baru menjadi hak Saya sepenuhnya apabila Saya sudah melunasi seluruh pembayaran...” Dalam Surat Pernyataan Pengakuan lebih jelas lagi terlihat bahwa memang telah diakui secara sukarela oleh nasabah, bahwa selama pembayaran belum dilunasi oleh nasabah, maka kepemilikan objek pembiayaan ini bukanlah hanya milik nasabah saja, melainkan juga milik bank.

3. Surat Penunjukkan dan Kuasa

Dengan surat ini, Nasabah sebagai pemohon pembiayaan PHSK dengan akad MMQ memberikan kuasa kepada Bank selaku syarik atau mitra dalam pembelian rumah, untuk atas nama Nasabah, menyewakan tanah dan bangunan rumah yang dibeli menggunakan dana nasabah dan bank. Sehingga terlihat bahwa sekalipun terdapat kesepakatan bahwa sertifikat

yang ada di atas namakan nasabah, namun nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk kemudian dapat menyewakan kembali objek pembiayaan ini kepada syarik atau pihak I

4. Surat Permohonan Ijarah

Setelah rumah yang menjadi objek pembiayaan tadi diserahkan kepada bank, selanjutnya nasabah atas nama dirinya memohon sewa untuk rumah tersebut, sehingga selanjutnya dapat disepakati berapa angsuran perbulan yang akan menjadi keuntungan bagi nasabah dan bank.

Untuk lebih jelasnya, alur proses hingga bagaimana akhirnya nasabah menjadi penyewa dari objek yang ia mintakan pembiayaan terhadapnya, akan penulis jabarkan dalam skema dibawah ini.

1

2

3

4

5

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Dalam proses ini dibuatlah segala bentuk pernyataan yang menegaskan bahwa nasabah akan memohon pembiayaan kepada bank, dan terhadap objek pembiayaan yang dimohonkan, adalah milik bersama antara bank meskipun sertifikatnya diatasnamakan nasabah
2. Bank dan nasabah secara bersama-sama membeli hunian dengan akad Musyarakah. Dalam proses ini, nasabah dan bank sepakat untuk membeli objek pembiayaan dan nasabah sepakat untuk mematuhi segala peraturan dan tahapan kesepakatan yang akan dibuat. Sejak tahap ini, sertifikat objek pembiayaan telah diatasnamakan nasabah demi kemudahan dan untuk menghindari biaya balik nama yang ganda. Dan ketentuan ini tercantum dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BMI.
3. Nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk menyewakan kepada syarik atau pihak ketiga. Dalam proses ini, kuasa atas objek pembiayaan berubah, semula dalam penguasaan nasabah, berganti menjadi dalam penguasaan bank. Hal ini dilakukan agar kemudian nasabah dapat menyewa objek pembiayaan dan memberikan uang sewa kepada bank setiap bulannya sebagai pembelian porsi kepemilikan bank terhadap hunian yang menjadi objek pembiayaan.
4. Setelah kuasa telah berada pada bank, nasabah kemudian membuat permohonan kembali untuk menyewa dengan akad Ijarah kepada bank. Hal ini dilakukan agar uang sewa dapat diambil dari pertukaran manfaat atas objek pembiayaan tersebut, sehingga bagi hasil dapat terjadi dan nasabah dapat membeli porsi kepemilikan bank
5. Setelah manfaat atas objek pembiayaan telah dinikmati nasabah, nasabah membayar uang sewa per bulan agar mutanaqisah (penurunan porsi kepemilikan bank) dapat terjadi.

Dengan alur ini, menjadi jelas bagaimana akhirnya nasabah menyewa objek pembiayaan yang semula penulis pahami milik nasabah sendiri. Jadi, nasabah merupakan penyewa rumah milik bank dan nasabah, yang semula nasabah serahkan kepada bank untuk dikuasai. Hal ini dilakukan demi kemudahan dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk PHSK di Bank Muamalat Indonesia.

