

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KCP SOLOK DAN IJARAH  
MUNTAHIYAH BITAMLIK PADA BANK RAKYAT INDONESIA  
SYARIAH CABANG PADANG**

**TESIS**

*Diajukan kepada Pascasarjana IAIN Batusangkar Program Studi  
Ekonomi Syariah sebagai syarat memperoleh Gelar Magister Ekonomi (M.E)  
Dalam bidang Ilmu Manajemen Perbankan dan Keuangan Syariah*

Oleh:

**FATIMAH SETIA WARDHANI**

**1602042002**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
PROGRAM PASCASARJANA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
BATUSANGKAR  
1439 H/2018 M**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing tesis atas nama **FATIMAH SETIA WARDHANI**, NIM. **1602042002** dengan judul “**PERBANDINGAN PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KCP SOLOK DAN IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK (IMBT) PADA BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG PADANG**” memandang bahwa tesis yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang *munaqasyah*.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

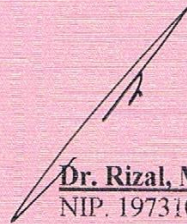
Batusangkar, 27 Februari 2018

Pembimbing I,

Pembimbing II,



**Dr. H. Zainuddin, M.A**  
NIP. 19631216 199203 1 002

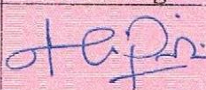


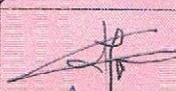
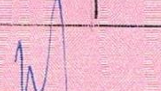


**Dr. Rizal, M.Ag**  
NIP. 19731007 200212 1 001

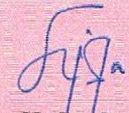
## PENGESAHAN TIM PENGUJI

Tesis atas nama Fatimah Setia Wardhani, NIM 1602042002, dengan judul **“PERBANDINGAN PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KCP SOLOK DAN IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK (IMBT) PADA BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG PADANG”** telah diuji dalam Ujian Munaqasyah Program Pascasarjana IAIN Batusangkar yang dilaksanakan tanggal 23 Februari 2018.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat digunakan seperlunya.

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
1.	Dr. Himyar Pasrizal, SE, MM NIP. 19780524 200501 1 004	Ketua Sidang		1/3-2018
2.	Dr. H. Zainuddin, M.A NIP. 19631216 199203 1 002	Pembimbing I Penguji III		28/2-18
3.	Dr. Rizal, M.Ag NIP. 19731007 200212 1 001	Pembimbing II/Penguji IV		4/3-18
4.	Dr. H. Alimin, Lc, M.Ag NIP.19720505 200212 1 004	Penguji I		28/2-18
5.	Dr. H. Nofialdi, M.Ag NIP. 19731007 200212 1 001	Penguji II		27/2-18

Batusangkar, 27 Februari 2018  
Mengetahui,  
Direktur Program Pascasarjana  
IAIN Batusangkar

  
**Dr. H. Syukri Iska, M.Ag**  
NIP. 19631019 199203 1 004

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fatimah Setia Wardhani

NIM : 1602042002

Program Studi : Ekonomi Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa tesis yang berjudul “**PERBANDINGAN PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KCP SOLOK DAN IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK (IMBT) PADA BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG PADANG**” adalah hasil karya sendiri, bukan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti sebagai plagiat, maka bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Batusangkar, 27 Februari 2018  
Yang membuat pernyataan,



**FATIMAH SETIA WARDHANI**  
**NIM. 1602042002**

## ABSTRAK

**FATIMAH SETIA WARDHANI, NIM. 1602042002**, dengan judul Tesis **“PERBANDINGAN PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KCP SOLOK DAN IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK (IMBT) PADA BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG PADANG”**, Tesis Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar tahun akademik 2018 dengan jumlah halaman 88.

Permasalahan yang ada dalam tesis ini adalah sistem perpindahan kepemilikan terhadap aset serta resiko yang akan muncul dalam kedua pembiayaan yang menawarkan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Tujuan penelitian ini adalah Untuk menjelaskan perbandingan proses pembiayaan, perbandingan proses pengadaan aset, perbandingan proses perpindahan kepemilikan dan perbandingan keunggulan serta kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian komparatif kualitatif, untuk mendapatkan data-data dari permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah melalui wawancara dan dokumentasi. Pengelolaan data dilakukan secara teknik analisis komparatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik* dapat ditemukan beberapa hal di antaranya: 1. Pada saat proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih cepat daripada *ijarah muntahiyah bitamlik*. 2. Pengadaan aset dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih jelas daripada *ijarah muntahiyah bitamlik*. 3. Perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pasti sedangkan perpindahan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* tidak pasti. 4. Legalitas terhadap jaminan dalam *Musyarakah mutanaqisah* lebih kuat dari pada *ijarah muntahiyah bitamlik*, demikian juga halnya dengan biaya-biaya termasuk didalamnya biaya pajak.

**Kata kunci:** *pembiayaan kepemilikan rumah, musyarakah mutanaqisah, ijarah muntahiyah bitamlik*

## ABSTRACT

**WARDHANI, FATIMAH SETIA, NIM. 1602042002, entitled Thesis "COMPARISON OF The IMPLEMENTATION OF *MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ)* IN MUAMALAT INDONESIA BANK ,Branch SOLOK, And *IJARAH MUNTAHIYAH BITAMLIK (IMBT)* ON Bank Rakyat INDONESIA SYARIAH, Branch PADANG", A Thesis Study Program of Islamic Economic. Graduate Program of State Islamic Institute (IAIN) Batusangkar academic year 2018 with number of pages are 88.**

The problem in this thesis is the system of transferring the ownership to assets and risks that will arise in both financing that offer mortgage financing (KPR). The purpose of this study is to explain the comparison of financing process, comparison of asset procurement process, comparison of ownership transfer process and comparison of advantages and disadvantages of home ownership financing with *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

The type of research that the writer used is qualitative comparative research, to obtain data from the problems studied. Data collection techniques that the writer used are through interviews and documentation. Data management is done by qualitative comparative analysis technique.

Based on the results of research that the writer did then in the implementation of financing homeownership with *musyarakah mutanaqisah* and *ijarah muntahiyah bitamlik* can be found several things including: 1. during the process of financing the homeownership with *musyarakah mutanaqisah* was faster than *ijarah muntahiyah bitamlik*. 2. Procurement of assets with *musyaraka mutanaqisah* was more clearly than *ijarah muntahiyah bitamlik*. 3. The transferring of ownership to the financing homeownership with *mushakah mutanaqisah* was certainly while then transferring of homeownership with *ijarah muntahiyah bitamlik* was uncertain. 4. Legality of assurance in *Musyarakah mutanaqisah* was stronger than *ijarah muntahiyah bitamlik*, as well as costs including tax charges.

**Keywords: homeownership financing, *musyaraka mutanaqisah*, *ijarah muntahiyah bitamlik***

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR DAN TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian .....	7
C. Rumusan Masalah .....	8
D. Tujuan Penelitian .....	9
E. Manfaat dan Luaran Penelitian .....	9
F. Definisi Operasional.....	10
<b>BAB II</b>	
A. Landasan Teori.....	12
1. Bank syariah .....	12
2. <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (MMQ) .....	17
3. <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT).....	30
4. Aspek internal perbankan .....	38
B. Kajian Penelitian yang Relevan .....	40
<b>BAB III</b>	
A. Jenis Penelitian.....	44
B. Latar dan Waktu Penelitian.....	45
C. Instrumen Penelitian.....	46
D. Sumber Data.....	46
E. Teknik Pengumpulan Data.....	48
F. Teknik Analisis dan Interpretasi Data.....	48

G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data .....	49
H. Validasi Data.....	51

**BAB IV**

A. Hasil Penelitian .....	52
1. <i>Musyarakah mutanaqisah</i> (MMQ).....	52
2. <i>Ijarah muntahiyah bitamlik</i> (IMBT) .....	62
B. Pembahasan.....	72
1. Proses Pembiayaan .....	72
2. Proses pengadaan aset .....	77
3. Proses perpindahan kepemilikan .....	78
4. Keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan <i>Ijarah Muntahiyah Bitamlik</i> .....	81

**BAB V**

A. Kesimpulan .....	84
B. Implikasi.....	85
C. Saran.....	86

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 2 1 .....	28
Gambar 2 2 .....	33
Tabel 3 1 .....	45
Tabel 4 1 .....	52
Tabel 4 2 .....	63

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan di Indonesia semakin berkembang dari tahun ke tahun dengan pesat, di antaranya adalah perbankan syariah. Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat *defisit* dana. Bank syariah melarang adanya *maisir, gharar, haram, riba, dan bathil*. Setiap transaksi yang ada pada perbankan syariah diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “suka sama suka” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik antara pihak bank dan nasabah serta menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Dalam mencapai tujuannya perbankan syariah ditentukan oleh kegiatannya yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana. Penghimpunan dana dapat berupa tabungan, deposito dan sebagainya sedangkan pembiayaan berupa fasilitas penyediaan dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan maupun yang kekurangan dana. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, p. 160)

Perkembangan perbankan syariah diiringi oleh perkembangan serta inovasi-inovasi baru dalam penghimpunan dana dan pembiayaan yang ditawarkan. Munculnya inovasi tersebut karena adanya tuntutan kebutuhan dari masyarakat. Sejalan dengan arah peningkatan keanekaragaman bagian nasabah, Bank Indonesia akan memprioritaskan dukungan bagi pengembangan produk-produk yang terkait sektor produksi. Dukungan

tersebut antara lain dapat diberikan dalam bentuk kajian produk dan penyempurnaan regulasi dan proses perizinan produk. (Bambang Agus Sumantri, 2014)

Tuntutan kebutuhan dari masyarakat tersebut di antaranya kepemilikan rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar, namun tidak semua orang memiliki daya beli. Peluang ini dimanfaatkan oleh perbankan syariah dengan KPR Syariah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syaria'ah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyyah bittamlik*, dan akad *musyarakah mutanaqisah*. (Afit Kurniawan dan Nur Inayah, 2013) Dengan tuntutan kebutuhan masyarakat inilah perbankan syariah berinovasi.

Ketiga akad pembiayaan yang digunakan oleh perbankan syariah tersebut telah dikeluarkan aturan yang memberikan insentif bagi produk yang lebih bervariasi (*musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyya bittamlik*) dari produk yang sudah umum (*murabahah*) yaitu berupa aturan penerapan kebijakan *Financing to Value* (FTV) - *Financing to Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau nilai pembiayaan yang dapat di berikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa property pada saat pemberian pembiayaan- dan *Down Payment* (DP) -*Down Payment* atau uang muka merupakan pembayaran sebahagian dari harga property yang diperjual belikan dan diberikan diawal- bagi Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi BUS dan UUS. Aturan terhadap akad yang digunakan untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Otoritas Jasa Keuangan. (Bambang Agus Sumantri, 2014)

Dalam pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ditawarkan oleh beberapa bank demikian juga dengan pembiayaan *ijarah muntahiyya bittamlik*. Untuk wilayah Sumatera Barat yang menerapkan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terdapat pada Bank Nagari Syariah dan Bank

Muamalat Indonesia, sedangkan yang menerapkan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* terdapat pada Bank Rakyat Indonesia Syariah.

