

**KONGSI PEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH  
PERBANDINGAN ANTARA BANK MUAMALAT INDONESIA DAN BANK RAKYAT  
INDONESIA SYARIAH**

**RIZAL**

Institut Agama Islam Negeri Batusangkar  
E-mail: rizal@iainbatusangkar.ac.id

**ELFADHLI**

Institut Agama Islam Negeri Batusangkar  
E-mail: ammarelfadhli@gmail.com

**FATIMAH SETIA WARDHANI**

Institut Agama Islam Negeri Batusangkar  
E-mail: firlygirlstars@gmail.com

**ZAINUDDIN**

Institut Agama Islam Negeri Batusangkar  
E-mail: zainuddin@iainbatusangkar.ac.id

***Abstract***

*The purpose of this study was to explain the comparison of financing processes, asset acquisition, and transfer of home ownership financing with Musyarakah Mutanaqisah and Ijarah muntahiyah Bitamlik. The research object was at Bank Muamalat Indonesia, Solok Branch Office and at Bank Rakyat Indonesia Syariah Padang Branch. The type of research used is qualitative comparative research. The data collection technique used is through interviews and documentation. Data processing is done by qualitative comparative analysis techniques. The results of the study are: First, the process of financing home ownership with musyarakah mutanaqisah is longer than ijarah muntahiyah bitamlik. Second, the procurement of assets with musyarakah mutanaqisah is clearer than ijarah muntahiyah bitamlik. Third, the transfer of ownership in the financing of home ownership with Musyarakah Mutanaqisah process is certain, while the transfer of home ownership with Ijarah Muntahiyah Bitamlik the process is uncertain. Fourth, financing using the Musharaka Mutanaqisah agreement is superior to the Ijarah muntahiyah bitamlik both in terms of procurement, certainty of ownership transfer and in terms of legality to collateral. Although in terms of the process it is faster on Ijarah Muntahiyah Bittamlik.*

*Keywords: Home Ownership, Ijarah Muntahiyah Bitamlik, Musyarakah Mutanaqisah*

**PENDAHULUAN**

Semakin berkembangnya perbankan syariah mendorong semakin berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan istilah Kongsy Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS).

Dalam implementasinya, terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu dari strategi (Najib, Munandar & Setiyawati, 2008) dan penggunaan akad *murabahah* (Nasir & Sululing, 2015) serta *Musyarakah mutanaqishah*. (Rohmi, 2015) Ada juga yang menggunakan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*.

Di antara perbankan yang menawarkan produk kepemilikan rumah berbasis syariah ini adalah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Berbeda dengan Bank Muamalah Cabang Pembantu Samarinda Seberang yang mempergunakan akad *Murabahah* (Sapi'i & Setiawan, 2016). Sementara Bank Syariah lainnya seperti Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak mempergunakan akad *Murabahah* dan tidak juga akad *Musyarakah Mutanaqishah*, tetapi bank tersebut mempergunakan akad *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik*.

Pembiayaan kepemilikan rumah ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dengan bentuk pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*. Sekalipun perbankan lain menerapkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *murabahah* dan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*, namun Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu (KCP) Solok menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dalam bentuk yang berbeda yaitu *musyarakah mutanaqishah*.

*Musyarakah mutanaqishah* atau *diminishing*

*partnership* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam *Syirkah Mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. Bagi Bank Syariah, penerapan skim *Musyarakah Mutanaqishah* harus mendapatkan keuntungan sama atau lebih besar apabila Bank menerapkan *murabahah plus resiko* yang sama atau lebih kecil (Hosen, 2009). *Musyarakah mutanaqishah* juga menghadapi beberapa masalah dalam pelaksanaannya di antaranya fluktuasi harga sewa rumah, pajak properti dan lainnya (Osmani & Abdullah, 2010:279). pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqishah* ini juga memiliki ketentuan-ketentuan seperti setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *Hishah LKS* beralih kepada *Syarik* lainnya dan ketentuan khusus (Sholihin, 2010:542-543) serta memiliki skema (Rahayu & Riduan, 2013).

Hal ini tentu menjadi suatu hal yang

menarik untuk diteliti lebih jauh dari berbagai titik untuk mengetahui alasan Bank Muamalat Indonesia menawarkan *Musyarakah Mutanaqisah* di tengah bank lain menawarkan *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* khususnya di Sumatera Barat. Berbeda dengan Bank Muamalat Indonesia, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang dalam pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* tidak *Murabahah* ataupun *Musyarakah Mutanaqishah*.

