BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

1. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

a) Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Pertama kali berdirinya bank syariah di tanah air adalah PT Bank Muamalat Indonesia Tbk yang didirikan pada tanggal 1 November tahun 1991 yang bertepatan dengan tanggal 24 Rabiu Tsani 1412 H, pendirian ini diprakarsai oleh Majles Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah indonesia, sementara itu untuk kegiatan operasionlanya dimulai pada tanggal 1 Mei 1992 yang bertepatan dengan 27 Syawaal 1412 H. Dengan adanya dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari adanya komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp. 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian perseroan.[96]

Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian yang diselenggarakan di istana bogor, penambahan modal dari masyarakat jawa barat senilai Rp. 106 milyar sebagai bentuk komitmen masyarakat. Perkembangan bank mumalat indonesia pada tahun 1992 hingga 1999

[96]www.bankmuamalat.co.id, diakses pada tanggal 2 Mei 2016.

masih tergolong stagnan. Akan tetapi sejak terjadinya krisis moneter yang melanda indonesia pada tahun 1997 dan 1998, maka para bankir melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter, sehingga para bankir berfikir bahwa bmi adalah satu-satunya bank syariah di indoneisa yang tahan terhadap krisis moneter.

Bank Muamalat KCP Tulungagung berdiri pada tanggal 1 mei 2010 yang beralamat di jl. Supriyadi no. 43 Tamanan Tulungagung, Tlp (0355) 238500 Fax (0355) 328070. Pendirian Bank Muamalat ditulungagung ini dilatar belakangi oleh adanya penduduk tulungagung yang mayoritas bergama muslim, dimana banyak pondok pesantren yang berdiri, organisasi-organisasi keislaman, lembaga-lembaga pendidikan islam. Yang kedua dikarenakan potensi daerah tulungagung sangat besar, dimana banyak usaha kecil dan menengahnya berkembang dengan pesat seperti usaha konveksi, kerajinan marmer, peternakan dan masih banyak lagi usaha lainnya. Tidak hanya itu, dari segi sumber daya alamnya Tulungagung cukup bagus karena wilayahnya yang strategis karena berbatasan langsung dengan laut selatan yang memiliki potensi ikan lautnya cukup besar, serta lahan pertaniannya yang juga subur untuk ditanami berbabagi kenis tanaman.[97]

b) Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang PembantuTulungagung

a) Visi Bank Muamalat IndonesiaKCP Tulungagung

[97]Wawancara Basuki Widodo selaku *Sub Brach Manager* Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung pada tanggal 26 April 2016.

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.[98]

b) Misi Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung

Menjadi *Role Model* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai bagi *stakeholder*.[99]

c) Produk-Produk Bank Muamalat IndonesiaKantor Cabang Pembantu Tulungagung

Secara garis besar Produk Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung ini meliputi:

a. Produk Penghimpunan Dana (*Funding*) terdiri dari :

1) Giro Perorangan
2) Giro Institusi
3) Tabungan Muamalat
4) Tabungan Muamalat Dollar
5) Tabungan Haji Arofah dan Haji Arofah Plus
6) Tabungan Muamalat Umroh
7) Tabunganku
8) Tabungan iB Muamalat Wisata
9) Tabungan iB Muamalat Prima
10) Deposito Mudharabah

[98]www.bankmuamalat.co.id diakses pada tanggal 2 Mei 2016.
[99]*Ibid*

11) Deposito *Fulinves*

12) Dana Pensiun Muamalat

b. Produk Pembiayaan (*Financing*) terdiri dari :

1) KPR Muamalat iB

2) Auto Muamalat

3) Dana Talangan Porsi Haji

4) Pembiayaan Muamalat Umroh

5) Pembiayaan Anggota Koperasi

6) Pembiayaan Modal Kerja

7) Pembiayaan LKM Syari'ah

8) Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah

9) Pembiayaan Investasi

10) Pembiayaan Hunian Syari'ah Bisnis

c. Jasa (*Service*)

1) Jasa Layanan Internasional Banking (International Banking *Services*)

a) *Remittance*

b) *Trade Finance*

c) *Investment Service*

2) Jasa Layanan 24 Jam (*24 Hour Service*)

a) SMS Banking

b) Salam Muamalat

c) Muamalat *Mobile* Banking

d) *Internet* Banking

e) *Cash Managemen System*

f) PC Banking

g) *Transfer*

h) Pembayaran Zakat, Infaq dan sedekah *(*ZIS*)*

3) Jasa-Jasa Lain (*Others*)

Seperti *transfer, collection, standing, instruction,* bank draft dan referensi bank.[100]

d) Struktur Organisasi Bank Muamalat IndonesiaKantor Cabang Pembantu Tulungagung

Struktur organisasi merupakan salah satu dalam pencapaian tujuan dan sasaran organisasi serta wewenang dan tanggung jawab tiap-tiap anggota organisasi pada setiap pekerjaan, sehingga struktur organisasi dibuat secara sederhana, efektif untuk dapat bekerja secara efisien.Selain itu struktur organisasi sering disebut bagan atau skema organisasi, dengan ini gambaran skematis tentang hubungan pekerjaan antara orang yang terdapat dalam suatu badan atau perusahaan untuk mencapai suatu tujuan.

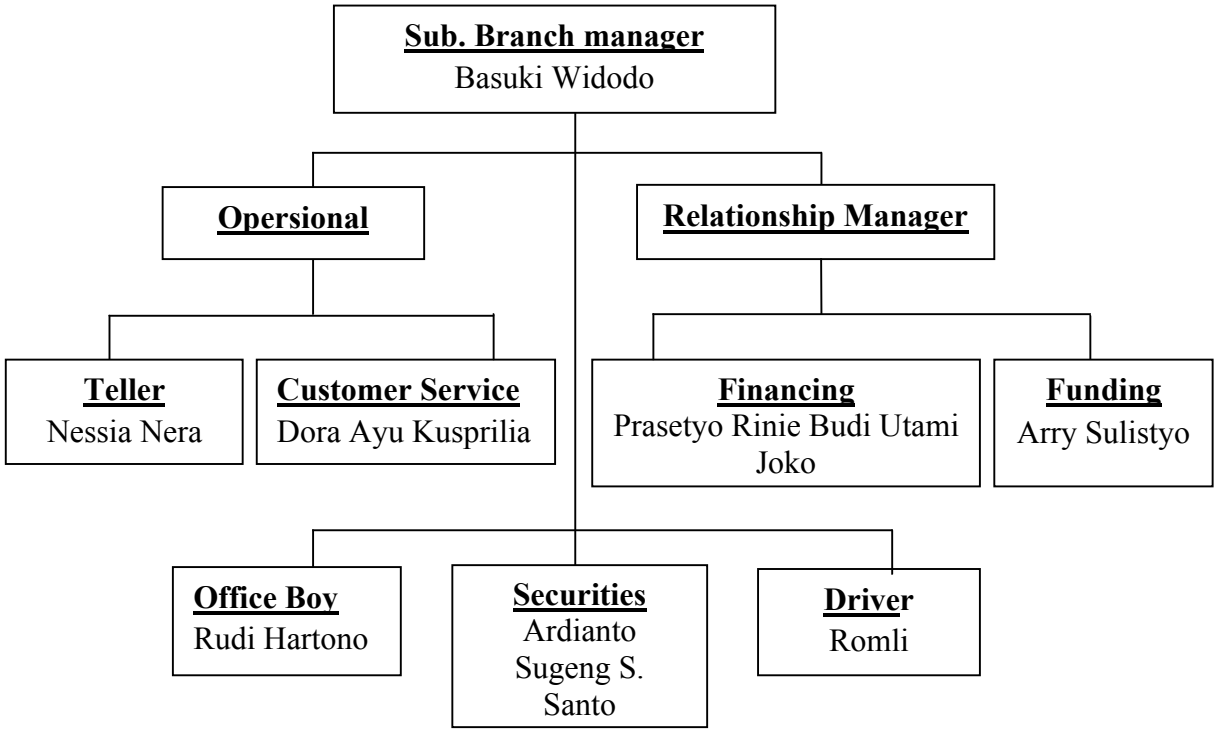
Demikian pula halnya dengan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung, pegawainya melakukan pekerjaannya masing-masing sesuai dengan tanggung jawabnya, dan satu sama lain saling berhubungan dalam usaha menciptakan suasana kerja yang disiplin dan dinamis agar tercapai tujuan perusahaan yang diinginkan. Oleh karena itu suatu organisasi harus

[100] Hasil browsing di situs resmi Bank Muamalat Indonesia (www.bankmuamalat.co.id) pada tanggal 2 Mei 2016 dan diferifikasi oleh Prasetyo Rinie Budi Utami selaku Financing bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung pada tanggal 26 April 2016.

dapat menggambarkan secara jelas fungsi dari tiap-tiap bagian yang terdapat pada organisasi tersebut.Adapun Struktur organisasiBank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung yaitu sebagai berikut:

Gambar 4.1

Struktur Organisasi Bank Muamalat IndonesiaKantor Cabang Pembantu Tulungagung



Sumber :Data Internal Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung tahun 2016.

2. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

a) Sejarah Berdirinya Bank BRI Syariah Cabang Pembantu Jombang

PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk ini berdiri pada 16 Oktober 2008 yang mulai beroperasi pda tanggal 17 November 2008. Bank BRI Syariah ini merubah segala bentuk kegiatannya yang mulanya

beroperasional secara konvensional kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah. Bank BRI Syariah ini memiliki pelayanan yang cukup prima di dua tahun terkahir setelah berdiri, dengan demikian maka asset yang dimiliki mengalami peningkatan dalam setiap tahunnya.

Aktifitas Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Usaha Unit Syariah PT Bank Rakyat Indonesia Tbk, dan melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah. Bank BRI Syariah ini menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan asset yang dimilikinya. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari segi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen mengenah kebawah, PT Bnak BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern teremuka dengan berbagai ragam produk layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia Tbk, sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakay dan kegiatan konsumer berdasarkan prinsip syariah. PT Bank BRI Syariah ini juga berkembang di berbagai daerah salah satunya adalah di kabupaten jombang. Bank BRI Syariah yang berdiri di kabupaten jombang merupakan kantor cabang pembantuyang beramalat di Jln.

Rejoagung No. 38 Kecamatan Ploso Kabupaten Jombang, No. Telp (0321) 883753.[101]

Adapun yang melatar belakangi berdirinya Bank BRI Syariah KCP Jombang karena tempatnya yang sangat strategis dan dilengkapi dengan potensi yang mendukung. Kabupetan jombang ini dikenal dengan kota bisnis, hampir mayarakat yang ada di kabupaten ini menjalankan bisnis dalam mencukupi kebutuhannya sehari-hari. Hal ini menjadi peluang serta kesempatan bagi perbankan dalam membantu mengembangkan usahanya melalui jasa keuangan yang menawarkan berbagai pembiayaan yang ada. Keberadaan Bank BRI Syariah KCP Jombang ini mendapat respon positif dari masyarakat. Dengan tempatnya yang strategis, Bank BRI Syariah KCP Jombang ini dari tahun ketahun mengalami peningkatan aset yang luar biasa.

b) Visi dan Misi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

a) Visi Bank BRI Syariah KCP Jombang

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.[102]

b) Misi Bank BRI Syariah KCP Jombang

1. Memahami kebergaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.

[101]Hasil wawancara dengan Hengky Suhartanto selaku manager Bank BRI Syariah KCP Jombang pada tanggal 20 April 2016.

[102]www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 2 Mei 2016.

2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedapankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup danmenghadirkan ketentraman pikiran.[103]

c) Produk-Produk Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Secara garis besar produk Bank BRI Syariah KCPJombang ini meliputi:

1. Dana Pihak Ketiga
   a) Tabungan Faedah BRI Syariah iB
   b) Tabungan Haji BRI Syariah iB
   c) Tabungan Haji Valas BRI Syariah iB
   d) Tabungan Impian BRI Syariah iB
   e) TabunganKu
   f) Simpanan Pelajar (SimPel) BRI Syariah iB
   g) Giro BRI Syariah iB
   h) Deposito BRI Syariah iB
   i) Deposito BRI Syariah iB
2. Pembiayaan
   a) KKB BRI Syariah iB

[103] *Ibid*

b) KPR BRI Syariah iB

c) KMG BRI Syariah iB

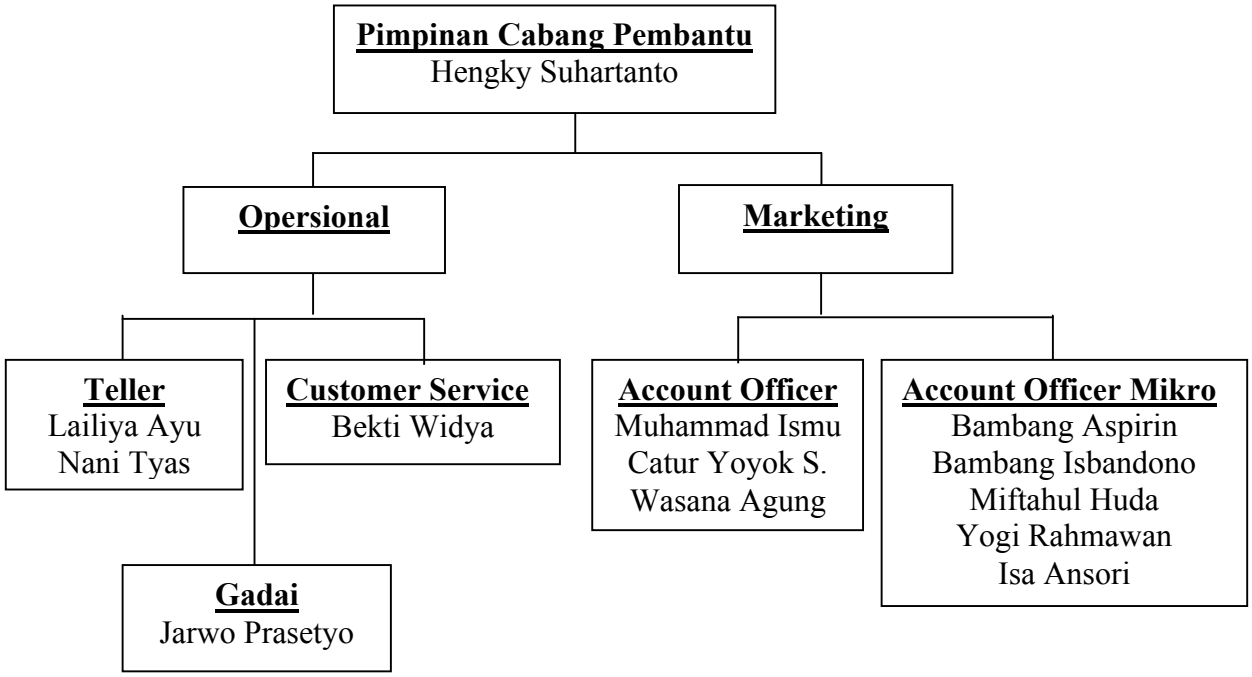
d) Pembiayaan Umrah BRI Syariah[104]

d) Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Adapun struktur organisasi yanga da di bank BRI Syariah KCP Jombang adaah sebagai berikut:

Gambar 4.2

Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang



Sumber :Data Internal Bank BRI Syariah KCPJombang tahun 2016.

[104]*Ibid*

B. Temuan Penelitian

1. Temuan Penelitian Situs 1(Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung)

Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menjadi situs satu pada penelitian ini. Pada pembahasan ini peneliti mencoba untuk memberikan deskripsi secara mendetail mengenai *musyarakah Mutanaqishah* yang sudah ada sejak tahun 2010 di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung. Dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan manager bank dan karyawannya dapat di klasifikasikan sesuai dengan rumusan masalah yang ada. Dan berikut ini adalah penjelasan temuan hasil penelitian situs 1:

a) Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang karakteristik pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Akad musyarakah Mutanaqishah memiliki ciri khusus dan tidak memiliki kesamaan dengan akad pembiayaan lainya pada bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.Dalam implementasinya akad musyarakah mutanaqishah pada bank Muamalat KCP Tulungagung berupa Pembiayaan Perumahan Rakyat(KPR) dan pembiayaan renofasi rumah bukan berupa kerjasama yang berorientasi pada investasi. Sebagaimana yang dinyatakan oleh pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung:

> *"Untuk pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini memang memiliki ciri khas yang tidak sama dengan pembiayaan yang*

lainnya, kalau dimuamalat pembiayaan ini hanya untuk produk KPR dan renovasi rumah saja, bukan untuk usaha atau investasi, itu ciri khasnya kalo di bank kami"[105]

Pada saat melakukan akad musyarakah mutanaqishah nasabah dan bank sama-sama menyediakan modal, namun dalam porsi yang tidak sama. Nasabah menyediakan modal berbentuk uang tunai minimal 30% dari harga rumah yang diinginkannya sementara 70% dibiayai oleh bank atau sesui kesepakatan dengan porsi minimal nasabah menyetor modal 30% dari total pembiayaan rumah. Hal tersebut disampaikan oleh salah satu karyawan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.