*Musyarakah mutanaqisah* (MMQ) adalah *musyarakah* atau *syirkah* dalam rangka kepemilikan properti antara bank dengan nasabah dengan kondisi penyertaan kepemilikan properti oleh bank akan berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah. (Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015, 2015) Defenisi yang serupa diberikan oleh Dewan Syariah Nasional dan Otoritas Jasa Keuangan. Defenisi ini tertera dalam Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan dalam Lampiran IV Surat Edaran Otoritas Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015.

Pada perbankan syariah akad *musyarakah mutanaqisah* akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan. Keunggulan akad *musyarakah mutanaqisah* bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah. (Putri Kamilatur Rohmi, 2015, p. 17) Dalam *musyarakah mutanaqisah* 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 akad *musyarakah mutanaqisah* harus mendapatkan keuntungan sama atau lebih besar apabila bank syariah menerapkan *murabahah* serta resiko yang sama atau lebih kecil. (Nadrattuzaman Hosen, 2009, p. 47)

Pembiayaan kepemilikan rumah ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu (KCP) Solok dengan bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah*. Banyak perbankan menerapkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *murabahah*, sedangkan Bank Muamalat Indonesia menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dalam bentuk yang berbeda yaitu *musyarakah mutanaqisah*. Meskipun sekarang Bank Muamalat Indonesia telah menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* semenjak dua tahun terakhir. 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 banyaknya bank yang menawarkan *murabahah* khususnya di Sumatera Barat.

Dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* nasabah harus mengikutsertakan modalnya. Dengan demikian aset dimiliki sebahagian oleh pihak bank dan sebahagian lainnya dimiliki oleh nasabah. Setelah berlangsungnya syirkah antara bank dan nasabah, selanjutnya aset dapat diperjual-belikan atau disewakan. Pihak yang membeli ataupun penyewa boleh dilakukan oleh nasabah. (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008, 2008) Adapun pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia untuk pembiayaan kepemilikan rumah asetnya disewakan kepada nasabah. Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil berasal dari *ijarah*. Nisbah keuntungan (bagi hasil) dari *ujrah* ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik (bank dan nasabah).

Perpindahan kepemilikan pada akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia terjadi secara bertahap. Ketika nasabah (penyewa) membayar *ujrah* atas sewa maka bagian nasabah diambil oleh pihak bank atas *ujrahnya*. Sedangkan kepemilikan bank terhadap aset berkurang dan kepemilikan nasabah bertambah. Hal tersebut berlanjut hingga habisnya masa sewa dan kepemilikan dari dua pemilik menjadi satu pemilik terhadap aset.

*Musyarakah mutanaqisah* juga menghadapi beberapa masalah dalam pelaksanaannya di antaranya fluktuasi harga sewa rumah, pajak properti ditanggung oleh siapa, dan masalah lainnya yang signifikan dalam kontrak ini adalah kerusakan properti. Jika properti rusak oleh klien karena kelalaiannya, maka ia harus membayar ganti rugi. Selain itu, jika kerusakan disebabkan bencana alam dan sebagainya, maka kedua mitra harus berbagi kerugian

sesuai dengan kerjasama mereka sebagai mitra. (Noor Mohammad Osmani and Md. Faruk Abdullah, 2010, p. 279)

Selain *musyarakah mutanaqisah* terdapat pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* (IMBT) adalah 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) Pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* terdapat pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Bank Rakyat Indonesia Syariah memberikan tawaran lainnya kepada nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan pembiayaan *murabahah*. Dari sekian lamanya Bank Rakyat Indonesia Syariah menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan pembiayaan *murabahah* kini Bank Rakyat Indonesia Syariah menawarkan pembiayaan dalam bentuk *ijarah muntahiyah bitamlik*. Hal ini tentu menjadi suatu hal yang menarik untuk diteliti lebih jauh dari berbagai titik untuk mengetahui alasan Bank Rakyat Indonesia Syariah menawarkan *ijarah muntahiyah bitamlik* di tengah banyaknya bank yang menawarkan *murabahah* khususnya di Sumatera Barat.

Dalam pelaksanaan *ijarah muntahiyah bitamlik*, secara umum dalam kontrak *ijarah muntahiyah bitamlik* nasabah tersebut memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan, antara memiliki barang tersebut dengan membeli atau dihibahkan oleh pihak bank. Pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip *murabahah*, perbedaannya hanya terletak pada objek transaksinya. Apabila objek transaksi *murabahah* adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang dan jasa. (Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha, 2016, p. 112)

Adapun prosedur yang dilakukan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* setelah ada kesepakatan antara nasabah dan bank untuk melakukan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* maka bank melakukan

pengadaan objek *ijarah muntahiyah bitamlik* tersebut. Perolehan objek *ijarah muntahiyah bitamlik* ada dua cara, yaitu: (Zulfi, 2017)

1. *Direct financing lease*

Metode ini bank melakukan pembelian objek *ijarah muntahiyah bitamlik* yang dibutuhkan nasabah. Bank membayar objek *ijarah muntahiyah bitamlik* secara tunai kepada penjual yang kemudian penjual menyerahkan dokumen *ijarah muntahiyah bitamlik* ke bank.

2. *Sale and lease back,*

Metode ini objek *ijarah muntahiyah bitamlik* sudah dimiliki nasabah secara tunai, nasabah menyerahkan dokumen *ijarah muntahiyah bitamlik* kepada bank.

Selanjutnya bank dan nasabah melakukan kesepakatan dalam *ijarah muntahiyah bitamlik*. Terdapat dua akad yang ditandatangani oleh bank dan nasabah yakni akad *ijarah* dan janji bank untuk mengalihkan kepemilikan objek *ijarah muntahiyah bitamlik* kepada nasabah. Pengalihan kepemilikan objek dapat dilakukan dengan opsi hibah atau dibeli kembali oleh nasabah. Setiap bulannya nasabah membayar *ujrah* kepada bank yang jumlahnya sesuai kesepakatan bank dan nasabah. Setelah masa akad *ijarah* berakhir bank melakukan perpindahan hak kepemilikan aset tersebut ke nasabah.

Dalam penandatanganan akad dilaksanakan sekaligus di awal akad baik itu dalam hal pembelian aset, perpindahan kepemilikan aset dalam hal *refinancing*, mengenai *ujrah* terhadap sewa serta perpindahan kepemilikan barang ketika berakhirnya akad *ijarah muntahiyah bitamlik*. Adapun pelaksanaan *refinancing ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah terhadap aset yang telah dimiliki oleh nasabah yang kemudian dibeli oleh pihak bank. Selanjutnya, bank menyewakan rumah tersebut kepada nasabah sebagai pemilik sebelumnya dan memberikan opsi untuk menjual kembali atau dihibahkan oleh pihak bank kepada nasabah.

*Ijarah muntahiyah bitamlik* juga 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. Apabila properti rusak oleh klien karena kelalaiannya, maka ia harus membayar ganti rugi. Selain itu, jika kerusakan disebabkan bencana alam dan sebagainya, maka kedua mitra harus berbagi kerugian sesuai dengan kesepakatan mereka sebagai mitra. Dalam pelaksanaan *ijarah muntahiyah bitamlik* terdapat penyusutan asset. Hal ini menjadi salah satu aspek oleh Bank Muamalat Indonesia untuk tidak menerapkan *ijarah muntahiyya bittamlik*.

Dengan demikian dapat dilihat bahwasanya akad *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyya bittamlik* memiliki kekurangan dan kelebihan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Hal ini menjadi pertimbangan bagi setiap bank untuk pembiayaan yang akan dipilihnya dan ditawarkan kepada masyarakat atau menyesuaikan dengan keinginan masyarakat. Oleh karena itu, perlu ditinjau lebih jauh apa keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyya bittamlik*, serta seluruh aspek yang terkait dengan pelaksanaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Perbandingan Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok Dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang”**. Perbandingan ini dilakukan guna meninjau keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyya bittamlik*, serta seluruh aspek yang terkait dengan pelaksanaan.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan di atas, maka fokus penelitian yang penulis angkat terhadap perbandingan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang terdapat pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT) yang terdapat pada Bank



Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Adapun Fokus penelitian penulis adalah sebagai berikut:

1. Perbandingan proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Perbandingan proses pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
3. Perbandingan proses perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
4. Perbandingan keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan fokus penelitian di atas, terlihat bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik* memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan. Dengan demikian, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Bagaimana perbandingan proses pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
3. Bagaimana perbandingan proses perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
4. Bagaimana perbandingan keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk membahas perbandingan proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Untuk membahas perbandingan proses pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
3. Untuk membahas perbandingan proses perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
4. Untuk membahas perbandingan keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

#### **E. Manfaat dan Luaran Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini ada beberapa manfaat yang ingin dicapai oleh penulis.

1. Sebagai pengembangan disiplin ilmu Ekonomi Islam serta menambah wawasan bagi pembaca khususnya mengenai *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Memberikan informasi dan wawasan bagi perkembangan ilmu ekonomi dan perbankan syariah di lapangan khususnya tentang *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
3. Menjadi bahan pertimbangan bagi Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Solok dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang dalam usaha perbaikan dan penyempurnaan atas kekurangan yang terdapat dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
4. Sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya yang meneliti terkait dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

Adapun luaran penelitian yang penulis harapkan adalah terbitnya tesis ini di dalam jurnal ilmiah baik cetak maupun *online* sehingga bisa menjadi bahan tambahan untuk bacaan para pembaca, di samping itu penulis juga ingin menerbitkan hasil penelitian dalam bentuk jurnal. Dengan diterbitkannya dalam bentuk jurnal penulis berharap jurnal penulis bisa terindeks di jurnal nasional dan internasional.

## F. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan penjelasan singkat tentang terminologi yang digunakan di dalam penelitian. Adapun terminologi yang ingin penulis jelaskan adalah sebagai berikut:

1. **Perbandingan** adalah perbedaan (selisih) kesamaan, persamaan dan pedoman pertimbangan. (Kemdikbud, 2017)  
**Pelaksanaan** adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya) (Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi III Hak Cipta Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kemdikbud).  
**Perbandingan pelaksanaan** yang penulis maksudkan adalah melakukan perbandingan pelaksanaan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* dan *musyarakah mutanaqisah*. Jadi, dalam perbandingan pelaksanaan ini penulis melihat perbedaan dan kesamaan dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan bank syariah berupa pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. **Musyarakah Mutanaqisah** adalah dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lainnya. (Sunarto Zulkifli, 2003, p. 72) *Musyarakah mutanaqisah* dalam penelitian ini yaitu suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Solok kepada nasabah yang membutuhkan.