*Ijarah Muntahiyah Bitamlik* yaitu akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang (Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016, 2016). Konsep *Ijarah Muntahiyah* berbeda dengan *Murabahah*. Objek transaksi *Murabahah* adalah barang, sedangkan pada *Ijarah* objek transaksinya adalah barang dan jasa (Sartika & Adinugraha, 2016). *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa (Karim, 2004).

*Ijarah Muntahiyah Bitamlik* menghadapi beberapa masalah dalam pelaksanaannya di antaranya fluktuasi harga sewa rumah, pajak properti yang seharusnya menjadi tanggungan bank, akan tetapi pada pelaksanaannya menjadi tanggungan nasabah. Untuk itu perlu ditinjau lebih dalam pertimbangan setiap bank dalam

pelaksanaan pembiayaan ini, apa keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, serta seluruh aspek yang terkait dengan pelaksanaannya seperti proses pembiayaan, proses pengadaan aset, proses perpindahan kepemilikan.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah komparatif kualitatif. Dilakukan perbandingan terhadap pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada Bank Muamalah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT) pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah pihak perbankan dan sumber data sekunder adalah nasabah dan dokumen. Data diambil dengan cara wawancara mendalam (*indepth interview*) dan dokumentasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Proses Pembiayaan

Prosedur awal pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak memiliki perbedaan yang signifikan. Selain prosedur awal, tidak adanya ketentuan khusus yang mengatur mengenai nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Seluruh kalangan

yang ada diperbolehkan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan status PNS, pedagang, petani dan sebagainya diperbolehkan untuk mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah pada bank yang bersangkutan. Jadi, dalam pengajuan pembiayaan pada kedua pembiayaan kepemilikan rumah tidak memiliki perbedaan yang banyak. Sehingga pihak bank dan nasabah tidak membutuhkan prosedur yang lama maupun rumit dalam pengajuan pembiayaan.

Setiap pembiayaan pada bank selalu mengukur kelayakan terhadap nasabahnya. Adapun cara mengukur kelayakan nasabah yang dilakukan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang didasarkan pada analisis 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition* (Rivai, 2007; Kina, 2017). Dengan demikian bank bisa melihat kemampuan nasabah nantinya dalam pengembalian/pembayaran sewa dan angsuran terhadap objek pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Dalam tahapan analisis kelayakan nasabah untuk pembiayaan kepemilikan rumah tidak memiliki perbedaan. Adapun hal-hal

yang diperhatikan pihak bank terhadap pembiayaan telah sesuai dengan teori analisis pembiayaan.

Ketika prosedur awal telah dijalani oleh nasabah, maka tahapan selanjutnya nasabah dan bank melakukan prosedur pengesahan pembiayaan. Dalam pengesahan pembiayaan maka bank harus menetapkan harga pokok dari objek/aset. Harga pokok dari objek ditentukan oleh nilai bangunan yang diakui di pasar saat transaksi, nilai tersebut menjadi harga pokok objek. Setelah harga pokok diketahui Bank Muamalat Indonesia KCP Solok mengambil *Ujrah* terhadap objek/aset *Musyarakah Mutanaqisah* sebesar 12,50%. *Ujrah* ini telah ditentukan dan ditetapkan oleh pihak bank. Sedangkan *ujrah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang sebesar 7-9%. Penentuan *Ujrah* dilakukan setiap sekali 6 bulan, pada masa tersebut penetapan *Ujrah* disesuaikan dengan situasi pasar. Untuk nilai *Ujrah* ada kemungkinan naik maupun turun. *Ujrah* dalam pembiayaan ini merupakan keuntungan bagi pihak bank. Jadi, keuntungan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok lebih besar daripada *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang.

Begitu juga dengan uang muka (*down*

*Payment*), pada *Musyarakah Mutanaqisah* uang muka minimal yang harus dibayarkan adalah 10% dari harga aset sedangkan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak adanya pembayaran uang muka, melainkan nasabah diminta untuk menitipkan *save deposit box* sebesar 20% dari harga pokok. Apabila nasabah tidak mampu memenuhinya, maka pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak memaksa nasabah atau nasabah memberikan *save deposit box* semampunya. Disaat penetapan pembayaran uang muka pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih cepat. Hal demikian disebabkan nasabah yang harus membayarkan uang muka minimal 10% dari pembiayaan yang diajukan nasabah. Sedangkan pada pembiayaan *ijarah Muntahiyah Bitamlik* bank tidak meminta pembayaran uang muka. Namun, kembali lagi ketika dari sisi nasabah tentunya nasabah lebih memilih *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* karena tidak adanya beban pembayaran kewajiban pada bulan pertama masa sewa/pinjaman.