"Jika nasabah ingin melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqishah, yang menyediakan modal bukan hanya bank tapi juga nasabah, ya minimal harus menyediakan modal sebesar 30%, untuk selebihnya baru dari bank."[106]

Sementara itu modal tersebut kemudian dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya.Namun modal yang dilebur menjadi satu tersebut tidak dilakukan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Hal ini dapat dilihat melalui akad pembiayaan hunian syariah (*musyarakah mutanaqishah*) bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung. Didalam akad perjanjian tersebut hanya dijelaskan:

"BANK dan NASABAH bersama-sama memberikan kontribusi modal berupa dana sebagai porsi pengadaan Barang yang

[105]Hasil wawancara dengan RM. Basuki Widodo selaku Pimpinan Cabang Pembantu Bank Muamalat Tulungagung pada 26 April 2016.

[106]Hasil wawancara dengan Prasetyo Rinie Budi Utami selaku Funding Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung pada tanggal 26 April 2016.

besarnya sudah ditentukan di awal sesuia dengan kesepakatan antara BANK dan NASABAH".[107]

Selain itu pada saat awal akad, obyek dari *musyarakah Mutanaqishah*boleh diatas namakan nasabah karena nantinya obyek musyarakah ini akan menjadi miliki si nasabah. Obyek dari akad musyarakah Mutanaqishah ini diberikan oleh bank menjadi milik nasabah secara utuh pada saat jatuh tempo masa akad berakhir atau pada saat melakukan pelunasan angsuran. Seperti yang dipaparkan oleh Bapak Basuki Widodo, selaku pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.

"Sejak akad pembiaan ini dibuat, kami selaku pihak bank biasanya langsung mengatas namakan nama nasabah, soalnya nantinya barang tersebut yang memiliki ya nasabah, agar lebih mudah saja untuk mengurusnya jadi kami selalu mengatas namakan nasabah".[108]

Selain itu juga dijelaskan bahwa dalam perjanjian akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bahwa nasabah berjanji untuk membeli aset bank yang telah disepakati secara bertahap dengan cara mengangsur dalam jangka waktu tertentu. Dengan adanya pelunasan angsuran tersebut juga memberikan isyarat bahwa pengalihan aset (*khishah*) secara keseluruhan juga telah terpenuhi. Hal tersebut juga dipaparkan secara langsung oleh pimpinan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.

"Musyarakah mutanaqishah di bank kami menggunakan prinsip ijarah, untuk sewa yang dilakukan kami sepakati dengan

---

[107] Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)",* Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung bagian awal "penjelasan" ayat 3.

[108] Hasil wawancara dengan RM. Basuki Widodo …….., pada 26 April 2016.

caramengansur tiap bulannya dengan nominal yang telah disepakati di akad. Tentu kepemilikan asset berupa rumah ini juga akan beralih secara bertahap. Kalau pun nasabah bisa melunasi dengan waktu yang singkat, maka rumah bisa dimilikinya secara utuh. Begitulah yang ada di bank kami".[109]

b) Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang prinsip pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Bank muamalat Indonesia KCP Tulungagung menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam bentuk pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dan renovasi rumah dengan prinsip *ijarah*(sewa menyewa). Sementara itu prinsip pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang diterapkan bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung adalah segala sesuatu/bentuk usaha atau kerjasama pada bidang tertentu yang mana pada kemudian hari aset akan dimiliki oleh salah satu pihak. Sebagaimana yang dijelaskan oleh karyawan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung:

"Pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini sejak awal ada di bank kami hanya diperuntukkan produk KPR saja dengan menggunakan sistem sewa. KPR ini kan kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah, jadi semacam pengadaan Rumah gitu praktiknya".[110]

Sementara itu pada wawancara yang tengah dilakukan karyawan bank Muamalat Indonesia Juga menyatakan kelebihan dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah. Berikut ini adalah pemaparannya:

---

[109]*Ibid*.
[110] Hasil wawancara dengan Prasetyo Rinie Budi Utami ……., pada tanggal 26 April 2016.

> *"Kalo untuk musyarakah mutanaqishah ini memiliki banyak kelebihannya buk jika dibandingkan dengan pembiayaan-pembiayaan lainnya, jika ibuk ingin melakukan pembiayaan KPR, angsuran tiap bulannya tidaklah berat sangat ringan sekali dan nominal angsuran mulai awal hingga akhir juga tetap sama, jangka waktu pelunasannya juga lama jadi bisa lebih meringankan bagi para nasabah. Trus di bank kami juga tidak mengenal pinalty, jika nasabah berkehendak untuk melunasi pada saat belum jatuh tempo, justru kami malah senang, ya berbedalah dengan konven".*[111]

Dari hasil wawancara tersebut ada beberapa kelebihan dari akad *musyarakah mutanaqishah*pada bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung diantaranya adalah:

a) Memiliki angsuran yang ringan
b) Memiliki jangka waktu yang lama
c) Tidak terkena pinalty jika sewaktu-waktu nasabah melakukan pelunasan dengan cepat
d) Margin sama hingga akhir pembiayaan.

Sementara itu yang dimaksud dengan modal pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*di Bank Mumamalat Indonesia KCP Tulungagung adalah sejumlah dana atau barang yang terlebih dahulu dinilai dengan uang berdasarkan nilai wajar/nilai pasar dalam mata uang yang sama dan disepakati oleh para pihak untuk kerjasama pengadaan barang sebagaimana yang telah disepakati antara pihak nasabah dan pihak bank.[112]

---

[111]*Ibid*.

[112]Lihat Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)",* Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung pasal 1 ayat 12.

Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini. Meski hukum asalnya akad musyarakah mutanaqishah tidak menyaratkan adanya sebuah barang jaminan, namun dalam praktiknya Bank Muammalat KCP Tulungagung tetap menyaratkan barang jaminan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah. Hal ini dilakukan untuk memberikan rasa aman serta meminimalisir resiko kerugian yang dialami oleh pihak bank.[113]

c) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang nisbah keuntungan (bagi hasil) dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Didalam perjanjian akad *musyarakah mutanaqishah* bank Muamalat KCP Tulungagung dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *nisbah bagi hasil* adalah perbandingan bagi hasil dari kerjasama antara nasabah dan bank yang ditetapkan berdasarkan akad perjanjian yang telah disepakati.Selain itu bank dan nasabah juga secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagianya atas

[113]*Ibid*.

keuntungan dari hasil sewa atas barang sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.[114]

Keuntungan yang di dapat oleh bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dari akad *musyarakah mutanaqishah*adalah melalui mekanisme pembiayaan Kredit Rumah Rakyat (KPR) dan pembiayaan renovasi rumah. Sementara itu berdasarkan SOP yang ada, besar margin bagi hasil yang ditentukan antara pihak bank dan nasabah minimal nasabah mendapatkan margin bagi hasil sebesar 30%atau sesuai dengan porsi modal yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Sebagaimana yang dipaparkan oleh karyawan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.

> *"Jadi kalo untuk laba yang diperoleh dari pembiayaan ini ya sesuai dengan porsi modal. Kalo di SOP kami itu dijelaskan margin bagi hasil untuk nasabah kami minimal sebesar 30%", pokoknya ya tergantung si nasabah porsi modalnya berapa persen, soalnya setiap nasabah kan tidak sama berapa modal yang dia punya, jadi dari kami ya tinggal menyesuiakan saja, dan laba yang kita dapat pun juga sesuai dengan porsi modal yang kita berikan".*[115]

Sementara itu keuntungan yang diperoleh untuk renovasi rumah juga dijelaskan secara rinsi oleh karyawan bank, ia mengatakan bahwa margin yang didapat oleh bank berasal dari pembelian bahan-bahan material yang dibutuhkan nasabah dengan mengambil keuntungan melalui margin dari bahan material yang dibeli. Setiap bulannya

---

[114] Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)",* Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung pasal 1 ayat 13 dan pasal 3 ayat 5.

[115]Hasil wawancara dengan Prasetyo Rinie Budi Utami selaku ……, tanggal 26 April 2016.

nasabah harus mengembalikan angsuran pokok ditambah dengan margin. Sehingga angsuran selama masa akad tidak berubah mulai dari awal mengansur sampai berakhirnya akad. Dan berikut ini adalah penjelasannya:

> *"Ya berbeda buk, kalo untuk renovasi rumah keuntungan yang kita dapat ya dari pembelian material-material yang ada. Emmm untuk angsurannya, ya kami menghitungnya dari harga pokok plus margin, trus nanti diangsur tiap bulannya oleh nasabah. Sebenarnya jauh lebih simpel kalo untuk renovasi rumah ini*."[116]

Adapun dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang. Hal tersebut juga dijelaskan oleh karyawan bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung:

> *"Iyaa buk, tiap bulannya nasabah diharuskan untuk mengansur dengan nominal yang sudah disepakati dan menyertakan bagi hasil untuk bank. Kalo untuk bagi hasil yang dimiliki oleh nasabah ini, untuk lebih enaknya dijadikan sebagai pengurang jumlah nominal cicilan nasabah.*"[117]

---

[116] *Ibid*.
[117] *Ibid*.

d) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang proyeksi keuntungan dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Selain penetapan bagi hasil, dalam akad *musyarakah mutanaqishah* juga dikenal dengan proyeksi keuntungan dan diterapkan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia (BI).Didalam akad perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (*Musyrakah Mutanaqishah*) Bank Muammalat Indonesia KCP Tulungagung tentang proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.[118]

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah. Sementara itu untuk penghitungan bagi hasil akan dilakukan setiap bulan sesuai dengan daftar angsuran.