3. ***Ijarah Muntahiyah Bitamlik*** adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang Di akhiri dengan kepemilikan barang ditangan sipenyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini yang membedakan dengan *ijarah* biasa. (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, p. 118) *Ijarah muntahiyah bitamlik* dalam penelitian ini yaitu suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang kepada nasabah yang membutuhkan.
4. **Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah** merupakan bank yang beroperasi secara syariah. Kedua bank tersebut merupakan tempat peneliti untuk melakukan penelitian, dimana Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Kota Solok merupakan cabang dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang yang menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*. Sedangkan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang yang menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik*.

Jadi, maksud dari judul peneliti “*Perbandingan pelaksanaan musyarakah mutanaqisah (MMQ) pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan ijarah muntahiyah bitamlik (IMBT) pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang*” adalah membandingkan secara keseluruhan proses dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah. Dengan melakukan perbandingan tersebut nantinya dapat dilihat perbedaan serta persamaan dari kedua pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIK**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Bank syariah**

###### **a. Pengertian Bank Syariah**

Secara etimologi (bahasa) bank berasal dari kata "*banco*" yaitu sebuah kata yang berasal dari bahasa Italia yang mana artinya adalah "bangku". Bangku disini berarti bangku yang digunakan oleh pegawai bank untuk melayani aktivitas operasinya kepada para penabung. Istilah bangku ini semakin populer, sehingga secara resmi dikenal dengan nama "bank" (Syukri Iska, 2012, p. 11) Sedangkan secara terminologi (istilah) ada beberapa pengertian bank yang dikemukakan oleh beberapa ahli.

Menurut Kasmir dalam buku Syukri Iska memberikan definisi bank sebagai lembaga keuangan yang aktifitas utamanya ialah menghimpun dana dari masyarakat serta memberikan pelayanan bank lainnya. Sedangkan Malayu S.P.Hasibuan dalam buku yang sama mendefinisikan bank sebagai lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana dan penyalur kredit, pelaksana urusan pembayaran, stabilisasi moneter (keuangan), serta dinamisasi pertumbuhan perekonomian. (Syukri Iska, 2012, p. 13)

Fuad Moh. Fachruddin dalam buku Hendi Suhendi mengemukakan bahwa definisi bank menurut istilah adalah suatu perusahaan yang memperdagangkan utang piutang, baik berupa uangnya sendiri maupun uang orang lain. (Hendi Suhendi, 2008, p. 275)

Definisi bank syariah menurut Syukri Iska yaitu bank yang beroperasi dengan tidak bergantung pada bunga. Dalam definisi lain, perbankan syariah adalah lembaga perbankan yang selaras dengan sistem nilai dan etos Islam. Dengan kata lain, bank syariah adalah

lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan syariat Islam yaitu Alquran dan Hadits Nabi SAW dan menggunakan kaedah-kaedah fikih. (Syukri Iska, 2012, p. 49)

#### **b. Mekanisme Operasional Bank Syariah**

Mekanisme umum didalam operasional bank syariah yaitu :

- 1) Menghindari *riba*, karena memang *riba* mengandung ketidakadilan dan dapat merusak prinsip kemitraan.
- 2) Memperlakukan uang hanya sebagai alat tukar dan bukan sebagai komoditi yang diperdagangkan.
- 3) Pembiayaan hanya dilakukan terhadap aktivitas ekonomi maupun kebutuhan nasabah lainnya dan tidak bertentangan dengan syariah.
- 4) Tidak membenarkan transaksi spekulatif (*maysir*), jual-beli atas suatu barang yang belum dimiliki (*garar*) dan jual-beli bersyarat (mengandung unsur *riba*).
- 5) Dalam berinteraksi dengan nasabah, bank syariah memosisikan diri sebagai mitra investor dan pedagang, bukan dalam hubungan *lender & borrower* sebagaimana yang berlaku pada bank konvensional.
- 6) Akad transaksi yang sudah disepakati dengan nasabah tidak akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya, walaupun misalnya terjadi gejolak moneter. (Didin Hafidhuddin, 2012, p. 16)

#### **c. Produk-Produk Bank Syariah**

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:

- 1) Produk penyaluran dana (*financing*);
  - a) Prinsip jual beli (*Ba'i*)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda.

Tingkat keuntungan bank ditentukan di awal dan menjadi bagian harga atas barang yang di jual. Pembiayaan yang memakai prinsip jual beli yaitu: pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *salam* dan pembiayaan *istishna'*.

b) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Transaksi *ijarah* di landasi adanya perpindahan manfaat. Perbedaan antara *ijarah* dan jual beli adalah terletak pada obyek transaksinya. Bila jual beli obyek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa. Pembiayaan dengan prinsip *ijarah* ini ada dua, yaitu *ijarah* murni/biasa dan *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT).

c) Prinsip bagi hasil (*Syirkah*)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah pembiayaan *musyarakah* dan pembiayaan *mudharabah*.

d) Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan di bank syariah, biasanya digunakan juga akad pelengkap, yaitu *hiwalah* (pengalihan utang), *rahn* (gadai), *qardh* (pinjaman), *wakalah* (perwakilan) dan *kafalah* (garansi bank).

2) Produk penghimpunan dana (*funding*);

Sementara pada penghimpunan dana di bank syariah dapat berbentuk tabungan, deposito, dan giro yang beroperasi dengan menggunakan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.

3) Produk jasa (*service*)

Bank syariah juga dapat melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut yaitu *ijarah* (sewa). Jenis kegiatan *ijarah* ini antara lain penyewaan kotak

simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*). (Adiwarman A. Karim, 2008, p. 97)

#### **d. Pembiayaan Bank Syariah**

Pembiayaan di bank syariah berbeda dengan kredit di bank konvensional yang berbasis bunga. Perbedaannya bukan hanya sekedar pada akad-akad yang sesuai norma-norma transaksi didalam hukum syariah, tetapi juga pada tataran praktis sebagai implementasi akad-akad tersebut.

Berdasarkan bentuk akadnya, pembiayaan di bank syariah secara umum terbagai atas 3 jenis, yaitu sebagai berikut:

##### 1) Pembiayaan jual beli

Adapun jenis pembiayaan jual beli yang lazim digunakan oleh bank syariah adalah sebagai berikut:

##### a) *Murabahah*

Pembiayaan dengan skim *murabahah* yaitu pembiayaan jual beli dimana penyerahan barang dilakukan di awal akad. Bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah *margin* keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati diawal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan. (Yusak Laksamana, 2009, p. 24)

##### b) *Salam*

Pembiayaan *salam* adalah pembiayaan jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Pembayaran barang dilakukan di depan oleh bank namun penyerahan barang oleh nasabah dilakukan secara tangguh karena memerlukan waktu untuk proses pengadaannya. Lazimnya, setelah barang tersebut diserahkan kepada bank maka bank akan menjualnya kepada pembeli yang telah memesan sebelumnya. Praktik seperti ini disebut dengan salam paralel karena melibatkan pemesan dan bank, serta bank



dan pelaksana yang bertanggung jawab atas realisasi pesanan tersebut. (Yusak Laksamana, 2009, p. 26)

c) *Istishna*

*Istishna* yaitu pembiayaan jual beli yang polanya sama dengan pembiayaan *salam*, namun berbeda dalam pola pembayarannya. Kalau *salam* pembayarannya dilakukan di depan akad, maka pembayaran dalam *istishna* dapat dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. (Yusak Laksamana, 2009, p. 28)

2) Pembiayaan sewa menyewa

Adapun jenis pembiayaan sewa menyewa yang diterapkan oleh bank syariah ada dua jenis yaitu:

a) *Ijarah* murni

*Ijarah* murni adalah suatu transaksi sewa menyewa obyek tanpa adanya perpindahan kepemilikan yaitu obyek tetap dimiliki oleh si pemilik. (Yusak Laksamana, 2009, p. 30).

b) *Ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT)

Sedangkan *ijarah muntahiyah bit tamlik* adalah suatu transaksi sewa menyewa di mana terdapat pilihan bagi si penyewa untuk memiliki barang yang disewa di akhir masa sewa melalui mekanisme *sale and lease back*. (Yusak Laksamana, 2009, p. 30)

3) Pembiayaan bagi hasil

Berdasarkan komposisi bagi hasil, terdapat dua pola pembiayaan yaitu:

a) *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* atau yang dikenal juga dengan istilah *total financing* yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah bila bank membiayai 100% kebutuhan dana untuk usaha. Sedangkan nasabah bertindak

sebagai pelaksana atas usaha tersebut. (Yusak Laksamana, 2009, p. 31)

b) *Musyarakah*

Sementara *musyarakah (joint financing)* terjadi bila komposisi pembiayaan bank kurang 100%. Artinya selain bertindak sebagai pelaksana usaha, nasabah juga memiliki dana sendiri (*self financing*) dalam usaha yang dibiayai bank. Komposisi permodalan antara bank dan nasabah dapat 70%:30% atau 60%:40% atau sesuai kesepakatan. Perbedaan komposisi akan menentukan perbedaan nisbah bagi hasil. (Yusak Laksamana, 2009, p. 33).

2. ***Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)***

a. ***Pengertian Musyarakah Mutanaqishah***

Al-Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/ *expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. (Muhammad Syafi'i Antonio, 2000, p. 129)

Jadi, Musyarakah merupakan dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (*syirkah aliman*) sebagai badan hukum (*legal entity*). Setiap pihak memiliki bagian secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal mereka dan mempunyai hak mengawasi (*voting right*) perusahaan sesuai dengan proporsinya. (Zainul Arifin, 2009, p. 23)

*Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. (DSN MUI, 2004, p. 410)

*Musyarakah mutanaqhisah* adalah akad bagi hasil yang merupakan penyertaan modal secara terbatas dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain untuk jangka waktu tertentu. Akad *musyarakah mutanaqhisah* digunakan untuk pembiayaan perumahan dan properti. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo), rumah atau properti tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. (Ascarya , 2008, p. 258)

*Musyarakah mutanaqisah* adalah kombinasi antara *musyarakah* dengan *ijarah* (perkongsian dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing katakanlah A 20%, B 80%, Dengan modal 100% keduanya membeli suatu aset tertentu katakanlah rumah. Rumah tersebut kemudian disewakan ke pemilik modal terkecil dalam hal ini A dengan harga sewa yang telah disepakati bersama. Karena A bermaksud untuk memiliki rumah tersebut pada akhir kontrak maka ia tidak mengambil bagian sewa miliknya, tetapi seluruhnya diserahkan ke B sebagai upaya penambahan presentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua presentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua presentase modal A akan bertambah dan B akan berkurang demikian seterusnya hingga A memiliki 100% dari modal perkongsian. (Muhammad , 2000, p. 36)

**b. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah***

Lembaga perbankan merupakan lembaga *highly regulated industry* yang pada setiap kajian hukumnya perlu dilakukan analisis keabsahan produknya. Sistem operasional bank syariah tidak hanya terikat pada hukum positif sistem operasional bank syariah, tetapi juga terkait pada hukum Allah yang pelanggarannya mengakibatkan kemudharatan. Oleh karena itu, penulis akan memaparkan beberapa

dasar hukum syariah *musyarakah mutanaqhisah* yang menjadi dasar implementasi dari perbankan syariah dan produk-produknya.