Selanjutnya mengenai masalah *yield* yang ditetapkan berdasarkan perhitungan bunga efektif. Penulis merasa hal ini tidak berbeda dengan penetapan bunga sepihak yang biasa dilakukan pada industri perkreditan konvensional. Pak Irvan menjelaskan bahwa memang inilah yang menjadi halangan masyarakat dalam memahami Musyarakah Mutanaqisah, yaitu berangkat dari pemikiran konsumsi.⁹¹ Padahal, semestinya yang harus dipersiapkan adalah pemikiran bahwa musyarakah adalah sesuatu yang bersifat bisnis. Bahkan sangat mirip dengan mekanisme persekutuan perdata dalam pasal 1618 KUHPperdata. Perjanjian, dua orang atau lebih, mengikatkan diri untuk berkontribusi, dengan maksud membagi keuntungan yang diperoleh karenanya.⁹² Proyeksi *yield* di awal tidak sama dengan penentuan bunga bank di perkreditan konvensional. Proyeksi *yield* hanya meramalkan keinginan dari bank syariah untuk mendapatkan keuntungan dari bagi hasil yang didapatkan dari sewa. Bagi hasil yang terjadi antara bank dengan nasabah akan selalu berubah-ubah, hal ini dikarenakan setiap bulannya, nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap, sehingga dapat dilihat bahwa semakin menuju pelunasan, maka bagi hasil bagi bank pun akan semakin sedikit. Berbanding terbalik dengan anuitas yang justru memasukkan komponen bunga ke dalam pokok pinjaman untuk menudian dibungakan kembali. Musyarakah Mutanaqisah dalam PHSK pun mengenal adanya evaluasi *pricing*, atau perubahan uang sewa biasanya disesuaikan setiap dua tahun.⁹³ Hal ini memungkinkan berubahnya jumlah *yield* yang diterima oleh bank, meskipun

⁹¹ Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dengan Bapak Irvan Lesmana pada tanggal 4 Juni 2012 di Kantor Pusat Bank Muamalat, Jakarta.

⁹² Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, pasal 1618, hlm. 426.

⁹³ Berdasarkan informasi dari hasil wawancara dengan *Sharia Compliance Division Head* Bapak Ardiansyah Rakhmadi pada tanggal 30 April 2012 di Kantor Pusat Bank Muamalat, Jakarta

telah direncanakan sejak awal. Sehingga, disimpulkan bahwa proyeksi *yield* tidaklah sama dengan perhitungan dan penetapan bunga sepihak seperti yang diterapkan dalam skema perkreditan konvensional.

4.3 Analisis Masalah Kepemilikan Sertifikat yang Diatasnamakan Nasabah sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Objek Pembiayaan

Mengenai penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah ini, kemudian timbul pertanyaan mengenai masalah sertifikat yang diatasnamakan nasabah, bahwa kepemilikan tanah dalam hukum positif dibuktikan dengan adanya akta otentik berupa sertifikat. Dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah). Memang benar dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA.⁹⁴ Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Objek pembiayaan yang berupa hunian dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu dibeli dengan akad musyarakah, yang berarti kepemilikan dari hunian tersebut merupakan kepemilikan bersama. Hal ini berkonsekuensi pada hak dari masing-masing pemilik untuk memiliki bukti yang sah terhadap kepemilikan hunian tersebut. Namun, sertifikat tidak dapat dibuat atas dua subjek hukum, sehingga pengaturan mengenai hal ini diserahkan kepada praktisi perbankan sendiri.

Dalam Fatwa DSN-MUI tentang Musyarakah Mutanaqisah pada bagian ketiga tentang ketentuan akad butir ke 5 (lima) disebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah). Hal ini berarti pada saat bulan terakhir pembiayaan dimana porsi kepemilikan nasabah

⁹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembaran Negara 1960 Nomor 104, pasal 19 ayat 2 huruf c.

rasionya menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut, dalam hal ini adalah rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN maka sertifikat rumah tersebut atas nama bersama bank dan nasabah. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikannya atas rumah tersebut dari bank, maka akan dilakukan proses balik nama atas sertifikat rumah tersebut dari yang semula atas nama bersama bank dan nasabah menjadi atas nama nasabah sepenuhnya.

Karena kepemilikan atas rumah bersama tersebut masih atas nama bank dan nasabah, maka bank tidak dapat membukukan rumah tersebut sebagai asset bank. Dalam butir 27 PSAK 106 Akuntansi Musyarakah tentang Akuntansi untuk Mitra Pasif⁹⁵ Pada Saat Akad antara lain menegaskan bahwa,

“investasi musyarakah diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan aset non kas kepada mitra aktif⁹⁶”,

selanjutnya butir 32 PSAK tersebut menegaskan bahwa,

“bagian mitra pasif atas investasi musyarakah menurun (dengan pengembalian dana mitra pasif secara bertahap) dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (jika ada)”⁹⁷

Berdasarkan ketentuan dalam PSAK tersebut dapat ditafsirkan bahwa bank syariah sebagai mitra pasif dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah hanya membukukan dari sisi penyediaan dana saja, hal ini juga sesuai dengan pengertian pembiayaan berdasarkan undang-undang Perbankan Syariah yaitu penyediaan dana

⁹⁵ Mitra pasif adalah mitra yang tidak ikut mengelola usaha 22 musyarakah. (Lihat: PSAK 106 Akuntansi Musyarakah hlm. 2).