Setiap transaksi pada perbankan syariah tentu akan menimbulkan sebuah biaya. Demikian juga halnya pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Muyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Adapun biaya-biaya yang timbul yaitu biaya asuransi (berfungsi untuk berjaga-jaga apabila terjadi musibah)

biaya notaris (berfungsi untuk urusan kepemilikan/ balik nama dan sebagainya yang berkaitan dengan notaris), dan administrasi sebesar 1%. Biaya administrasi diambil untuk menutupi PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Muyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* dikenakan biaya sebesar 0,5-1% dari plafon. Dari segi biaya-biaya yang timbul dikarenakan kebutuhan selama pembiayaan tersebut masih dalam batasan wajar. Ketika nasabah melakukan pembiayaan kepemilikan rumah tentu akan melibatkan banyak aspek termasuk di antaranya biaya asuransi, notaris dan sebagainya. Dalam biaya administrasi yang timbul pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* dapat menarik minat nasabah karena biaya terhadap administrasi dapat di negosiasi.

Setelah persyaratan dipenuhi, maka pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok diajukan kepada SPOK Lampung. Untuk wilayah Sumatera 2 yang menyetujui pembiayaan dilakukan oleh SPOK 2 yang berlokasi di Lampung. Setelah prosedur pembiayaan di setujui oleh pihak *Head Retail Financing Centre*. Maka dikeluarkan legalitas berupa surat P3 (Persetujuan Permohonan Pembiayaan) dalam bentuk *Overing Later. Overing*

*Later* inilah yang akan diberikan ke nasabah. Apabila nasabah menyepakati *Overing Later* maka dilanjutkan dengan akad. Ketika akad telah selesai disepakati, maka bank syariah memproses ketahap pencairan dana. Untuk pencairan dana dapat dilakukan pada hari yang sama dengan pelaksanaan akad. Waktu yang dibutuhkan oleh bank syariah, dimulai saat prosedur pembiayaan hingga persetujuan membutuhkan waktu 15 hari paling maksimal. Setelah 15 hari atau kurang dari 15 hari maka pelaksanaan akad dan pencairan dana dapat dilakukan.

Sedangkan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* setelah prosedur awal selesai, maka permohonan nasabah diproses oleh pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Proses ini biasanya menghabiskan waktu 7 hari setelah permohonan diajukan ke pihak analis. Ketika pihak bank syariah telah memberikan persetujuan terhadap pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka bank memberitahukan kepada nasabah mengenai harga pokok, *ujrah*, dan biaya-biaya lainnya. Apabila nasabah setuju dengan keputusan bank, maka dilanjutkan pada tahapan selanjutnya. Namun, apabila nasabah tidak menanggapi atas keputusan bank dan nasabah tidak menyetujui akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* selama satu bulan, maka pembiayaan tersebut hangus begitu saja.

Tahapan berikutnya yaitu melaksanakan akad. Setelah akad ditandatangani maka nasabah dapat menerima dana dari pembiayaan yang diajukannya, sehingga nasabah dapat melakukan pembayaran *ujrah* terhadap aset pada bulan berikutnya.

Adapun waktu yang digunakan untuk melakukan analisa terhadap kelayakan nasabah yang mengajukan pembiayaan melewati proses pengesahan. Apabila dilihat dari jangka waktu yang dibutuhkan bank untuk pengesahan pembiayaan, maka pembiayaan dengan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih lama dari pada pembiayaan dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Di saat tersebut nasabah tentu akan cenderung memilih proses yang cepat, agar nasabah juga dapat menerima biaya lebih cepat untuk kepemilikan rumah.

### **Proses Pengadaan Aset**

Pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilakukan dengan individu. Baik dalam penentuan tipe, lokasi dan sebagainya yang terkait aset. Selain cara tersebut nasabah juga bisa melakukan pengadaan aset dengan cara melakukan kerjasama dengan pihak developer. Sehingga dana yang dimiliki nasabah dan bank dibayarkan kepada developer, sehingga setelah aset dimiliki, aset dapat disewakan kepada pihak penyewa. Di saat objek disewakan, penyewa terhadap objek *Musyarakah Mutanaqisah* dapat