Firman Allah surat Shad ayat 24: (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008, 2008)

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

Artinya: “...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini...”

Didalam surat tersebut menggambarkan bagaimana orang-orang dalam bekerjasama. Selain itu pada surat al-Ma'idah ayat 1 : (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008, 2008)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...”

Didalam surat tersebut menjelaskan bahwasaya ketika mengadakan sebuah janji maka, setiap orang yang terlibat didalam perjanjian tersebut harus memenuhi segala ketentuan yang telah diatur didalamnya. Adapun hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

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

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

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

**c. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqishah* (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)**

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUIIIV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- 1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.
- 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. *Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia* Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah). Sesuai dengan contoh pada point 1) maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah.
- 3) Adanya *wa'd* (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.

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

**d. Tujuan Produk dan objek Pembiayaan (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)**

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- 1) Properti (baru/bekas),
- 2) Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- 3) Barang lainnya yang *sesuai* syariah (baru/bekas).

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

**e. Prinsip dan Ketentuan**

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. Syirkah dalam akad Musyarakah Mutanaqishah adalah syirkah al- 'inan. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Musyarakah Mutanaqishah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut: (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)

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

adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;

- 8) Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya *ima'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- 9) Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- 10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.

Ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* beberapa di antaranya adalah sebagai berikut: (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)

- 1) Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah dan bai'* (jual-beli).
- 2) Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.



c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

- 3) Dalam akad *musyarakah mutanaqhisah*, pihak pertama (bank) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (Nasabah) wajib membelinya.
- 4) Jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *Hishshah* LKS beralih kepada *Syarik* lainnya (nasabah). (Ahmad Ifham Sholihin, 2010, p. 542)

Ketentuan khusus pada *musyarakah mutanaqhisah*: (Ahmad Ifham Sholihin, 2010, p. 543)

- 1) Aset *musyarakah mutanaqhisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujroh* yang disepakati.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proposi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- 4) Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (bank atau LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- 5) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Ketentuan khusus *indent musyarakah mutanaqishah*. Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut: (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)

- 1) Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*. Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan: munafiyah liljahalah*) sebagaimana prinsip dan ketentuan pada no 8) adalah:
  - a) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
  - b) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
  - c) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
    - (1) Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
    - (2) Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.
- 2) Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*. Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari *ujrah* yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

**f. Ketentuan Lain (Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013, 2013)**

- 1) Denda dan Ganti Rugi
  - a) Bank Syariah ILKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

- (1) Denda keterlambatan (*ta 'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan
  - (2) Ganti kerugian (*ta 'widhi*, yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.
- b) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUINIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).
- 2) Pelunasan Dipercepat
- a) Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding* pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah dan sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
  - b) Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount (tanazulul haqq)* dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah poin b).
- 3) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- a) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).
  - b) Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi

perbiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- (1) Aset *Musyarakah Mutanaqishan* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
  - (2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
  - (3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
  - (4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- 4) Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUVXV2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

**g. Skema *Musyarakah Mutanaqishah***

Dalam teori serta gambaran, perbankan memiliki beberapa skema dalam pembagian serta definisi dalam kinerja pembiayaan (kredit) yang akan diberikan kepada calon nasabah oleh pihak bank. Berikut contoh skema Pembiayaan Dengan *akad Musyarakah Mutanaqishah* dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR): (Anik Rahayu dan Riduan, 2013)

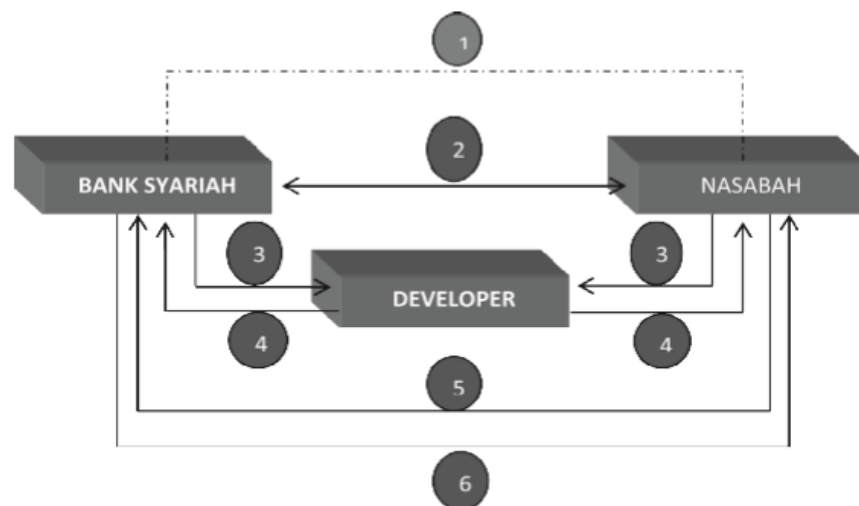
- 1) Nasabah dan Bank bekerjasama (*Musyarakah Mutanaqishah*) membeli aset rumah secara bersama sama. Dalam hal ini Bank dan nasabah secara bersama sama membeli aset tanah &

bangunan, porsi *syirkah* Bank adalah sebesar fasilitas pembiayaan sedangkan porsi *syirkah* nasabah sebesar nilai pasar atas aset tersebut dikurangi plafond fasilitas;

- 2) Nasabah menyewa manfaat atas tanah & bangunan tersebut sebagai rumah kepada Bank;
- 3) Nasabah membayar kewajiban berupa *ujrah* dan pembayaran cicilan *Musyarakah* (pengambilalihan porsi bank oleh Nasabah secara bertahap). Di akhir masa sewa kepemilikan tanah & bangunan tersebut seutuhnya (100 %) menjadi milik Nasabah.

Apabila skema diilustrasikan dengan bagan, maka dapat digambarkan sebagai berikut: (Nadrattuzaman Hosen, 2009, p. 53)

**Gambar 2 1**



*Skema Musyarakah Mutanaqisah*

Keterangan:

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

Tahapan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah untuk pengadaan suatu barang, adalah: (Nadratuazzaman Hosen, 2009)

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, di antaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (offering letter) yang didalamnya antara lain:
  - a. Spesifikasi barang yang disepakati;
  - b. Harga barang;
  - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;
  - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
  - e. Cara pelunasan (model angsuran);
  - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad musyarakah mutanaqishah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal

(kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati

### 3. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

#### a. **Pengertian *Ijarah Muntahiyah Bitamlik***

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah). Menurut pengertian syara, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. (Rachmadi Usman, 2002, p. 32) *Ijarah* dalam pengertian hukum perdata disamakan dengan istilah perjanjian sewa. (H. R. Daeng Naja, 2011, p. 38)

Menurut Fatwa DSN *Al-Ijarah* adalah: “akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri” (Muhammad, 2005, p. 147)

Jadi, *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. (Muhammad Syafi’i Antonio, 2001, p. 117)

Adapun inovasi dalam akad *ijarah* pada saat sekarang yaitu *ijarah muntahiya bittamlik*. Transaksi yang disebut dengan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat

pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, p. 118)

*Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa (Hasbi Ramli, 2005, p. 63)

Menurut adiwarman A. Karim *ijarah muntahiyah bitamlik* merupakan kombinasi antara sewa menyewa dan jual beli atau hibah Di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiyah bitamlik* perpindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut:

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakannya tersebut pada akhir masa sewa.
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang Di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai Di akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank tersebut. Karena hal tersebut, pembayaran sewa tidak dapat menutupi harga barang, sehingga Di akhir masa sewa penyewa harus membeli barang tersebut Di akhir periode. Sedangkan pada hibah, kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Sehingga dimasa sewa pembayaran sewa mampu menutupi haraga barang dan margin bank. (Adiwarman A. Karim, 2004)

#### **b. Landasan Hukum**

Dasar hukum *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* telah di atur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 27/DSN MUI/III/2002. Adapun



dasar hukum tersebut di antaranya: (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 27/DSN MUI/III/2002 , 2002)

Firman Allah surat al-zukhruf ayat 32:

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَحْنُ فَسْمًا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”.

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:

“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek”.

### c. **Ketentuan Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bitamlik**

Akad Ijarah Muntahiyah bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.

2) Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.

3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

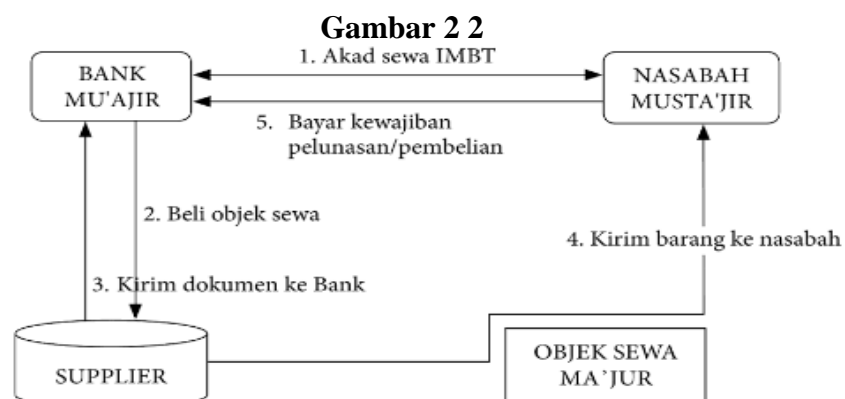
Adapun ketentuan tentang *ijarah muntahiyah bitamlik* dalam Fatwa Dewan Syariah No.27 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut:

1) Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli maupun dengan pemberian (*hibah*), hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

2) Janji pemindahan kepemilikan 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.

#### d. Skema *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*

Dalam skema *ijarah muntahiyah bittamlik*, dapat menggambarkan pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* dengan jelas sebagaimana pada skema berikut: (Ismail, 2011)



*Skema Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Keterangan:

1. Bank syariah dan bank melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang

objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.