⁹⁶ Mitra aktif adalah mitra yang mengelola usaha musyarakah, baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut. (Lihat: PSAK 106 Akuntansi Musyarakah hlm. 2).

⁹⁷ Wangsawidjaja, *op. cit.*, hal. 8.

(sebagai *financier*). Jadi dalam pembiayaan ini bank tidak membukukan rumah tersebut sebagai asset bank.⁹⁸

Mengenai hal ini, penulis menemukan bahwa penulisan nama nasabah dalam sertifikat hanyalah upaya dari para syarik untuk dapat mempermudah proses Musyarakah Mutanaqisah. Penulis juga telah menerima jawaban Pak Irvan Lesmana, yaitu penulisan nama nasabah dalam sertifikat dimaksudkan agar seluruh kegiatan proses pengajuan pembiayaan hingga proses *dropping* dan realisasi pembiayaan selesai, menjadi mudah. Dasar dari kesepakatan ini adalah pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa,⁹⁹

“semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Kata “semua” menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Frase “yang dibuat secara sah” diartikan bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, perjanjian batal demi hukum.¹⁰⁰

Lagipula, dalam lampiran Akad Musyarakah Mutanaqisah berupa Surat Pernyataan Pengakuan yang dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan, nasabah menyatakan di dalamnya, “menyatakan bahwa kepemilikan atas bangunan

⁹⁸ Wangsawidjaja, *op. cit.*, hal. 12.

⁹⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, pasal 1338, hlm. 342.

¹⁰⁰ Pahlevi, M. Erza, *Hubungan Antara Pasal 1338 dengan Pasal 1320 KUHPerdara dalam Hukum Perjanjian*, artikel dalam <http://semuatentanghukum.blogspot.com/2009/12/hubungan-antara-pasal-1338-dan-pasal.html> (diakses 18 Juni 2012)

rumah sebagaimana disebutkan dalam angka 1 di atas adalah dimiliki secara bersama-sama antara Saya dan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., namun bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah tersebut diatasmamakan ke atas nama saya atas persetujuan dari PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk.¹⁰¹

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa mengenai permasalahan sertifikat hak milik atas hunian yang diatasmamakan nasabah tidaklah menjadi bukti bahwa objek pembiayaan telah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah, melainkan hanyalah upaya yang dilakukan oleh bank dan nasabah untuk mempermudah aplikasi dari sewa menyewa, dan mempermudah pengalihan objek pembiayaan ini, sehingga balik nama untuk objek pembiayaan ini tidak perlu dilakukan beberapa kali, hanya sewaktu pertama kali saja langsung diatasmamakan nasabah. Hal ini dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan para mitra yang berserikat. Namun, agar hal ini tidak dimanfaatkan untuk melakukan perbuatan melawan hukum, Bank Muamalat Indonesia juga mewajibkan nasabah untuk menandatangani surat yang berisikan pernyataan nasabah bahwa objek pembiayaan yang ditandatangani adalah milik bersama antara bank dan nasabah, bukan milik nasabah saja.

Penulis berpendapat meskipun telah adanya pengakuan dari nasabah akan adanya porsi kepemilikan dari BMI dalam objek pembiayaan, serta adanya antisipasi BMI dengan membuat instrumen-instrumen yang dapat memperkuat posisi bank dan nasabah, namun praktik ini tetap saja melanggar butir 5 (lima) bagian ketiga tentang Ketentuan Akad Fatwa MMQ yang menegaskan bahwa peralihan atas hishshah kepada syarik, dalam hal ini adalah nasabah, baru terjadi setelah selesainya pelunasan oleh nasabah. Sehingga, menurut penulis, BMI perlu mengkaji ulang penerapan ini, dan mencocokkannya dengan fatwa MMQ.

¹⁰¹ Lihat: Lampiran tentang Surat Pernyataan Pengakuan (Untuk Perorangan), angka 1.