dilakukan oleh nasabah itu sendiri. Hal ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dan pelaksanaan pada bank syariah terkait telah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Sedangkan prosedur yang dilakukan oleh pihak bank terhadap pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang setelah ada kesepakatan antara nasabah dan bank syariah untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* maka bank melakukan pengadaan objek *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* tersebut. Perolehan objek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* terdapat dua metode, yaitu *direct financing lease* dan *Sale and lease back*. Untuk pembiayaan dengan *direct financial lease* sangat jarang terjadi. Kebanyakan dari nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* menggunakan cara *sale and lease back*. Dalam pelaksanaannya pada bank ketika nasabah ingin melaksanakan kerjasama dengan pihak developer ataupun pembelian aset baru (cara pengadaan aset dengan *direct financial lease*) untuk kepemilikan rumah secara individu maka, nasabah biasanya disarankan oleh pihak bank mengajukan pembiayaan dengan *murabahah*. Hal ini disebabkan pembiayaan kepemilikan rumah yang ada pada bank terkait dengan *Murabahah* telah lama ditawarkan, sedangkan pembiayaan kepemilikan rumah

dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* baru ditawarkan semenjak tahun 2016.

Dari perbandingan yang ditemukan dalam penelitian saat pengadaan aset, maka dapat melihat bahwa dalam pengadaan aset untuk pembiayaan kepemilikan rumah memiliki beberapa perbedaan. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih jelas tanpa urusan yang berbelit-belit. Sedangkan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* memiliki dua buah opsi dalam pengadaan aset sehingga prosesnya sedikit lebih rumit. Namun dalam aplikasinya pada bank menerapkan pembiayaan dengan metode *sale and lease back* dan *refinancing*. Dimana nasabah telah memiliki aset yang kemudian dibeli oleh bank dengan menjanjikan untuk menjual di akhir pembiayaan. Sehingga dalam pengadaan aset dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* tampak lebih rumit dari pada pembiayaan dengan *Musyarakah Mutanaqisah*.

### **Proses Perpindahan Kepemilikan**

Setelah proses pembiayaan dan pengadaan aset dilaksanakan pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia maka penyewaan terhadap aset dilakukan. Bank menyewakan aset/objek kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Apabila pihak ketiga yang menyewa, maka harus ada persetujuan dari pihak bank dan nasabah. Hal demikian disebabkan kepemilikan terhadap aset merupakan

milik bank dan nasabah. Berbeda halnya dengan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang. Apabila pihak ketiga yang akan menyewa maka bank boleh menentukannya sendiri, karena aset merupakan milik bank sepenuhnya. Namun dalam pelaksanaannya bank menyewakan aset kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Sistem pembayaran sewa pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* terhadap aset pada bulan pertama sampai akhir masa sewa dapat dilakukan dengan memotong gaji secara langsung atau pembayaran tunai. Pembayaran yang dibayarkan nasabah/penyewa adalah harga pokok rumah ditambah *ujrah* dari aset. Ketika adanya kenaikan harga sewa/*ujrah* maka diberitahukan kepada nasabah atas kenaikan *ujrah*. Apabila nasabah setuju maka pihak bank dan nasabah melakukan *rescheduling*. Apabila nasabah tidak setuju maka tidak ada pemaksaan dari pihak bank untuk menaikkan harga sewa aset. Sejauh ini pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok kenaikan harga sewa ini sangat jarang terjadi. Sedangkan pada pembiayaan dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang baru berlangsung dua tahun belakangan. Sehingga perubahan *ujrah* selama masa sewa belum pernah terjadi.

Dalam pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok

di saat masa sewa berakhir maka terjadinya perpindahan kepemilikan. Yang semula aset atas nama kedua belah pihak (bank dan nasabah) diakhir pembiayaan/masa sewa aset menjadi milik nasabah saja. Jadi, kepemilikan rumah ini berakhir dengan aset dari pembiayaan menjadi milik nasabah sepenuhnya. Hal ini terjadi ketika nasabah membayar angsuran pokok sebesar harga pokok berjalan dan *ujrah* terhadap aset. Dengan demikian keadaan tersebut menunjukkan bahwasanya nasabah telah mengambil hak kepemilikan bank dengan menyerahkan *ujrah* bagian nasabah kepada bank. Sehingga bagian nasabah tidak diberikan kepada nasabah dan diambil oleh pihak bank. Maka dengan demikian bank memiliki pendapatan dari aset dan nasabah memiliki aset sepenuhnya. Di akhir pembiayaan ini nasabah menerima sertifikat rumah dengan atas nama nasabah setelah dibalik namakan. Sertifikat sebelumnya merupakan milik bank dan nasabah yang di atas namakan nasabah dengan hak tanggungan bank terhadap aset. Jadi, setelah berakhir pembiayaan ini maka proses balik nama terhadap nasabah dilakukan. Untuk biaya-biaya yang timbul dalam balik nama kepemilikan ditanggung oleh nasabah terkait. Jadi seluruh biaya peralihan kepemilikan ditanggung oleh nasabah.