2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
  3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
  4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
  5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati didalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Apabila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.
- e. ***Sale and Lease Back dan Direct Financial Lease***

Dalam metode sewa terdapat beberapa bentuk transaksi yang mungkin saja terjadi. Jadi, dalam *financial lease* dapat dibedakan kedalam beberapa bentuk transaksi, di antaranya *sale and lease back* dan *direct financial lease*. Dalam *financial lease* ini intinya mentransfer sebagian besar risiko dan keuntungan kepada penyewa. Dalam tesis ini penulis akan memaparkan kedua bentuk transaksi yaitu, *sale and lease back* dan *direct financing lease*.

*Sale and lease back* merupakan suatu transaksi yang menyangkut penjualan hak milik oleh pemilik dan penyewaan kembali hak milik itu kepada penjual (penjualan penyewaan

kembali), merupakan salah satu cara bagi perusahaan yang dalam menjalankan operasinya mengalami kesulitan keuangan, terutama pada penyediaan modal kerja. Dengan *sale and lease back* perusahaan dapat menjual sebahagian atau seluruh barang modal tetapnya kepada *lessor*. Dengan demikian perusahaan mendapat tambahan dana dengan segera untuk melanjutkan operasinya. (Veithzal Rivai, dkk, 2007, p. 1224)

*Sale and lease back* dalam Fatwa DSN adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual. Para ulama telah sepakat untuk membolehkan *sale and lease back* ini. Adapun ketentuan-ketentuan khusus tentang *sale and lease back* ini adalah sebagai berikut:

- 1) Akad yang digunakan adalah akad *bai'* dan *ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah.
- 2) Dalam akad *bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali keadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Akad *ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *ijarah*.
- 4) Obyek *ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
- 5) Rukun dan syarat *ijarah* dalam *sale and lease back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN MUI tentang pembiayaan *ijarah*.
- 6) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
- 7) Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan obyek *sale and lease back* diatur dalam akad. (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 71/DSN MUI/VI/2008, 2008)

*Direct financial lease* terjadi ketika *lessee* sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan objek *lessee*. Suatu penyewaan yang tidak diimbangi keuntungan oleh satu pihak yang

menyewakan (bukan seorang pengusaha pabrik ataupun pedagang) dimana penyewaan itu memenuhi salah satu dari kriteria bagi suatu penyewaan ditambah dengan empat kriteria tambahan berikut: (Veithzal Rivai, dkk, 2007, p. 1223)

- 1) Kemungkinan untuk memungut pembayaran sewa yang minimum harus dapat diperkirakan secara wajar.
- 2) Harus tidak ada ketidakpastian tentang jumlah biaya yang tidak dapat diperoleh kembali oleh pihak yang menyewakan di bawah penyewaan.
- 3) Pemakai bertanggungjawab dalam pemeliharaan, pajak-pajak dan asuransi.
- 4) Pembayaran sewa selama masa kegunaan pinjaman cukup untuk memungkinkan pihak yang menyewakan untuk memperoleh kembali biaya-biaya dari perlengkapan ditambah suatu keuntungan atas investasi.

**f. *Refinancing***

Berdasarkan Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Sementara yang dimaksud dengan pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan, yaitu: (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 89/DSN MUI/XII/2013, 2013)

- 1) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya;
- 2) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.

Pembiayaan ulang (*refinancing*) boleh dilakukan lembaga keuangan syariah dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam

Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah tersebut. Adapun karakteristik pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah sebagai berikut:

- 1) Bank dapat memberikan pembiayaan ulang (*refinancing*) dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 2) Obyek pembiayaan ulang (*refinancing*) dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
- 3) Bank melakukan penaksiran terhadap barang atau aset calon nasabah untuk menentukan harga wajar. (Tampubolon, 2015)

Berdasarkan Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah dijelaskan ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*), yaitu:

- 1) Akad *musyarakah mutanaqishah* dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUIIXI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;
  - b) Modal syirkah dalam *musyarakah mutanaqishah*, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang ('*urudh*); dan
  - c) Dalam hal modal syirkah berbentuk barang ('*urudh*), maka harus dilakukan *taqwim al- 'urudh*;
- 2) Akad al-bai' wa al-isti 'jar dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *alBai' ma'a al-isti'jar* (Fatwa Nomor: 71/DSN-

MUIIVII2008 tentang *Sale and Lease Back*) berlaku dalam pembiayaan ulang;

- b) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSNMUIIIII/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*), berlaku dalam hal *al-isti'jar* yang digunakan adalah akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*; dan
  - c) Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*intiqaal milkiyyah al-ma'jur*) setelah akad *ijarah* selesai, harus menggunakan akad *hibah* dan tidak boleh menggunakan akad *al-bai'*.
- 3) Akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*:
- a) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *alBai'* (antara lain Fatwa Nomor: 71/DSN-MUINII2008 tentang *Sale and Lease Back*) berlaku dalam pembiayaan ulang;
  - b) Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUIIXII2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*), berlaku dalam akad pembiayaan ulang; (Fatwa DSN MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, 2013).

#### 4. Aspek internal perbankan

Secara garis besar, aspek-aspek internal industri perbankan dibagi menjadi enam. Pemaparan secukupnya dari tiap-tiap aspek disajikan sebagai berikut: (Husein Umar, 2001)

##### a. Aspek organisasi

Menurut Derek F. Channon, seperti dikutip oleh Sukristono (1995), secara garis besar dapat dibagi atas empat macam, yaitu:

- 1) Struktur atas dasar eceran/cabang komersial

- 2) Struktur atas dasar pelayanan
- 3) Struktur atas dasar nasabah, dan
- 4) Struktur atas dasar divisi internasional yang terpusat.

Dari keempat macam struktur di atas, apapun yang dipilih perlu dianalisis aspek organisasinya. Ini dimaksudkan untuk mendapatkan informasi mengenai kelemahan dan keunggulan dalam rangka menganalisis aspek internalnya.

b. Aspek keuangan

Aspek keuangan pada industri industri perbankan mengarahkan manajemennya pada enam sasaran, yaitu manajemen neraca, analisis rasio, penilaian seluruh hasil kegiatan, kesehatan bank, manajemen aset dan *liability* dan manajemen modal.

c. Aspek pemasaran

Disesuaikan dengan prinsip bauran pemasaran yang terdiri atas aspek produk, promosi, *place* dan *pricing*, hendaknya manajemen pemasaran memperhatikan aspek produk, aspek promosi, aspek *place* dan aspek *pricing*.

d. Aspek produksi dan operasi

Aspek produksi dan operasi pada sektor perbankan lebih tertuju kepada produk-produk bank dan sistem penyampaian. Dengan demikian, hal-hal pokok yang perlu diperhatikan yaitu produk bank dan sistem penyampaian. Produk bank merupakan hasil kegiatan operasional bank yang berkaitan erat dengan pengelolaan portofolio bank. Sedangkan sistem penyampaian produk dan jasa bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan teknologi. Semakin maju perkembangan teknologi semakin berkembang pula sistem penyampaian itu.

e. Aspek sistem informasi manajemen

Sistem informasi perbankan dibutuhkan khususnya dalam hal pengambilan keputusan manajemen. Tiga dari beberapa subsistem informasi perbankan utama yang perlu diimplementasikan dengan



baik di antaranya adalah subsistem kepuasan pelanggan, subsistem informasi nasabah, subsistem informasi persaingan.

## **B. Kajian Penelitian yang Relevan**

Dalam membuat tesis ini, penulis mencoba untuk membandingkan pemikiran penulis dengan pendapat dari beberapa penulis lainnya untuk mencapai titik temu dari pembahasan yang penulis teliti. Untuk itu penulis merujuk hasil penelitian sebelumnya yang ada hubungannya dengan pembahasan penulis. Dari hasil penelusuran yang penulis lakukan, penulis menemukan pembahasan yang berkaitan dengan masalah penulis, di antaranya adalah:

1. Tesis yang ditulis oleh Sriyati mahasiswa pascasarjana Ilmu Akuntansi/Akuntansi Terapan Universitas Gadjah Mada tahun 2012 dengan judul “*Akad Musyarakah Mutanaqisah, Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Pembiayaan Hunian Syari’ah*”. Didalam tesis sriyati membahas evaluasi implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Produk Pembiayaan Hunian Syari’ah di Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta sudah sesuai dengan pedoman yang ada atau belum. Dengan kata lain, apakah implementasinya sudah syar’i atau belum. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan teknik wawancara, observasi, dokumen dan catatan lapangan. Sumber data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh langsung dari objek penelitian dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Teknik analisis data dengan metode kualitatif dan deskriptif yaitu dengan membandingkan teori dan pedoman yang ada dengan hasil temuan di objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik terdapat unsur yang belum syari’ah yaitu bahwa di dalam landasan Syari’ah IMBT disebutkan Rosullulloh melarang menggunakan dua bentuk akad di dalam satu obyek, sedangkan penerapan di Bank Muamalat Indonesia

cabang Yogyakarta memakai dua akad yaitu Akad Musyarakah Mutanaqisah dan IMBT pada produk Pembiayaan Hunian Syari'ah. Di samping itu, di dalam menghitung angsuran menggunakan rumus anuitas, ini berarti ada unsur bunganya atau dapat disebut ada gharar harga yaitu margin yang dikaitkan dengan waktu, padahal berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 16 Tahun 2000 cara menghitung harga jual beli = harga beli + biaya + margin atau keuntungan yang disepakati ( $\% \times 1$ ). Berdasarkan hasil penelitian tersebut sebaiknya di dalam produk Pembiayaan Hunian Syari'ah menggunakan satu akad saja yaitu Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik yang lebih sesuai dengan pedoman yang ada. Di dalam menghitung angsuran sebaiknya menggunakan rumus yang sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 16 Tahun 2000 jangan menggunakan rumus anuitas.