[118]Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)*" Pasal 7 ayat 2.

e) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang kegiatan usaha dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Sebagaimana penjelasan diatas bahwa kegiatan usaha dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* di bank mumalat KCP Tulungagung adalah dalam bentuk produk KPR serta renovasi rumah. Adapun dalam penerapannya pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan prosedur sebagai berikut:

a) NASABAH memiliki penghasilan yang apabila dipotong 30% sisanya cukup untuk membayar angsuran.
b) Perumahan yang ditunjuk jelas.
c) NASABAH lolos dari *BI Checking* dan tidak mempunyai DHN di bank lain.[119]

Sementara itu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh NASABAH untuk meminta pembiayaan*musyarakah mutanaqishah* pada bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung adalah:

a) Foto copy KTP
b) Foto copy KK
c) Foto copy Surat Nikah
d) Foto copy NPWP

[119] Ibid,

e) Slip gaji terakhir

f) Laporan keuangan (bagi wirausaha)

g) Foto copy sertifikat rumah yang akan dibeli

h) Foto 4x6 calon NASABAH

Adapun mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dapat digambarkan sebagai berikut:

Keterangan:

a) NASABAH datang ke bank Muamalat dengan mengutarakan maksudnya ingin melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dan membawa persyaratan foto copy KTP, foto copy KK, foto copy Surat Nikah, foto copy NPWP, slip gaji terakhir, laporan keuangan (bagi wirausaha), foto copy sertifikat rumah yang akan dibeli, dan Foto 4x6 calon NASABAH.

b) Semua persyaratan akan diproses oleh bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung apakakah NASABAH memiliki penghasilan yang apabila dipotong sebanyak 30% masih bisa untuk membayar angsuran dan lolos dari BIchecking (tidak memiliki DHN pada bank lain).

c) Negoisasi jumlah pembiayaan dan bagi hasilnya. Setelah mencapai kesepakatan maka akan dilakukan pembiayaan oleh pihak bank (dropping).

Mekanisme tersebut juga dijelaskan oleh pihak karyawan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung, dan berikut ini adalah penjelasannya:

> *"Tidak jauh beda buk dengan pembiayaan-pembiayaan lainnya untuk proses pemberian pembiayaan ini, ya mulai dari nasabah datang kekantor, kemudian mengutarakan maksud untuk melakukan pembiayaan KPR, kemudian nasabah melengkapi beberapa persyaratan seperti foto copy KTP, foto copy KK, surat nikah dan yang lainnya. Dan biasanya menyertakan slip gaji, ya kalo di bank kami biasanya memberikan pembiayaan ke nasabah yang gajinya agak tinggi. Ya paling tidak jika dipotong 30% masih dapat mengansur cicilan tiap bulannya. Karena kalo tidak begitu resikonya sangat tinggi buk. Selain itu pihak kami juga akan melakukan pengecekan di BI Cheking, semisal si nasabah ternyata kena BI Checking ya terpaksa kami tidak bisa memberikan pembiayaan, jika tidak, dari kami langsung menidak lanjuti usulan pembiayaannya dan segera diproses"*[120]

Guna meminimalisir resiko yang mungkin terjadi, bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan jaminan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepada NASABAH sebesar 70% dari total aset pembiayaan yang ada. Seperti yang sudah dijelaskan diatas, bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dalam produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) menggunakan prinsip sewa (*ijarah)*. Sesuai dengan penjelasan karyawan Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung:

[120] Hasil wawancara dengan Prasetyo Rinie Budi Utami ….., pada tanggal 26 April 2016.

> *"Kalo untuk pembiayaan ini, di bank kami menetapkan jaminan sebesar 70% dari nilai asset. Tujuannya ya untuk meminimalisir resiko. Karena untuk pembiayaan itu sendiri peluangnya resikonya kan lebih besar, dikawatirkan jika tidak ada jaminan si nasabah tidak amanah, jaman sekarang kan banyak tindakan seperti itu".*[121]

*Musyarakah mutanaqishah*yang menggunakan prinsip*ijarah,* maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujrah yang telah disepakati.Didalam penerapannya, jangka waktu pembiayaan KPR dengan prinsip *musyarakah mutanaqishah* akan berakhir ketika masa perjanjian pembiayaan berakir atau NASABAH mampu melunasi terlebih dahulu sebelum masa perjanjian yang telah disepakati.

Selain itu bank Mumalat Indonesia KCP Tulungagung juga menetapkan objek pembiayaan KPR harus mempunyai tempat yang strategis, mudah dijangkau serta memiliki nilai jual yang tinggi. Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung memberi patokan ketersediaan modal awal yang dimiliki oleh NASABAH adalah 30% dari keseluruhan pembiayaan KPR/renovasi rumah yang dimaksud. Hal tersebut pun juga dijelaskan oleh karyawan bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung.

> "*Paling tidak kalo ingin mengajukan pembiayaan ini rumah tersebut ya harus tempatnya strategis, sehingga harga jualnya tinggi. Kalo benar iya, prosesnya akan lebih cepat. Modal yang harus disediakan oleh nasabah ya minimal 30% dari total nilai asset, kalo lebih yaa bisa. Tapi kalo kurang dari itu yaa kami masih belum bisa memberikan pembiayaan".*[122]

---

[121]*Ibid*.
[122]*Ibid*.

Sementara itu apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut.[123]

f) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang proses pengalihan *hishah* dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* diBank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

Perbedaan akad musyarakah Mutanaqishah dengan akad musyarakah biasa adalah terletak pada pengalihan *hishah.* Hishah ini merupakan aset yang menjadi obyek dari kegiatan musyarakah Mutanaqishah. Di akhir akad, asset ini akan dimiliki oleh salah satu pihak saja. Dalam penerapannya di bank mumalat dengan menggunakan produk KPR, maka secara otomatis KPR akan menjadi milik si nasabah. Kepemilikan aset atau hishah ini akan diberikan ketika akad telah berakhir atau jika nasabah melakukan percepatan pelunasan. Dengan berakhirnya angsuran sesuai tanggal yang telah ditentukan/sebelum tanggal yang telah ditentukan maka saat itulah *hishah*/aset kepemilikan pindah ketangan nasabah.[124]

Namun bukan berarti ketika nasabah melunasi cicilan sebelum tanggal yang ditentukan nasabah tidak wajib membayar *nisbah* yang telah disepakati.nasabahtetap wajib memberikan *nisbah* bagi hasil yang

[123]Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)"* Pasal 7 ayat 5.

[124]*Ibid*,

telah disepakati meski ada pelunasan cicilan *khishah* sejak awal. Hal ini dapat dilihat dari akad perjanjian (surat perjanjian) Pembiayaan Hunian Syariah (Musyrakah Mutanaqishah) milik Bank Muammalat Indonesia KCP Tulungagung yang menjelaskan bahwa dalam hal *nisbah* membayar kembali atau melunasi pembayaran yang diberikan oleh bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian bagi hasil sesuai dengan *nisbah* yang menjadi hak bank.[125]

2. TemuanPenelitian Situs 2 (Bank BRI Syariah KCP Jombang)

Bank BRI Syariah KCP Jombang menjadi situs 2 pada penelitian ini. Sebagaimana situs 1 penelili akan mendeskripsikan mengenai penerapan pembiayaan *musyarakahmutanaqishah* di Bank BRI Syariah KCPJombangyang sudah ada sejak tahun 2012. Kegiatan *musyarakahmutanaqishah* di Bank BRI Syariah KCP Jombang ini mengalami prospek yang bagus dari tahun ketahun karena permintaan dari masyarakat terhadap pembiayaan KPR selalu mengalami peningkatan. Hal ini dipengaruhi oleh adanya tujuan *musyarakah Mutanaqishah*dan juga kelebihan yang dimiliki. Untuk lebih jelasnya maka, peneliti akan membahas satu persatu sesuai dengan rumusan masalah yang ada.