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari penjelasan yang telah penulis paparkan mulai dari bab 1 hingga bab 4, penulis mengambil kesimpulan dari penelitian terhadap penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk PHSK di Bank Muamalat Indonesia, antara lain:

1. Penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia (BMI) telah memenuhi sebagian besar ketentuan dalam perundang-undangan dan fatwa terkait, antara lain pada PBI No.10/17/PBI/2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang mensyaratkan adanya perizinan, PBI No. 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah yang mewajibkan bank untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian, SK Dir Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Per kreditan Bank bagi Bank Umum dan telah dipatuhi dengan pembuatan Pedoman Umum Pelaksanaan Pembiayaan, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Namun, BMI melanggar ketentuan pada butir 5 (lima) bagian ketiga tentang Ketentuan Akad Fatwa MMQ tentang pengalihan objek hunian kepada nasabah.
2. Terdapat permasalahan dalam penerapan prinsip Ijarah dalam akad Musyarakah Mutanaqisah ini, antara lain pandangan bahwa penyewa dan pemberi sewa dalam PHSK adalah satu pihak yaitu nasabah, yang hanya didasari pencantuman nama nasabah pada sertifikat kepemilikan hunian. Melalui observasi dan wawancara penulis dengan pejabat terkait di BMI, ditemukan bahwa tidak benar jika dikatakan demikian, karena nasabah

membeli hunian bersama-sama secara musyarakah dengan bank. Kepemilikan murni milik nasabah dan bank. Mengenai hal ini, BMI pun telah menyiapkan instrumen yang dapat menguatkan posisi kedua belah pihak, antara lain Surat Pernyataan Pengakuan bahwa nasabah mengakui bahwa hunian dibeli dengan dana musyarakah bersama Bank Muamalat Indonesia, adanya Surat Kuasa yang ditujukan kepada bank agar dapat menyewakan hunian, dan adanya pengakuan dari nasabah bahwa hunian baru menjadi milik nasabah ketika seluruh pelunasan telah dilakukan oleh nasabah, dan sebagainya. Masalah selanjutnya adalah mengenai proyeksi *yield* yang seolah sama dengan bunga bank yang ribawi. Setelah dilakukan wawancara dengan pejabat terkait di BMI, ditemukan bahwa *yield* tidak sama dengan bunga, karena *yield* sifatnya tidak tetap dan terus berubah karena didasarkan pada keuntungan yang diperoleh, bukan pokok pembiayaan. Meski memang hasil akhirnya dapat diprediksi karena sewa merupakan salah satu sumber penghasilan yang jumlahnya tetap.

3. Terdapat masalah kepemilikan sertifikat sebagai aspek hukum pembuktian dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah ini. Bahwa sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah hanya di atasnamakan nasabah saja. Bank Muamalat Indonesia memilih untuk mencantumkan nama nasabah di awal perjanjian, padahal nasabah pada saat itu belum benar-benar memiliki hunian tersebut. Fatwa DSN tentang Musyarakah Mutanaqisah pun mengatakan kepemilikan baru berpindah kepada nasabah jika telah dilakukan pelunasan seluruhnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penulisan nama nasabah dilakukan untuk menghindari biaya ganda, dan dilakukan berdasarkan pasal 1338 KUHPdata mengenai asas kebebasan berkontrak. Meskipun demikian, hal ini tidak menghapuskan kenyataan bahwa BMI telah melanggar ketentuan pada fatwa MMQ ini, karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaannya di akhir periode pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh kewajibannya untuk membeli porsi kepemilikan dari BMI.

5.2 Saran

Setelah membahas penerapan dari akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu di Bank Muamalat Indonesia, maka penulis akan memberikan saran kepada pihak terkait dalam menerapkan produk ini.

1. Bagi Bank Muamalat Indonesia, meskipun pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah pada produk PHSK telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan fatwa yang berlaku, namun masih banyak kerancuan dan ketidakjelasan dalam klausula dan rincian akad, sehingga diperlukan rekonstruksi akad dan klausula agar dapat lebih dipahami.
2. Perjanjian atau akad pemberian kuasa atas rumah yang menjadi objek pembiayaan dalam PHSK dan perjanjian pemberian kuasa atas hunian kepada bank sebaiknya dilakukan dengan akta otentik yang bersifat notariil, sehingga kedudukan nasabah dan bank menjadi lebih kuat secara hukum dibandingkan hanya dibuat dengan akta di bawah tangan.
3. Bagi Bank Muamalat Indonesia, untuk sesegera mungkin mencari alternatif penerapan yang paling tepat dengan prinsip syariah terkait dengan sertifikat kepemilikan objek pembiayaan dalam PHSK. Karena, bagaimanapun juga, pencantuman nama nasabah di awal perjanjian bahkan sebelum adanya pelunasan sama sekali dari nasabah, adalah melanggar ketentuan dalam Fatwa MMQ.
4. Bagi Bank Muamalat Indonesia, agar tidak membebankan biaya kepada nasabah secara penuh. Diharapkan kedepannya ada ketegasan dalam pelaksanaan musyarakah, bahwa seluruh biaya harus ditanggung bersama kedua belah pihak.
5. Bagi regulator dan pemerintah, seharusnya melindungi perbankan syariah dengan menerbitkan aturan-aturan yang lebih mengakomodasi kepentingan dari perbankan syariah, tidak hanya bagi bank umum konvensional. Sehingga kedepannya bank syariah dapat menjadi independen dan kuat serta tidak harus mengikuti peraturan yang ditetapkan bagi perbankan konvensional.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya. Jakarta: Penerbit Syaamil. 2007. Indonesia.