2. Artikel yang ditulis oleh Putri Kamilatur Rohmi dalam jurnal *Iqtishoduna* vol. 05 no. 01 April 2015 yang berjudul “*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*” permasalahannya terletak pada terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional menerbitkan fatwa mengenai akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun akad tersebut masih belum diterapkan oleh seluruh perbankan syariah. Pada tahun 2012 Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang semakin melegitimasi penerapan akad musyarakah mutanaqisah di perbankan syariah. Akad Musyarakah mutanaqisah dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musyarakah mutanaqisah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.
3. Artikel yang di tulis oleh Ali Syukron dalam jurnal *Ekonomi dan Hukum Islam* vol. 02 no 02 tahun 2012 yang berjudul “*Implementasi Al-*

*Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlīk (IMBT) Di Perbankan Syariah*” permasalahannya terletak pada operasi akad *ijarah muntahiya bittamlīk* di perbankan syariah. Dibandingkan dengan akad *mudharabah*, akad *ijarah muntahiya bittamlīk* ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam penetapan harga sewa, walaupun ada beberapa risiko yang mungkin terjadi yang harus diantisipasi. seperti risiko default yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

4. Artikel yang di tulis oleh Afit Kurniawan dan Nur Inayah dalam jurnal *Equilibrium* vol. 01 no. 02 Desember 2013 yang berjudul “*Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlīk, dan Musyarakah Mutanaqisah*” permasalahannya terletak pada rumah yang merupakan kebutuhan dasar, namun tidak semua orang memiliki daya beli. Peluang ini dimanfaatkan oleh perbankan syariah dengan KPR Syariah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syari’ah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyyah bittamlīk*, dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Telaah ini menggunakan metode kepustakaan berdasarkan pada literatur-litelatur yang bertujuan untuk mengungkap bagaimana penerapan akad-akad tersebut dalam bank syariah utamanya dalam masalah kepemilikan. Dari studi yang dilakukan ditemukan ketidaksesuaian antara prinsip syariah dengan hukum positif yang telah diterapkan dalam ketiga akad tersebut. Masalah tersebut berkaitan dengan wakalah dan dampaknya terhadap kepemilikan.
5. Artikel yang ditulis oleh Mila Sartika & Hendri Hermawan Adinugraha dalam *Jurnal Economica (Jurnal Ekonomi Pemikiran dan Penelitian*

Ekonomi Islam) vol. 07 edisi. 01 Mei 2016 yang berjudul “*Implementasi ijārah dan IMBT pada bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta*” yang permasalahannya terletak pada konsep *ijarah* dan *ijarah muntahiyyah bittamlik* pada perbankan syariah. Artikel ini mencoba menjelaskan lebih mendalam pengertian dari konsep kontrak *ijarah*, dan untuk mengenal lebih dekat bagaimana system penerapannya pada bank syariah, kemudian timbul pertanyaan, apakah ada dasar hukum syar’i pada akad *ijarah* dan IMBT? Dan apakah muamalah ini diperbolehkan menurut syar’i? serta bagaimana aplikasinya pada Bank BRI Syariah?

6. Artikel yang ditulis oleh Noor Mohammad Osmani dan Md. Faruk Abdullah dalam jurnal *International Review of Business Research Papers* Vol. 6 No. 2 July 2010 yang berjudul “*Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia*” yang pembahasannya mengenai analisis praktek Bank Syariah di Malaysia dalam pembiayaan rumah. Bank syariah membatasi untuk transaksi yang bebas dari bunga, riba, keraguan, kecurangan dan lain-lain. Bank Syariah di Malaysia menerapkan dengan baik system tertentu yang dikenal dalam pembiayaan rumah. Salah satu sistem yang paling terkenal adalah *Bay` Bi Thaman 'Aajil* (BBA), yang merupakan penjualan terletak pada pembayaran ditangguhkan; dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MM), yang berarti, mengurangi kemitraan. Artikel ini membahas secara khusus tentang pembiayaan rumah *Musyarakah Mutanaqisah* ini seperti yang diterapkan dalam sistem perbankan Syariah Malaysia, sementara gambaran perbedaan yang jelas antara *Bay` Bi Thaman 'Aajil* terkenal dan *Musyarakah Mutanaqisah* kurang dipraktekkan. Artikel ini meninjau *Musyarakah Mutanaqisah* dari sudut pandang *yurisprudensial* untuk melihat apakah itu bisa diadopsi seperti yang dipraktekkan saat ini, atau perlu beberapa modifikasi. Ini akan menyoroti ciri-ciri *Musyarakah Mutanaqisah* dan isu-isu terkait kepemilikan dan liabilitas, saham dan pengalihan kepemilikan, *Ijarah* dan penyewaan dan lain-lain.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Kata kualitatif menurut Denzin dan Lincoln menyiratkan penekanan pada proses dan makna yang tidak dikaji secara ketat atau belum diukur dari sisi kuantitas, jumlah, intensitas, atau frekuensinya. (Juliansyah Noor, 2011) Analisis kualitatif adalah analisis yang tidak menggunakan model matematika, model statistic dan ekonometrik atau model-model tertentu lainnya. Analisa yang dilakukan terbatas pada teknik pengolahan datanya, seperti pada pengecekan data dan tabulasi. Dalam hal ini, sekedar membaca table-tabel, grafik-grafik, atau angka-angka yang tersedia, kemudian melakukan uraian dan penafsiran. (Iqbal Hasan, 2010)

Nazir menjelaskan bahwasanya penelitian komparatif adalah sejenis penelitian deskriptif yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya atau munculnya suatu fenomena tertentu. Penelitian komparatif adalah sejenis penelitian deskriptif yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab-akibat, dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya ataupun munculnya suatu fenomena tertentu. Dalam studi komparatif ini, memang sulit untuk mengetahui faktor-faktor penyebab yang terjadi dasar pembandingan, sebab penelitian komparatif tidak mempunyai kontrol.

Tujuan dari penelitian komparatif ini adalah untuk menyelidiki hubungan salah satu variabel dengan variabel lainnya dengan hanya menguji apakah nilai variabel terikat dalam suatu kelompok berbeda dengan nilai variabel terikat dalam kelompok lain, penelitian komparatif menguji perbedaan-perbedaan antara dua kelompok atau lebih dalam satu variabel. Dalam metode komparatif, sering digunakan teknik korelasi, yaitu meneliti derajat ketergantungan dalam hubungan-hubungan antar variabel dengan menggunakan koefisien korelasi. (Asep Saepul Hamdi dan E. Baharuddin, 2014)



	b. pengumpulan data/ penelitian																		
3	Penyusunan laporan																		
	a. Penulisan laporan																		
	b. Ujian Tesis																		

### C. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri yang melakukan penelitian beserta draft pedoman wawancara. Selain instrumen utama peneliti perlu dibantu dengan instrumen pendukung berupa:

1. *Field notes* (Catatan kerja/penelitian). Adapun yang menjadi catatan kerja peneliti disini berdasarkan pada hasil wawancara di lapangan yang terkait dengan pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamluk* Cabang Pembantu Padang.
2. Camera. Instrument ini peneliti butuhkan guna dokumentasi bagi peneliti.

### D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdapat dua sumber data. Adapun kedua sumber data tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data/*observer* atau peneliti dan selanjutnya data-data yang terkumpul dari sumber ini disebut dengan data primer. (P. Ratu Ie Tokan, 2016) Data primer umumnya bersifat lebih terperinci daripada data sekunder (Soeratno dan Lincoln Arsyad, 2003) Adapun yang menjadi sumber data primer bagi penulis adalah sebagai berikut:

- a. Pimpinan Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.
- b. Pihak *Marketing* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.
- c. Pihak *Account Officer* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.

## 2. Sumber Data sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Misalnya lewat orang lain, atau lewat dokumen atau sumber resmi lainnya. (P. Ratu Ile Tokan, 2016) Sumber-sumber sekunder ada berbagai macam antara lain surat-surat pribadi, buku harian, notulen rapat, sampai dokumen-dokumen resmi berbagai instansi pemerintah. Sumber sekunder ini sangat banyak dan siap menunggu penggunaannya oleh peneliti yang membutuhkan. Untuk itu harus mengetahui di mana data dapat diperoleh yang sesuai dengan waktu dan biaya yang tersedia. (Soeratno dan Lincoln Arsyad, 2003) Adapun yang menjadi sumber data sekunder bagi penulis adalah sebagai berikut:

- a. Brosur dari Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah.
- b. Formulir pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.
- c. Lembaran akad pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.
- d. Tabel angsuran pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang



Pembantu Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.

- e. Dokumentasi

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam memperoleh data yang diperlukan guna untuk menunjang penelitian, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara yaitu salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai. (Juliansyah Noor, 2011, p. 140) Dimana teknik wawancara yang peneliti butuhkan adalah melakukan wawancara sesuai dengan *draft* pedoman wawancara kepada pihak pimpinan, marketing dan *account officer* dari Bank Muamalat Indonesia KCP Solok mengenai pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang mengenai pelaksanaan *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Dokumentasi yaitu sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. (Juliansyah Noor, 2011, p. 141) Dimana teknik dokumentasi yang penulis perlukan adalah pengumpulan dokumen berupa brosur dari Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang, formulir pengajuan, lembaran akad, tabel angsuran pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang beserta dokumen lainnya yang mendukung penelitian penulis.

### **F. Teknik Analisis dan Interpretasi Data**

Setelah data terkumpul penulis mengolahnya dengan teknik analisis komparatif kualitatif. Data yang diperoleh disusun secara sistematis yang berlangsung secara terus menerus (Cristine Daymon, 2008) dan dianalisa secara komparatif kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang

berhubungan dengan pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Menghimpun data dari sumber-sumber data berkaitan dengan masalah yang di teliti.
2. Mencatat data yang telah dikumpulkan.
3. Membahas masalah-masalah yang diajukan dan menginterpretasikannya berdasarkan pandangan para ahli sehingga terpecahnya masalah.
4. Merumuskan kesimpulan.

Interpretasi adalah mendapatkan makna dan pemahaman terhadap kata-kata dan tindakan para partisipan riset, dengan memunculkan konsep dan teori (atau teori berdasarkan generalisasi) yang menjelaskan temuan peneliti. Kemudian, komunikasikan makna temuan peneliti pada yang lain melalui laporan tertulis. (Cristine Daymon, 2008)

Adapun interpretasi yang penulis maksud disini merupakan temuan makna dan pemahaman terhadap objek yang diteliti. Objek tersebut adalah pelaksanaan dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Dengan demikian penulis melakukan interpretasi data terkait dengan objek yang diteliti.

#### **G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data**

Untuk mendapatkan keabsahan data maka peneliti menggunakan beberapa teknik pemeriksaan keabsahan data, yaitu: (Lexy J. Moleong, 1991, p. 175)

1. Teknik pemeriksaan derajat kepercayaan (*credibebility*). Teknik ini dapat dilakukan dengan jalan:
  - a. Keikutsertaan peneliti sebagai instrument (alat) tidak hanya dilakukan dalam waktu yang singkat, tetapi memerlukan

- perpanjangan keikutsertaan peneliti, sehingga memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.
- b. Ketentuan pengamatan, yaitu dimaksud untuk menemukan ciri-ciri dan unsur-unsur dan situasi yang sangat relevan dengan persoalan yang sedang dicari dan kemudian memusatkan diri pada hal-hal tersebut secara rinci. Dengan demikian maka perpanjangan keikutsertaan menyediakan lingkup, sedangkan ketekunan pengamatan menyediakan kedalaman.
  - c. Trianggulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding. Teknik yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan terhadap sumber-sumber lainnya.
  - d. Kecukupan referensial yakni bahan-bahan yang tercatat dan terekam dapat digunakan sebagai patokan untuk menguji atau menilai sewaktu-waktu diadakan analisis dan intepretasi data.
2. Teknik pemeriksaan keteralihan (*transferability*) dengan cara uraian rinci. Teknik ini meneliti agar laporan hasil fokus penelitian dilakukan seteliti dan secermat mungkin yang menggambarkan kontek tempat penelitian diadakan. Uraianannya harus mengungkapkan secara khusus segala sesuatu yang dibutuhkan oleh pembaca agar mereka dapat memahami penemuan-penemuan yang diperoleh.
  3. Teknik pemeriksaan ketergantungan (*dependability*) dengan cara auditing ketergantungan. Teknik tidak dapat dilaksanakan bila tidak dilengkapi dengan catatan pelaksanaan keseluruhan proses dan hasil penelitian. Pencatatan itu diklasifikasikan dari data mentah sehingga formasi tentang pengembangan instrument sebelum auditing dilakukan agar dapat mendapatkan persetujuan antara auditor dan auditi terlebih dahulu.