[125]Ibid, Pasal 8 ayat 2.

a) Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang karakteristik pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Penerapan akad *musyarakah Mutanaqishah* ini merupakan produk yang tergolong masih baru dalam perbankan syariah. Kegiatan usaha ini memiliki ciri khas tersendiri dari kegiatan usaha kerjasama yang lainnya. Yang menjadi karakteristik dari kegiatan usaha ini adalah adanya perpindahan suatu aset. Obyek dari *musyarakah Mutanaqishah* nantinya menjadi milik dari salah satu pihak yang melakukan akad yang dalam hal ini adalah si nasabah. Kegiatan usaha dari musyarakah Mutanaqishah ini bukanlah berorientasi pada investasi. Hal tersebut juga dijelaskan oleh pimpinan bank BRI Syariah KCP Jombang sebagai berikut:

> *"Yang bisa kita lihat dengan jelas perbedaan dari pembiayaan ini yaitu terletak pada hal pemindahan asset. Meskipun bentuknya kerjasama tapi kepemilikan asset ini nantinya hanya dimiliki oleh nasabah, bukan milik bank. Untuk di bank kami sendiri, pembiayaan ini khusus untuk KPR saja. Sementara kalo KPR orientasinya kan bukan produk investasi yaa, tapi cuma pengadaan rumah saja atau apartemen".*[126]

Sementara itu untuk ketersediaan modal ini, juga dijelaskan langsung oleh pimpinan bank BRI Syariah Indonesia KCP Jombang. Di dalam melakukan kegiatan *musyarakah Mutanaqishah* ini masing-masing pihak harus menyediakan modal. Ketentuan modal yang harus disediakan oleh nasabah adalah minimal 20% dan selebihnya modal

[126] Hasil wawancra Hengky Suhartanto selaku manager Bank BRI Syariah KCP Jombang pada tanggal 20 April 2016

disediakan oleh bank.Obyek dari *musyarakah Mutanaqishah* ini pada saat awal akad sudah dijelaskan bahwa, kepemilikian dari obyek ini nantinya adalah menjadi milik si nasabah, sehingga obyek pun bisa diatas nama nasabah secara langsung. Dan berikut ini adalah pemaparannya:

> *"Kalo di bank kami berani memberikan pembiayaan KPR jika nasabah memiliki modal minimal 20% dari asset. Untuk produk KPR ini memang setiap nasabah yang mengajukan harus memiliki modal terlebih dahulu. Sebenarnya ketentuan ini cukup ringan lhoo kalo dibandingkan bank lain. Jadi kami melayani semua nasabah dari berbagai kalangan, asalkan modal yang ia punya minimal 20%".*[127]

Obyek *musyarakah Mutanaqishah*menjadi miliki penuh ketika si nasabah sudah bisa melunasi secara penuh modal yang dikeluarkan oleh bank dan marginnya dalam kegiatan *musyarakah Mutanaqishah* ini. Sehingga kepemilikan aset sesuai dengan pelunasan yang dilakukan oleh nasabah. meski demikian didalam akad perjanjian *musyarakah mutanaqishah* bank BRI Syariah KCP Jombang tidak disebutkan secara jelas terkait proses *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah.*Didalam praktiknya nasabah hanya diminta untuk memberikan uang sebesar prosentase dari porsi jumlah pembiayaan yang disepakati. Hal tersebut bisa kita lihat dari pernyataan pimpinan bank BRI Syariah KCP Jombang:

[127]Ibid

> *"KPR ini kan pengadaan rumah, dan rumah ini akan menjadi milik nasabah ketika sudah melunasi angsurannya. Kalo belum lunas ya artinya rumah tersebut belum menjadi hak miliknya."*[128]

b) Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang prinsip pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisha*h pada bank BRI Syariah KCP Jombang menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dalam bentuk Kredit Perumahan Rakyat(KPR) untuk memenuhi kebutuhan akan hunian. Sebelumnya mereka menggunakan akad dengan prinsip musyakarah *wal ijarah*. Dengan diberlakukannya fatwa DSN mengenai *musyarakahMutanaqishah* maka pembiayaan KPR berubah menggunakan akad *musyarakahmutanaqishah*. Sebagaimana penjelasan oleh Bapak Hengki selaku pimpinan bank BRI Syariah KCP Jombang:

> *"KPR ini kan produk lama, kalo dulunya pembiayaan KPR ini akadnya menggunakan musyarakah wal ijarah. Tapi semenjak adanya fatwa DSN yang mengatur, menjadi akad musyarakah mutanaqishah. Ya dalam praktiknya, kami menggunakan sistem jual beli yang kami rasa lebih cocok dan mudah untuk diterapkan".*[129]

Untuk kelebihan dari pembiayaan musayarakah mutanaqishah ini juga dijelaskan secara detail, dan berikut ini adalah penjelasannya:

> *"Waaah kalo ditanya kelebihannya, ya sangat banyak. Wong pembiayaan ini produk andalan kami. Nasabah kami saja untuk pembiayaan ini meningkat dengan pesat tiap tahunnya, ya karena angsurannya ringan, jangka waktunya lama bisa sampai 15 tahun,persyaratan tidak ribet, siapa saja bisa mengajukan pembiayaan ini, dan kami pun tidak memandang profesi, entah*

---

[128] Ibid,
[129]Ibid

> *itu PNS atau pun bukan tetap bisa mendapatkan pembiayaan. Uang muka juga sangat ringan, cukup 20% saja sudah bisa mendapatkan pembiayaan KPR. Kalo di bank kami tidak menerapkan pinalty, jika ada nasabah yang melunasi angsuran lebih awal, dan masih banyak lagi lah kelebihan lainny*a".[130]

Sesuai dengan pemaparan di atas bentuk kerjasama *musyarakah munataqisah* inimemiliki beberapa kelebihan, diantaranya:

1. Persyaratan yang tidak ribet.
2. *Musyarakah Mutanaqishah* bisa dilakukan oleh siapa saja yang menghendaki, baik nasabah PNS maupun non PNS.
3. Jangka waktu relatif lama yakni 15 tahun.
4. Ansuran yang lebih ringan.
5. Uang muka ringan
6. Hanya membutuhkan modal 20% dari obyek KPR sudah dapat mengajukan pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*.
7. Tidak dikenakan pinalty apabila dilakukan percepatan pelunasan.
8. Skim pembiayaan adalah jual beli (*murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin).*

Musyarakah Mutanaqishah dengan prinsip jual beli ini juga lebih mudah diterapkan dibandingkan dengan menggunakan prinsip yang lainnya. Kemudahan tidak hanya dirasakan oleh pihak bank saja namun juga dirasakan oleh pihak nasabah yang prosesnya tidak ribet.

---

[130]*Ibid*.

Pihak bank dan nasabah sebagai mitra dengan penuh kesadaran memiliki bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi tugas masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain. Meski hukum asalnya akad *musyarakah mutanaqishah* tidak menyaratkan adanya sebuah barang jaminan, namun dalam praktiknya pihak bank tetap menyaratkan barang jaminan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah.Hal ini dilakukan untuk memberikan meminimalisir resiko kerugian yang dialami oleh pihak bank. Sebagaimana penjelasan dari karyawan bank BRI Syariah KCP Jombang.

> "*Sekarang mana ada bu pembiayaan yang tidak menggunakan jaminan, kalo di bank kami ya tetap menggunakan jaminan bagi mereka yang ingin melakukan pembiayaan, termasuk pembiayaan KPR. Karena yang memiliki resiko besar itu ya di produk pembiayaan, jadi untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan, kami selalu mensyaratkan jaminan".*[131]

c) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang nisbah keuntungan (bagi hasil) dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Dalam pelaksanaan *musyarakah Mutanaqishah* di bank BRI Syariah KCP Jombang, keuntungan yang diperoleh berasal dari bagi hasil yang telah disepakati dari kedua belah pihak yang melakukan akad. Ketentuan pembagian keuntungan dan juga modal yang disetor

[131]Hasil wawancara Muhammad Ismu selaku acounting Bank BRI Syariah KCP Jombang pada tanggal 20 April 2016.

ini disepakati pada saat awal akad. Untuk keuntungan yangdiperoleh ditentukan berdasarkan porsi modal awal yang disetor. Hal tersebut juga disampaikan oleh karyawan bank BRI Syariah KCP Jombang.

> *"Keuntungan yang diterima oleh bank sesuai dengan porsi modal yang kami berikan. Karena tiap-tiap nasabah berbeda jumlah pembiayaan yang mereka butuhkan jadi keuntungan pun juga demikian. Kesepakatan pembagian keuntungan sudah kita bicarakan pada saat akad kita buat".*[132]

Dalam aplikasinya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah dan nasabah akan memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang. Langkah ini dirasa lebih efisien dan memudahkan nasabah jika dibandingkan dengan sistem bagi hasil yang manual.Sebagaimana yang diungkapkan oleh karyawan bank BRI Syariah KCP Jombang.