Asy-Syafrowi, Mahmud. *Mengundang Malaikat ke Rumah*. Yogyakarta: Mutiara Media. 2010.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Cet. 11. Jakarta: Gema Insani. 2007.

Al-Qardhawi, Yusuf. *Bunga Bank Haram (Fawaid al-Bunuk Hiya ar-Riba al-Haram)*. Penerjemah: Dr. Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Akbar Media Eka Sarana. 2002.

Ascarya. *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.

Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2004.

Dewi, Gemala, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2006.

Fuady, Munir. *Hukum tentang Pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Hermansyah, S.H., M.Hum. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Ed. Rev. Cet. 6. Jakarta: Kencana. 2011.

Karim, Adiwarman A., S.E., M.B.A., M.A.E.P. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan*

Keuangan. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2004.

Nazir, Habib dan Muh. Hasan. *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*. Bandung: Kaki Langit. 2004.

Perwataatmadja, Karnaen A. dan H. Muhammad Syafi'i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. 1992.

_____. *Prinsip Operasional Bank Islam*. Jakarta: Risalah Masa. 1992. Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 1999. Hlm. 4.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 2010.

Sri Mamudji, et.al. *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Depok: Badan Penerbit Alumni. 2005.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Karya ilmiah Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994.

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 1997. Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Bank Syari'ah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*. Jakarta: Djambatan. 2003.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002

Wirdayaningsih, SH., MH. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana 2005.

PERATURAN DAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-undang tentang Perbankan Syari'ah*. UU No. 21 Tahun 2008, LN No. 94 Tahun 2008.

_____. *Undang-undang tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998*. UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992, TLN. No. 3472.

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*. PBI Nomor 7/46/PBI/2005.

_____. *Peraturan Bank Indonesia Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah*. PBI No.10/17/PBI/2008. LN Tahun 2008 NO. 137 DPbS. TLN NO. 4897.

_____. *Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*. PBI No. 13/13 /PBI/2011. LN Tahun 2011 No. 40 DPbS. TLN No. 5205 DPbS.

_____. *Surat Keputusan Direksi tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum*. SK Dir BI Nomor 27/162/KEP/DIR 31 Maret 1995.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Fatwa tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

_____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Ijarah*. Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

_____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Musyarakah*. Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

Ikatan Akuntan Indonesia. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan tentang Akuntansi Musyarakah*. PSAK Nomor 106, tertanggal 27 Juni 2007.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Cet. 33. diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita. 2003.

MAKALAH

Hosen, M. Nadrattuzaman, Ms., M.Sc, Ph.D, Musyarakah Mutanaqishah
<http://www.beritakuliah.com/MUSYARAKAH-MUTANAQISHAH-Dr.-Ir.-M.-Nadrattuzaman-Hosen,-Ms.,-M.Sc>.

Wangsawidjaja Z, A., *Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah: Tinjauan dari Perspektif Hukum*, makalah disampaikan dalam workshop tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya terkait Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta 29 November 2010.

INTERNET

Profil Bank Muamalat Indonesia dalam website resmi Bank Muamalat Indonesia.
<http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/profile>. (diakses pada 17 April 2012).

Website Resmi Bank Muamalat, *Produk dan Layanan Muamalat*,
http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/ giro_institusi,
(diakses 17 April 2012).

Media Expose Situs Resmi Bank Muamalat Indonesia, http://www.muamalatbank.com/index.php/home/news/media_expose/965

Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia, artikel pada kolom informasi situs resmi Bank Indonesia, <http://www.bi.go.id/web/id/Perbankan/Perbankan+Syariah/>.

Ali Rama, *Proyeksi Perbankan Syariah 2012*, artikel pada Harian Republika, 3 Januari 2012, <http://koran.republika.co.id/koran/24/151317/> Proyeksi Perbankan _Syariah_ 2 012.

LAIN-LAIN

Bank Muamalat. *Panduan Produk Nomor 01/RPDD/PMBY/2010 (Panduan Pembiayaan iB Syariah Kongsi*. 2010.

Bank Muamalat. *Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia Tahun 2010*. 2010.