Sedangkan pada pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia



Cabang Padang disaat masa sewa berakhir, maka dilakukan perpindahan kepemilikan dari bank ke nasabah. Pemindahan kepemilikan aset *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* dapat dilakukan dengan dua cara baik dengan jual beli maupun dengan pemberian (*hibah*), hal ini hanya dapat dilakukan setelah masa sewa selesai. Dalam pelaksanaannya pihak bank syariah terkait menerapkan *hibah* setelah masa sewa berakhir. Pemindahan kepemilikan aset/objek pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Jadi, perpindahan kepemilikan dalam pembiayaan kepemilikan dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang diberikan secara *hibah*. Pada perpindahan kepemilikan ini dibuatkan akad perpindahan kepemilikan dengan akad *hibah*. Untuk pelaksanaan akad *hibah* tidak menimbulkan banyak biaya, kecuali biaya pembuatan akad *hibah*. Hal demikian disebabkan aset/objek yang disewakan kepada nasabah masih atas nama nasabah, sehingga nasabah diberikan kembali sertifikat asetnya.

Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* memakai sistem jual beli dan sewa. Dimana jual beli dilaksanakan diawal pembiayaan dengan pembelian aset/objek pembiayaan. Kemudian aset yang

didapatkan tersebut disewakan kepada nasabah ataupun pihak ketiga. Dalam pelaksanaan sewa maka nasabah secara tidak langsung juga membeli aset dari *Musyarakah Mutanaqisah*, sehingga di akhir pembiayaan nasabah memiliki aset sepenuhnya dan bank syariah tidak memiliki aset tersebut, melainkan keuntungan yang didapatkan dari *ujrah*.

Setelah perbandingan dalam perpindahan kepemilikan pada bank maka, dapat dilihat perbandingan dari kedua model pembiayaan yang ditawarkan. Dimana dalam pelaksanaannya perpindahan kepemilikan dengan *Musyarakah Mutanaqisah* telah terjadi selama masa sewa berlangsung. Perpindahan yang terjadi setiap bulannya disaat nasabah membayar sewa dan harga pokok objek kepada bank. Sehingga bank memiliki penyusutan dalam kepemilikan rumah dan kepemilikan nasabah bertambah. Sedangkan perpindahan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* terjadi di akhir masa sewa dengan dua opsi yaitu jual beli ataupun *hibah*. Adapun dalam pelaksanaan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang di akhir masa sewa perpindahan kepemilikan dilakukan secara *hibah*.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan dan perbandingan pada prosedur awal hingga saat perpindahan kepemilikan yang di temukan saat penelitian maka dapat disimpulkan: *Pertama*, proses

- pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih lama daripada *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Kedua, pengadaan aset dengan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih jelas daripada *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Ketiga, Perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* pasti sedangkan perpindahan kepemilikan rumah dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* tidak pasti. Keempat, Pembiayaan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* lebih unggul dibandingkan dengan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* baik dari segi pengadaan, kepastian perpindahan kepemilikan maupun dari segi legalitas terhadap jaminan. Walaupun dari segi prosesnya lebih cepat pada *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*.
- DAFTAR PUSTAKA**
- Antonio, M.S. (2000). *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*. Bogor: Tazkia Institute.
- Antonio, M.S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Hosen, N. (2010). *Musyarakah Mutanaqishah*. *Al-Iqtishad*, 1(2).
- Karim, A. (2004). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Kina, A. (2017). Mekanisme Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Studi pada BMT Syari'ah Pare. *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 3(2): 393-416.
- Najib, M., Munandar, J. M., & Setiyawati, A. (2008). Analisis Strategi Promosi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sistem Konvensional dan Syariah (Studi Kasus: BTN dan BTN Syariah Kantor Cabang Solo). *Tazkia Islamic Finance and Business Review*, 3(1).
- Nasir, S. M., & Sululing, S. (2015). Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk. *Universitas Tarumanagara Journal of Accounting*, 19(1).
- Noor, J. 2011. *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, Karya Ilmiah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Osmani, N. M., & Abdullah, M. F. (2010). *Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks in Malaysia*. *International Review of Business Research Papers*, 6(2): 272-282.
- Rohmi, P. K. (2015). Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(1): 17-37.
- Sapi'i, S. I., & Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Al-Tijary*, 2(1): 17-24.
- Sarosa, S. (2012). *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar*. Jakarta: PT. Indeks.

- Sartika, M., & Adinugraha, H. H. (2016). 7(1): 97-116.  
Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank  
BRI Syariah Cabang Yogyakarta. *Economica*,  
Umar, H. (2001). *Strategic Management in Action*.  
Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.