> *"Sebenarnya nasabah itu kan juga mendapatkan yang namanya bagi hasil, tapi untuk lebih efisien bagi hasil tersebut digunakan untuk mengurangi jumlah cicilan yang harus dibayarkan".*[133]

---

[132] Ibid.
[133] Ibid.

d) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang proyeksi keuntungan dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Proyeksi keuntungan yang dimaksud adalah nasabah dan bank selaku mitra sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk pertama kali, Nisbah Bagi Hasil untuk masing-masing pihak adalah sesuai dengan kesepakatan awal. Nisbah tersebut dari waktu ke waktu akan berubahsesuai dengan jumlah Porsi Kepemilikan masing-masing pihak terhadap Barang, sebagaimana ditentukan di dalam daftar angsuran/cicilan pembelianPorsi Kepemilikan BANK, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 4 Akad sesuai dengan surat perjanjian musyarakah Mutanaqishah yang dimiliki oleh bank BRI Syariah KCP Jombang.[134]

Disamping itu bank juga memiliki hak untuk mengajukan perubahan Nisbah Bagi Hasil, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah. bank dan nasabah juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan perhitungan Bagi Hasil akan dilakukan setiap bulan, sesuai dengan daftar angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal pada surat perjanjian hunian musyarakah Mutanaqishah.[135]

---

[134] Surat Perjanjian "*Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqishah)*BRI Syariah*"* Pasal 7 ayat 2

[135]Ibid, Pasal 7 Ayat 4

e) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang kegiatan usaha dalam pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Akad *musyarakah Mutanaqishah*yang terimplementasikan dalam pembiayaan KPR di Bank BRI Syraiah KCP Jombang tidak hanya terbatas pada rumah hunian/tempat tinggal. Terdapat beberapa jenis pembiayaan dengan kemungkinana prosentase pembiayaan yang berbeda-beda antara pembiayaan satu dengan pembiayaan yang lainya.Meski demikian, semua jenis pembiayaan yang dimaksud masih ada hubungannya dengan model pembiayaan KPR. Untuk lebih jelasnya, berikut rincian model pembiayaan KPR beserta dengan kemungkinan pembiayaan yang bisa diberikan oleh pihak bank:

1. Pembelian Rumah

a) Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank atau Harga Jual Rumah, mana yang lebih rendah.

b) Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai *jaminan Bank).*

2. Pembangunan Rumah

a) Maksimum 80% dari Rencana Anggaran Biaya, selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminkan.

b) Penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan.

3. Renovasi Rumah

a) Maksimum 100% dari Rencana Anggaran Biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminkan.

b) Penarikan secara bertahap berdasarkan progress, maksimal 6 bulan.

4. Take Over Pembiayaan Rumah

a) 100% dari Outstanding pembiayaan Bank Konventional/Bank Syariah dan/atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang terendah).

5. Pembiayaan Tanah

a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah real estate, harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan Bank.

b) maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank untuk tanah yang di luar perumahan/RE.

6. Pembiayaan Apartemen

a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerjasama dengan Bank.

b) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.

7. *Pembiayaan Ruko/Rukan*

a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerjasama dengan Bank.

b) maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.[136]

Di bank BRI Syariah KCP Jombang ini memiliki ketentuan tersendiri dalam mengatur jangka waktu pembiyaan musyarakah mutanaqishah, dan berikut ini adalah pemaparan dari salah satu karyawan bank BRI Syariah KCP Jombang:

> *"Jangka waktu pembiayaan ini bervarian bu, jadi mulai dari satu tahun hingga 15 tahun. Khusus untuk nasabah yang beli rumah dengan kondisi baru, jangka waktunya maksimal 15 tahun. Tapi kalo untuk pembelian apartemen, ruko, tempat untuk kantor, renovasi rumah dan take over, pihak kami hanya memberi jangka waktu maksimal 10 tahun*".[137]

Sebagaimana pemaparan diatas dapat kita simpulkan bahwa jangka waktu yang ditetapkan dalam pembiayaan KPR model akad *musyarakah Mutanaqishah* juga memiliki ketentuan tersendiri. Berikut ketentuan jangka waktu pembiayaan KPR dengan sistem akad *musyarakah Mutanaqishah*:

1. Minimal 12 bulan
2. Maksimal 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
   a) Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).
   b) Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah Baru

[136] Data internal Bank BRI Syariah KCP Jombang.
[137]Hasil wawancara Muhammad Ismu……., pada tanggal 20 April 2016.

1. Maksimum 10 tahun untuk.
2. Pembelian Apartemen.
3. Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor.
4. Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah.
5. Take Over Pembiayaan Rumah.

Untuk mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini, juga dijelaskan secara rinci oleh salah satu karyawan bank. Berikut ini adalah pemaparannya:

> *"Mekanismenya cukup mudah kok bu, jika ada yang mengajukan pembiayaan ini harus memenuhi beberapa prosedur yang ada, pertama nasabah harus memiliki modal berupa uang tunai untuk jumlahnya minimal 20%. Selain itu si calon nasabah juga harus memiliki penghasilan tetap dan yang paling penting si nasabah lolos BI Checking. Kalo calon nasabah ada tanda merah di BI Checking ya secara otomastis kami tidak bisa memberikan pembiayaan. Karena itu sudah menandakan kalo si nasabah memiliki tanggungan di bank lain jadi dikawatirkan nantinya juga tidak mampu membayar angsuran tiap bulannya.Owh iya kalo di bank kami untuk nominal pembiayaan yang bisa kami berikan minimal 25 juta maksimal 3,5 milyar selebihnya kami masih belum bisa, heheee karena resikonya tinggi. Kalo persyaratan lainnya, ya sama seperti pembiayaan yang lain untuk berkas-berkas yang harus disiapkan*".[138]

Dari pemaparan diatas maka dapat diketahui mekanisme pembiayaan*musyarakah Mutanaqishah* pada Bank BRI Syariah KCPKCP Jombang adalah sebagai berikut:

1. Modal disetor diawal berupa uang tunai sesuai dengan porsi yang disepakati.
2. Nasabah harus memiliki penghasilan yang pasti.

[138]Ibid

3. Nasabah dinyatakan lolos dari *BI Checking* dan tidak mempunyai DHN di bank lain.
4. Minimal pembiayaan oleh bank adalah Rp 25.000.000,-
5. Maskimal pembiayaan oleh bank adalah Rp 3.500.000.000Sementara itu untuk syarat dan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh NASABAH dalam mengajukan pembiayaan *musyarakahMutanaqishah* di Bank BRI Syariah KCP Jombang adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan Umum NASABAH
   a) Tercatat sebagai warga negara Indonesia (WNI).
   b) Karyawan tetap dengan pengalaman usaha minimal 2 tahun.
   c) Wiraswasta dengan pengalaman praktek minimal 3 tahun.
   d) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional.
   e) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
   f) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis ansuransi jiwa.
   g) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI Syariah.
2. Persyaratan Dokumen NASABAH
   a) Karyawan dengan penghasilan tetap
      1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
      2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah

3) Slip gaji terakhir atau surat keterangan Gaji
4) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
5) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

b) Wiraswasta
1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
3) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
4) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
5) Legalitas Usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
6) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

c) Profesional
1) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
3) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
4) Izin praktek yang masih berlaku
5) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

3. Persyaratan Jaminan
a) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
c) PBB terakhir

Pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*dalam bentuk KPR di bank BRI Syariah KCP Jombang ini juga menetapkan jaminan sebesar

sama dengan jumlah aset pembiayaan yang ada. Penetapan jaminan ini guna meminimalisir resiko yang mungkin akan terjadi. Adapun prinsip yang digunakan dalam kegiatan *musyarakah Mutanaqishah* di bank BRI Syariah KCP Jombang adalah dengan menggunakan akad kerjasama, sehingga keuntungan yang diperoleh oleh bank dalam bentuk bagi hasil yang dibayar setiap bulannya. Dan tidak dikenakan denda apabila pembayaran angsuran terlambat. Sebagaimana penjelasan karyawan bank BRI Syariah KCP Jombang:

> *"Kalo melakukan pembiayaan KPR di bank kami, cukup sangat mudah dan memuaskan. Kami tidak mengenakan denda untuk nasabah yang telat bayar. Tapi kalo untuk jaminan, kami memang selalu meminta jaminan sebesar 100% dari nilai asset. Biar nasabah bisa komitmen, karena rawan sekali dengan kredit macet".*[139]

Kalo untuk perhitungan kerugian juga dijelaskan bahwa pihak bank dan nasabah berjanji untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut, dengan syarat apabila kerugian yang dialami tersebut tidak diakibatkan kelalain oleh salah satu pihak. Berikut adalah pernyataannya:

> "*Alhmdulillah selama ini kami masih belum mengalami kerugian, dan kalo bisa jangan sampai terjadi. Tapi untuk mengantisipasi hal tersebut. Diawal akad kami selalu membuat kesepakatan jika nantinya terjadi kerugian akan di tanggung secara bersama-sama sesuai dengan porsi modal, asalkan ruginya bukan karena kelalaian*".[140]

---

[139] Ibid.
[140] Ibid.

f) Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang proses pengalihan *hishah* dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Jombang

Pengalihan aset atau biasa dikenal dengan sebutan *hishah*, dalam kegiatan usaha KPR di Bank BRI Syariah KCP Jombang ini disepakati pada awal akad *musyarakah* berlangsung. Didalam akad tersebut dijelaskan bahwa pihak nasabah berjanji akan membeli aset (*khishah)* dengan jangka waktu yang sudah ditentukan akan tetapi nasabah tetap diperbolehkan untuk melunasi tanggungan sebelum jatuh tempo baik nisbah bagi hasil atau angsuran *khishah* (pengalihan aset). Dengan dilunasinya semua tanggungan dari pihak nasabah memberikan pengertian bahwa semua aset *musyarakah mutanaqishah* sudah beralih pada pihak nasabah. Hal tersebut juga sama halnya yang disampaikan oleh pimpinan bank BRI Syariah KCP Jombang:

> *"Oowh iyaa... jadi kalo untuk pengalihan asset kami sudah sepakati sejak awal, jadi di awal itu si nasabah nantinya akan membeli asset KPR ini yang dibayar secara angsur, begitu bunyi akadnya. Kalo selama belum jatuh tempo kok sudah bisa melunasi, asset secara langsung akan menjadi milik nasabah. Jadi gak harus nunggu jatuh tempo. Tergantung dengan pelunasan angsurannya*".[141]

[141]Hasil wawancara Hengky Suhartanto selaku meneger Bank BRI Syariah KCP Jombang pada tanggal 20 April 2016.

C. Analisis Data

1. Analisis Data Situs 1 (Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung)

a) Karakteristik Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam operasionalnya, karakteristik pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Nasbah minimal memiliki modal 30% dari total jumlah pembiayaan yang dilakukan.
2) Modal tersebut dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya.
3) Tidak dilakukan penghitungan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hisha.*
4) Pada saat awal akad, obyek dari *musyarakah Mutanaqishah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung.
5) Ada kesepakatan dari nasabah untuk membeli aset yang dimiliki oleh pihak bank pada awal perjanjian.

b) Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam operasionalnya, prinsip pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang

sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini.

2) Modal bisa berupa barang atau uang dan bisa kedua-duanya.
3) Menetapkan barang jaminan.

c) *Nisbah Keuntungan (Bagi Hasil) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun nisbah keuntungan bagi hasil akad musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Nisbah bagi hasil berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (tidak berdasarkan prosentase modal).
2) Nasabah minimal mendapatkan margin minimal 30% dari total margin yang diperoleh.
3) Dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang.

d) *Proyeksi Keuntungan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun proyeksi keuntungan pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Dalam proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.
2) pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah.

e) *Kegiatan Usaha Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun jenis usaha pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Kegiatan usaha dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* di bank mumalat KCP Tulungagung adalah dalam bentuk produk KPR serta renovasi rumah.
2) Pembiayaan musyarakah yang diterapkan menggunakan prinsip *ijarah* (sewa). Sehingga nisbah bagi hasil diperoleh dari *ujrah* sewa-menyewa.

3) apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut

f) Pengalihan Hishah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Adapun proses pengalihan hishah pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Perpindahan khishah dilakukan dengan cara mengangsur dengan batas waktu yang telah disepakati di awal perjanjian.
2) Hishah juga dianggap lunas ketika nasabah mampu melunasi cicilan meski lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi margin bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian.

2. Analisis Data Situs 2 (Bank BRI Syariah KCP Jombang)

a) Karakteristik Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam operasionalnya, karakteristik pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Nasbah minimal memiliki modal 20% dari total jumlah pembiayaan yang dilakukan.
2) Modal tersebut dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya.

3) Tidak dilakukan penghitungan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hisha.*
4) Ada kesepakatan dari nasabah untuk membeli aset yang dimiliki oleh pihak bank pada awal perjanjian.

b) *Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam operasionalnya, prinsip pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini.
2) Modal bisa berupa barang atau uang dan bisa kedua-duanya.
3) Menetapkan barang jaminan.

c) *Nisbah Keuntungan (Bagi Hasil) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun proses pembagian nisbah keuntungan bagi hasil pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Besar Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan pada prosentase modal yang diberikan.

2) Nasabah minimal mendapatkan margin 20% dari total margin yang diperoleh.
3) Dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang.

d) *Proyeksi Keuntungan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun proyeksi keuntungan bagi hasil pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Dalam proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.
2) pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah.

e) Kegiatan Usaha Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Adapun jenis kegiatan usaha pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Kegiatan usaha dalam pembiayaan musyarakah Mutanaqishah di bank mumalat KCP Tulungagung memiliki kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah dengan berbagai pilihan diantaranya *pembelian rumah, pembangunan rumah, renovasi rumah, take over pembiayaan rumah, pembiayaan tanah, pembiayaan apartemen, pembiayaan ruko.*
2) Pembiayaan musyarakah yang diterapkan menggunakan prinsip *bai* (jual beli). Sehingga nisbah bagi hasil diperoleh dari margin yang penjualan objek musyarakah tersebut.
3) apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut.

f) Pengalihan Hishah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Adapun proses pengalihan hishah pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Perpindahan khishah dilakukan dengan cara mengangsur dengan batas waktu yang telah disepakati di awal perjanjian.

2) Hishah juga dianggap lunas ketika nasabah mampu melunasi cicilan meski lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi margin bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian.

3. Analsis Data Lintas Situs

a) Karakteristik Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam operasionalnya, karakteristik pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Nasbah minimal memiliki modal 30% dari total jumlah pembiayaan yang dilakukan.
2) Modal tersebut dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya.
3) Tidak dilakukan penghitungan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hisha.*
4) Pada saat awal akad, obyek dari *musyarakah Mutanaqishah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung.
5) Ada kesepakatan dari nasabah untuk membeli aset yang dimiliki oleh pihak bank pada awal perjanjian.

b) Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam operasionalnya, prinsip pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini.
2) Modal bisa berupa barang atau uang dan bisa kedua-duanya.
3) Menetapkan barang jaminan.

c) *Nisbah Keuntungan (Bagi Hasil) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun nisbah keuntungan bagi hasil akad musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Nisbah bagi hasil berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (tidak berdasarkan prosentase modal).
2) Nasabah minimal mendapatkan margin minimal 30% dari total margin yang diperoleh.
3) Dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai

pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang.

d) *Proyeksi Keuntungan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun proyeksi keuntungan pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Dalam proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.
2) pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah.

e) *Kegiatan Usaha Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Adapun jenis usaha pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Kegiatan usaha dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah* di bank mumalat KCP Tulungagung adalah dalam bentuk produk KPR serta renovasi rumah.

2) Pembiayaan musyarakah yang diterapkan menggunakan prinsip *ijarah* (sewa). Sehingga nisbah bagi hasil diperoleh dari *ujrah* sewa-menyewa.
3) apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut

f) Pengalihan Hishah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Adapun proses pengalihan hishah pembiayaan musyarakah mutanaqisha di Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan ketentuan sebagai berikut:

1) Perpindahan khishah dilakukan dengan cara mengangsur dengan batas waktu yang telah disepakati di awal perjanjian.
2) Hishah juga dianggap lunas ketika nasabah mampu melunasi cicilan meski lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi margin bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian.

3. Analisis Data Lintas Situs

a) Karakteristik Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam peleburan modal yang tidak diperbolehkannya modal berkurang selama akad berlangsung kedua bank (bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang) sama-sama melakukan prinsip tersebut. Selain itu, Bank Muamalat

Indonesia KCP Tulungagung dan Bank BRI Syariah KCP Jombang juga mencantumkan klausula dalam akad perjanjianya agar nasabah membeli aset yang dimiliki oleh bank.

Kedua bank (bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang) sama-sama tidak melakukan *tajzi'atul hisha* yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Hal ini cukup disayangkan mengingat *tajzi'atul hisha* merupakan unsur yang paling penting sebagai pembeda antara akad musyarakah mutanaqishah dengan akad-akad perbankkan syariah lainya.

Selain karakteristik diatas, peneliti juga menemukan bahwa masing-masing bank memiliki kebijakan tersendiri terkait modal awal yang dimiliki oleh calon nasabah. Jika kita lihat, bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menyaratkan agar calon nasabah memiliki modal sebesar 30% dari total jumlah pembiayaan yang ada. Sementara itu bank BRI Syariah KCP Jombang hanya menyaratkan 20% dari keseluruhan pembiayaan yang harus dimiliki oleh calon nasabah.

b) *Prinsip Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang sama-sama menyaratkan para pihak untuk bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat

melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktifitas tersebut.Selain itu, bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung juga tidak menetapkan modal hanya terbatas uang.Akan tetapi modal bisa berupa barang atau benda yang memiliki nilai.