## H. Validasi Data

Validitas menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur itu mengukur apa yang ingin diukur. Sekiranya peneliti menggunakan kuesioner di dalam pengumpulan data penelitian, maka kuesioner yang disusunnya harus mengukur apa yang ingin diukur. Setelah kuesioner tersebut tersusun dan teruji validitasnya, dalam praktek belum tentu data yang terkumpulkan adalah data yang valid. Banyak hal-hal lain yang dapat mengurangi validitas data. Selain itu validitas data akan ditentukan oleh keadaan responden sewaktu diwawancara. (Husein Umar, 2000) Adapun validasi data dalam penelitian ini adalah mengukur efisiensi dari pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang melalui teknik wawancara. Sehingga peneliti dapat melihat data secara valid sesuai dengan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang yang dilaksanakan pada perbankan syariah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1. *Musyarakah mutanaqisah* (MMQ)

##### a. Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Tahapan awal dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok, yaitu nasabah mengisi formulir pembiayaan dan memenuhi semua persyaratan yang diberikan oleh bank syariah. Adapun persyaratan yang diberikan oleh bank syariah adalah sebagai berikut: (Brosur KPR Muamalat iB, 2016)

**Tabel 4 1**  
**Dokumen Persyaratan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok**

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Pekerja Profesional	Wiraswasta
1	Form aplikasi asli yang telah di isi dengan lengkap dan benar	✓	✓	✓
2	Fotokopi KTP calon nasabah dan suami atau istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi Kartu	✓	✓	✓

	Keluarga			
4	Fotokopi Surat Nikah	✓	✓	✓
5	Fotokopi sertifikat tanah objek bangunan	✓	✓	✓
6	IMB/PMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan/ Surat ijin sejenis dari instansi setempat yang berwenang	✓	✓	✓
7	PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua)	✓	✓	✓
8	Fotokopi Rekening Tabungan/Giro (R/K) pribadi 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
9	Laporan Keuangan Perusahaan		✓	✓
10	Slip gaji terakhir dan/atau surat keterangan penghasilan	✓		
11	PBB tahun		✓	✓

	terakhir (untuk rumah tangan kedua)			
12	Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin ijin usaha: TDP dan SIUP		✓	✓
13	Fotokopi NPWP Pribadi/SPT Pribadi	✓	✓	✓

Sumber: Brosur KPR Muamalat iB

Dalam pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok tidak ada ketentuan khusus yang mengatur mengenai nasabah yang akan mengajukan pembiayaan, semua kalangan diperbolehkan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. Bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan status PNS, pedagang, petani dan sebagainya diperbolehkan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok (Nirwan, 2017)

Dalam sebuah pembiayaan, setiap bank syariah manapun selalu mengukur kelayakan nasabah. Adapun cara mengukur kelayakan nasabah yang dilakukan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok yaitu dengan melihat 5C, pendapatan nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah atau sumber pengembalian nasabah. Bagi nasabah PNS dilihat dari slip gaji

berupa rekening atau amprah gaji atau surat potongan pajak dan surat legalitas usaha bagi pengusaha. Dengan demikian Bank Muamalat Indonesia KCP Solok bisa melihat kemampuan nasabah nantinya dalam pengembalian/ pembayaran sewa dan angsuran terhadap objek pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*. (Nirwan, 2017)

Ketika prosedur awal telah dijalani oleh nasabah, maka tahapan selanjutnya nasabah dan pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok melakukan prosedur kerjasama untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*. Adapun bentuk kerjasama yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan nasabah adalah ketika nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, maka nasabah memberikan proporsi modalnya sebesar 10% minimal dari harga pokok objek/aset. Disaat nasabah memberikan proporsi modalnya 10% dari harga pokok maka bank akan memberikan proporsi sisanya, sebesar 90%. Dengan proporsi ini dapat menunjukkan bahwasanya kepemilikan nasabah 10% dan bank 90%. Hal ini menunjukkan adanya kongsi antara nasabah dan bank. Penetapan proporsi modal pada *musyarakah mutanaqisah* ditetapkan berdasarkan kemampuan nasabah untuk berkontribusi di awal *syirkah*. Ketika nasabah telah memberikan proporsinya, maka sisa harga pokok menjadi proporsi bank. Dengan demikian kita dapat melihat berapa besar kepemilikan nasabah dan kepemilikan bank terhadap aset. (Nirwan, 2017)

Setelah nasabah melalui prosedur awal, maka tahapan selanjutnya adalah 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 mengambil nisbah terhadap objek/aset *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat



Indonesia KCP Solok sebesar 12,50%. Nisbah ini telah ditentukan dan ditetapkan oleh pihak bank sebesar 12,50%. Untuk nilai *ujrah* ada kemungkinan naik maupun turun. *Ujrah* dalam pembiayaan ini merupakan keuntungan bagi pihak bank. Jadi, dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok didapatkan dari *ujrah*. Ketika harga pokok dan *ujrah* telah ditetapkan maka untuk uang muka (*down payment*) juga ditetapkan. Uang muka minimal yang harus dibayarkan nasabah adalah 10% dari harga aset. Sebagai contoh nasabah ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah sebesar Rp. 250.000.000,-. Maka nasabah harus memiliki modal awal untuk ber-*syirkah* sebesar 10% dari Rp. 250.000.000,-. Sedangkan 90% dari Rp. 250.000.000,- menjadi tanggungan bank. Jadi, nasabah harus memiliki modal awal untuk ber-*syirkah* sebesar Rp. 25.000.000,- dan bank melengkapi kekurangan sebesar Rp. 225.000.000,-. (Nirwan, 2017)

Setiap transaksi pada perbankan syariah di antaranya pembiayaan tentu akan menimbulkan sebuah biaya. Demikian juga halnya pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *muyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. 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* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. (Nirwan, 2017)

Setelah persyaratan dipenuhi, harga pokok, *ujrah* dan uang muka disepakati, 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 menyetujui *Overing Later* maka dilanjutkan dengan akad. Ketika akad telah selesai disepakati, maka bank memproses ketahap pencairan dana. Untuk pencairan dana dapat dilakukan pada hari yang sama dengan pelaksanaan akad. Waktu yang dibutuhkan oleh bank, 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. (Nirwan, 2017)

**b. Proses pengadaan aset**

Pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok 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 Muamalat Indonesia KCP Solok dibayarkan kepada developer, setelah aset dimiliki, aset dapat disewakan kepada pihak penyewa. Di saat objek disewakan, penyewa terhadap objek *musyarakah mutanaqisah* dapat dilakukan oleh nasabah itu sendiri. (Urip, 2017)

Jadi, pengadaan aset dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dapat dilakukan secara individu dengan pilihan nasabah dan secara kerjasama. Kerjasama dapat dilakukan oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak developer. Kerjasama tersebut biasanya

terjadi ketika nasabah mengambil suatu unit rumah dalam suatu komplek yang telah disediakan oleh pihak developer, yang selanjutnya nasabah memilih melaksanakan kerjasama dengan pihak bank untuk pembelian aset.

**c. Proses perpindahan kepemilikan**

Setelah persetujuan diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia KCP Solok, maka akad dapat dilaksanakan dan dana dicairkan oleh pihak bank, maka aset/objek dapat disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga. Namun dalam pelaksanaannya Bank Muamalat Indonesia menyewakan aset/objek kepada nasabah terkait. Apabila pihak ketiga yang menyewa, maka harus ada persetujuan dari pihak bank syariah dan nasabah. Hal demikian disebabkan kepemilikan terhadap aset merupakan milik bank dan nasabah. Sistem pembayaran sewa terhadap aset pada bulan pertama sampai akhir masa sewa dapat dilakukan dengan memotong gaji secara langsung atau tunai dengan metode pembayaran tetap/flat. Pembayaran yang dibayarkan nasabah/penyewa adalah harga pokok rumah ditambah *ujrah* dari asset. Ketika adanya kenaikan harga sewa/*ujrah* maka diberitahukan kepada nasabah atas kenaikan *ujrah*. Biasanya kenaikan harga *ujrah* sebesar 0,5%. Apabila nasabah setuju maka pihak bank syariah 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 terkait kenaikan harga sewa ini sangat jarang terjadi. (Nirwan, 2017)

Berakhirnya masa sewa pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah* mutanaqisah maka aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Semula aset merupakan milik kedua belah pihak (bank dan nasabah) di akhir pembiayaan/masa sewa aset menjadi milik nasabah saja. Hal ini terjadi ketika nasabah membayar angsuran pokok sebesar harga pokok berjalan dan *ujrah* terhadap

aset. Hal ini 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. Oleh karena hal tersebut maka Bank Muamalat Indonesia KCP Solok memiliki pendapatan dari aset yang disewakan sedangkan nasabah memiliki aset sepenuhnya. (Nirwan, 2017)

Di akhir pembiayaan ini nasabah menerima sertifikat rumah dengan atas nama nasabah setelah dibaliknamakan. Sertifikat sebelumnya merupakan milik bank dan nasabah, sertifikat di atas namakan nasabah dengan hak tanggungan bank terhadap aset. (Nirwan, 2017) Jadi, setelah berakhir pembiayaan ini maka proses baliknama terhadap nasabah dilakukan. Untuk biaya-biaya yang timbul dalam balik nama kepemilikan ditanggung oleh nasabah terkait. Untuk itu seluruh biaya peralihan kepemilikan ditanggung oleh nasabah.