Kedua bank (bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang) sama-sama menetapkan adanya barang jaminan pada setiap pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah.

c) *Nisbah Keuntungan (Bagi Hasil) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam penentuan nisbah bag hasil antara bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang menerapkan ketentuan yang berbeda satu sama lainya. Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung menetapkan nisbah bagi hasil berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (tidak berdasarkan prosentase modal awal). Sementara itu untuk bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan besar nisbah bagi hasil ditntukan pada prosentase modal masing-masing pihak.

Sementara itu untuk porsi minimal bagi hasil sebesar 30% untuk bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan 20% untuk BRI Syariah KCP Jombang hanya didasarkan pada kebijakan awal masing-masing bank yang menentukan minimal modal awal yang

dimiliki dari keseluruhan pembiayaan yang ada. Meski demikian bukan berarti kedua bank menentukkan bagi hasil yang diterima oleh pihak nasabah sebesar 20% atau 30%. Batas 20% dan 30% merupakan batas minimal dan tidak menutup kemungkinan nasabah bisa memperoleh bagi hasil lebih dari prosentase tersebut tergantung dari kesepakatan para pihak.

Untuk memudahkan pembayaran nisbah bagi hasil, bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang menetapkan pembayaran bagi hasil akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagaimana pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan bank atas barang.

d) *Proyeksi Keuntungan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam proyeksi bagi hasil, bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang sama-sama memiliki konsep yang sama yakni bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.

Bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan bank BRI Syariah KCP Jombang sama-sama menetapkan pihak bank memiliki

hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap pihak nasabah.

e) *Kegiatan Usaha Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Di bank muamalat indonesia KCP Tulungagung dan Bank BRI Syariah KCP Jombang musyarakah mutanaqisah ini terimplementasi ke dalam produk KPR dan renovasi rumah. Pada bank muamalat KCP Tulungagung, yang menjadi obyek KPR hanya terbatas pada pembiayaan rumah saja sementara itu di bank BRI Syariah KCP Jombang lebih menawarkan produk KPR lebih banyak seperti pembiayaan apartemen, ruko, tanah dan yang lainnya.

Selain itu, dalam penerapannya dari kedua bank tersebut menentukan obyek musyarakah mutanaqisah ditunjuk dengan jelas, ini artinya bahwa kriteria dan spesifikasi obyek diketahui dengan jelas oleh masing-masing pihak. Meskipun dari masing-masing bank tidak menjelaskan secara rinci kepada peneliti namun dapat dipahami bahwa untuk kriteria dan spesifikasi dari obyek sudah ditentukan sejak awal sesuai dengan pernyataan dari pimpinan masing-masing bank bahwa, nasabah harus menunjuk obyek yang diinginkannya secara langsung kepada pihak bank. Sementara itu untuk jangka waktu ketersediaan dari obyek ini baik pada bank Muamalat Indonesia KCP Tulungagung dan juga Bank BRI Syariah KCP Jombang tidak menjelaskanya, sehingga waktu ketersediaan obyek musyarakah ini tidak diketahui secara pasti.

f) Pengalihan Hishah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Pada bank muamalat indonesia KCP Tulungagung maupun bank BRI Syariah KCP Jombang pengalihan *hishah* dilakukan secara beransur sesuai jatuh tempo yang disepakati. Penglihan *hishah* yang dimaksud disini adalah pengalihan porsi modal dari asset yang ada. Sehingga kepemilikan asset dari suatu obyek pembiayaan musyarakah mutanaqisah akan bertambah porsinya untuk si nasabah karena ia melakukan angsuran kepada bank, sementara bank akan mengalami pengurangan dari porsi kepemilikan asset karena ia menerima angsuran yang dihitung sebagai modal yang dan juga nisbah bagi hasil untuk bank.

Dari hasil analisis data baik secara parsial atau lintas situs, hasil analisis temuan data penelitian dapat diuraikan dalam bentuk tabel seperti tabel dibawah ini:

Tabel 4.1

Analisis Data Lintas Situs

No	Rumusan Masalah	SITUS 1 (BMI KCP T.AGUNG)	SITUS 2 (BRIS KCP JOMBANG)
1.	Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang karakteristik pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	1. Nasbah minimal memiliki modal 30% dari total jumlah pembiayaan yang dilakukan. 2. Modal tersebut dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya. 3. Tidak dilakukan penghitungan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah*	1. Nasbah minimal memiliki modal 20% dari total jumlah pembiayaan yang dilakukan. 2. Modal tersebut dilebur menjadi satu yang mana dari awal akad hingga akad berakhir tidak akan berkurang jumlahnya. 3. Tidak dilakukan penghitungan *tajzi'atul hishah,* yakni modal usaha dicatat sebagai *hishah*

		(portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hisha.* 4. Pada saat awal akad, obyek dari musyarakah Mutanaqishah boleh diatas namakan nasabah secara langsung. 5. Ada kesepakatan dari nasabah untuk membeli aset yang dimiliki oleh pihak bank pada awal perjanjian.	(portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hisha.* 4. Tidak ditemukan saat awal akad, obyek dari musyarakah Mutanaqishah boleh diatas namakan nasabah secara langsung 5. Ada kesepakatan dari nasabah untuk membeli aset yang dimiliki oleh pihak bank pada awal perjanjian.
2.	Implementasi fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang prinsip pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	1. Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini. 2. Modal bisa berupa barang atau uang dan bisa kedua-duanya. 3. Menetapkan barang jaminan.	1. Antara pihak bank dan nasabah selaku mitra secara bersama-sama juga bertanggung jawab penuh terhadap pengadaan barang sesuai dengan porsi masing-masing dan tidak ada satu pihak pun yang dapat melepaskan tanggung jawab kepada pihak lain dalam melakukan aktivitas ini. 2. Modal bisa berupa barang atau uang dan bisa kedua-duanya. 3. Menetapkan barang jaminan.
3.	Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang nisbah keuntungan (bagi hasil) dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	1. Nisbah bagi hasil berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (tidak berdasarkan prosentase modal). 2. Nasabah minimal mendapatkan margin minimal 30% dari total margin yang diperoleh. 3. Dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil	1. Besar Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan pada prosentase modal yang diberikan. 2. Nasabah minimal mendapatkan margin minimal 20% dari total margin yang diperoleh. 3. Dalam praktiknya porsi nasabah atas bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati akan dibayar kedalam rekening atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mendebet atau memotong dana tersebut sebagai pembayaran cicilan atau angsuran pengambil alihan porsi kepemilikan

		alihan porsi kepemilikan bank atas barang.	bank atas barang.
4.	Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	1. Dalam proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank. 2. pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah.	1. Dalam proyeksi bagi hasil dijelaskan bahwa nisbah dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing-masing pihak terhadap barang, sebagaimana ditentukan didalam daftar angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank. 2. pihak bank memiliki hak untuk mengajukan perubahan nisbah bagi hasil dengan pemberitahuan terlebih dahulu terhadap nasabah.
5.	Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang kegiatan usaha dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	1. Kegiatan usaha dalam pembiayaan musyarakah Mutanaqishah di bank mumalat KCP Tulungagung adalah dalam bentuk produk KPR serta renovasi rumah. 2. Pembiayaan musyarakah yang diterapkan menggunakan prinsip *ijarah* (sewa). Sehingga nisbah bagi hasil diperoleh dari *ujrah* sewa-menyewa. 3. Apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut.	1. Kegiatan usaha dalam pembiayaan musyarakah Mutanaqishah di bank BRI Syariah KCP *Jombang adalah pembelian rumah, pembangunan rumah, renovasi rumah, take over pembiayaan rumah, pembiayaan tanah, pembiayaan apartemen, pembiayaan ruko*. 2. Pembiayaan musyarakah yang diterapkan menggunakan prinsip *bai* (jual beli). Sehingga nisbah bagi hasil diperoleh dari margin yang penjualan objek musyarakah tersebut. 3. Apabila terjadi kerugian, para pihak berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang diakibatkan secara proposional menurut porsi kepemilikan masing-masing dalam pelaksanaan akad tersebut.
6.	Implementasi fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-	1. Perpindahan khishah dilakukan dengan	1. Perpindahan khishah dilakukan dengan

	MUI/X/2013 tentang proses pengalihan *hishah* dalam pembiayaan *musyarakah Mutanaqishah*	caramengangsur dengan batas waktu yang telah disepakati di awal perjanjian. 2. Hishah juga dianggap lunas ketika nasabah mampu melunasi cicilan meski lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi margin bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian.	caramengangsur dengan batas waktu yang telah disepakati di awal perjanjian. 2. Hishah juga dianggap lunas ketika nasabah mampu melunasi cicilan meski lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati. Dengan syarat tidak mengurangi margin bagi hasil yang telah disepakati diawal perjanjian.