**d. Keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah***

Ketika aset telah dimiliki oleh bank dan nasabah tentu aset akan disewakan. Hal demikian dikarenakan agar aset mendapatkan nilai ataupun keuntungan. Dalam penyewaan terhadap aset dapat dilakukan oleh nasabah terkait. Ketika adanya perubahan nilai sewa maka pihak bank dan nasabah dapat menaikkan maupun menurunkan nilai sewa (*ujrah*). Apabila terjadi inflasi ataupun perubahan tingkat suku bunga pada bank konvensional tidak akan mempengaruhi nilai *ujrah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. (Nirwan, 2017)

Di saat nasabah melunasi angsuran pokok sebelum jatuh tempo maka nasabah cukup membayarkan harga pokok berjalan ditambah *ujrah* berjalan. Berbeda halnya ketika nasabah lalai dalam

pembayaran harga pokok dan sewa maka setelah 15 hari dari masa jatuh tempo, nasabah dikenakan denda. Penetapan denda atas keterlambatan nasabah dalam membayar sewa adalah 50.000 perbulannya. Apabila nasabah tidak sanggup membayar denda dan pada saat bersamaan nasabah mampu membayar angsuran dan *ujrah* maka bank tidak memaksakan nasabah untuk membayar denda. Hal ini disebabkan oleh pertimbangan nasabah yang telah ber'tikad untuk melunasi kewajibannya. (Nirwan, 2017)

Selain kelalaian nasabah, terdapat suatu permasalahan dalam sebuah pembiayaan. Hal tersebut adalah ketika nasabah tidak pernah membayar angsurannya. Maka pihak bank mengambil langkah pertama yaitu memberikan surat teguran. Apabila nasabah tidak menanggapi teguran pertama maka dikeluarkan surat peringatan kedua dan ketiga, apabila nasabah tidak juga menanggapi maka nasabah diberikan surat pemberitahuan pemasangan plang yang menandakan bahwa objek *musyarakah mutanaqisah* dalam pengawasan bank. Apabila nasabah tidak menanggapi hingga tahapan ini maka bank memberitahukan nasabah atas pelelangan aset. Apabila nasabah tidak menanggapi juga hingga tahapan ini maka, pihak bank dapat melakukan pelelangan terhadap aset. (Nirwan, 2017)

Pada setiap transaksi pembiayaan pada bank dapat menimbulkan sebuah risiko. Adapun kemungkinan risiko yang muncul pada pembiayaan kepemilikan rumah ini di antaranya adalah, hancurnya bangunan karena gempa, longsor, kebakaran dan sebagainya. Maka ganti rugi terhadap objek pada pembiayaan kepemilikan rumah ini ditanggung oleh asuransi. Hal ini telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank dengan munculnya biaya asuransi di awal transaksi pembiayaan kepemilikan rumah ini. (Nirwan, 2017) Objek dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*

pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok menjadi jaminan langsung untuk pembiayaan ini. (Nirwan, 2017)

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* memiliki batas maksimal pembiayaan selama 15 tahun untuk nasabah yang memiliki penghasilan tetap maupun wiraswasta. Adapun batas minimum untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok adalah 1 tahun. Sejauh pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia KCP Solok tidak ada kendala yang dihadapi oleh Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. (Nirwan, 2017)

Dari pemaparan di atas dapat dilihat keunggulan dan kelemahan dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*. Adapun beberapa keunggulan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok di antaranya adalah:

- 1) Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Hal ini disebabkan aset yang merupakan milik bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
- 2) Adanya bagi hasil yang diterima antara *kedua* belah pihak atas *ujrah* dari sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. Meskipun nantinya *ujrah* milik nasabah diambil oleh pihak bank akan tetapi kepemilikan bank atas aset berkurang dan menjadi milik nasabah. Adanya titik impas yang terjadi sesuai dengan perjanjian yang dilaksanakannya.
- 3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan nilai *ujrah* sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

- 4) Tidak adanya pemaksaan terhadap nasabah dalam pembayaran denda. Melainkan ketika nasabah tidak melakukan pembayaran dalam kurun waktu yang telah ditentukan maka bank dapat melakukan pelelangan. Pelelangan dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada.
- 5) Dapat meminimalisir risiko biaya keuangan jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. Maka, tidak adanya pengaruh ketika terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqishah* ketika diterapkan pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok adalah risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya-biaya pada seluruh transaksi beserta biaya untuk pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.

## 2. *Ijarah muntahiyah bitamlik* (IMBT)

### a. Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Tahapan awal pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak memiliki banyak perbedaan dengan pembiayaan kepemilikan rumah *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. Dimana tahapan awal pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang yaitu nasabah mengisi formulir pembiayaan dan memenuhi semua persyaratan yang diberikan oleh bank syariah. Adapun persyaratan yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang adalah sebagai berikut: (Brosur KPR BRISyariah iB, 2018)

- 1) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum:
  - a) 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
  - b) 65 tahun untuk pengusaha dan profesional
- 2) Karyawan/wiraswasta/profesional dengan masa kerja:
  - a) Karyawan: minimal 2 tahun
  - b) Professional: minimal 2 tahun praktek
  - c) Wiraswasta: pengalaman menjalankan usaha minimal 3 tahun
- 3) Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan jatuh tempo sesuai ketentuan
- 4) Jaminan adalah objek pembiayaan KPR BRISyariah iB
- 5) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank
- 6) Dokumen yang dilengkapi:

**Tabel 4 2**  
**Dokumen Persyaratan Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

No	Dokumen (fotokopi)	Pegawai	Pengusaha	Profesional
1	KTP yang masih berlaku (suami/Istri)	✓	✓	✓
2	Kartu Keluarga dan Surat Nikah	✓	✓	✓
3	Surat Ijin Praktek			✓
4	Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
5	Slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓		✓
6	Laporan keuangan 2		✓	



	tahun terakhir			
7	Akte perusahaan, SIUP, TDP		✓	
8	NPWP	✓	✓	✓

Sumber: Brosur KPR BRISyariah iB

Dalam pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak ada ketentuan khusus yang mengatur mengenai nasabah yang akan mengajukan pembiayaan, semua kalangan diperbolehkan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan status PNS, pedagang, petani dan sebagainya diperbolehkan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. (Perdana, 2018)

Dalam sebuah pembiayaan, setiap bank syariah manapun selalu mengukur kelayakan nasabah. Adapun cara mengukur kelayakan nasabah yang dilakukan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak jauh berbeda dengan cara mengukur kelayakan nasabah pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah*. Teknik analisis yang digunakan untuk mengukur kelayakan nasabah yaitu dengan melihat 5C, pendapatan nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah atau sumber pengembalian nasabah. Bagi nasabah PNS dilihat dari slip gaji berupa rekening atau amprah gaji atau surat potongan pajak dan surat legalitas usaha bagi pengusaha. Dengan demikian Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang bisa melihat kemampuan nasabah nantinya dalam pengembalian/pembayaran sewa dan angsuran terhadap objek pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah*

*muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. (Perdana, 2018)

Setelah nasabah melalui prosedur awal maka, tahapan selanjutnya adalah pengesahan pembiayaan. Dalam pengesahan pembiayaan maka bank harus menetapkan harga pokok dari objek/aset. Harga pokok dari objek ditentukan oleh nilai bangunan yang diakui pada pasar saat transaksi, nilai tersebut menjadi harga pokok objek. Setelah harga pokok diketahui bank mengambil *ujrah* terhadap objek/aset *ijarah muntahiyah bitamlik* sebesar 7-9%. Penentuan *ujrah* dilakukan setiap sekali 6 bulan, pada masa tersebut penetapan *ujrah* disesuaikan dengan keadaan pasar. Untuk *ujrah* ada kemungkinan naik maupun turun. *Ujrah* yang didapatkan dalam pembiayaan ini merupakan keuntungan bagi Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Ketika harga pokok dan *ujrah* telah ditetapkan maka untuk uang muka (*down payment*) juga ditetapkan. Pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang tidak adanya pembayaran uang muka, melainkan nasabah diminta untuk menitipkan *save deposit box* sebesar 20% dari harga pokok. Apabila nasabah tidak mampu memenuhinya, maka bank tidak memaksa nasabah atau nasabah memberikan *save deposit box* semampunya. (Perdana, 2018)

Setiap transaksi pada perbankan di antaranya pembiayaan tentu akan menimbulkan sebuah biaya. Demikian juga halnya pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. 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 biaya administrasi sebesar 0,5-1% dari plafon. (Perdana, 2018)

Setelah persyaratan dipenuhi, harga pokok, *ujrah* dan uang muka disepakati, maka pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* diproses oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Proses ini biasanya menghabiskan waktu 7 hari setelah permohonan diajukan ke pihak analis. Ketika pihak bank 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 menyegerakan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* selama satu bulan, maka pembiayaan tersebut hangus begitu saja. (Perdana, 2018)

Setelah prosedur awal selesai dan mendapatkan rekomendasi dari pihak bank untuk pembiayaan kepemilikan rumah maka tahapan berikutnya yaitu melaksanakan akad. Setelah akad ditandatangani maka nasabah dapat menerima dana dari pembiayaan yang diajukannya, sehingga nasabah dapat melakukan pembayaran *ujrah* terhadap asset pada bulan berikutnya. (Perdana, 2018)

**b. Proses pengadaan aset**

Prosedur yang dilakukan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang terhadap pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* setelah ada kesepakatan antara nasabah dan bank untuk melakukan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* maka bank melakukan pengadaan objek *ijarah muntahiyah bitamlik* tersebut. Perolehan objek *ijarah muntahiyah bitamlik* terdapat dua metode, yaitu: (Zulfi, 2017)

1) *Direct financing lease*

Di saat nasabah mengajukan pembiayaan dengan metode *direct financial lease* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* objek dari *ijarah*

*muntahiyah bitamlik* belum dimiliki oleh nasabah. Dengan demikian bank Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang melakukan pembelian objek *ijarah muntahiyah bitamlik* yang dibutuhkan nasabah. Bank syariah membayar objek *ijarah muntahiyah bitamlik* secara tunai kepada penjual yang kemudian penjual menyerahkan dokumen-dokumen terkait aset *ijarah muntahiyah bitamlik* ke Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang.

2) *Sale and lease back*

Perbedaan antara *direct financial lease* dengan *sale and lease back* terletak pada objek yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Dimana dalam *sale and lease back* objek *ijarah muntahiyah bitamlik* telah dimiliki nasabah. Karena objek *ijarah muntahiyah bitamlik* sudah dimiliki nasabah secara tunai, bank membeli aset tersebut dari nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen-dokumen terkait aset/objek *ijarah muntahiyah bitamlik* kepada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Setelah bank memiliki aset, bank dapat menyewakan aset kepada nasabah yang menjual aset tadi. Jadi dalam metode *sale and lease back* ini aset menjadi milik bank sepenuhnya. Dalam pelaksanaannya dilapangan hal demikian disebut dengan pembiayaan *refinancing*.

Namun, 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 Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang 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.

**c. Proses perpindahan kepemilikan**

Setelah persetujuan diberikan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang, maka akad dapat dilaksanakan dan pembiayaan dapat dicairkan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang, maka aset/objek dapat disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga. Namun dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang aset disewakan kepada nasabah dan aset tersebut langsung menjadi jaminan atas pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Adapun sistem pembayaran terhadap sewa dapat dilakukan secara tunai, maupun transfer. Pada bulan pertama (nasabah menerima pembiayaan dari bank) dana dari pembiayaan tersebut tidak dipotong langsung untuk pembayaran angsuran pokok serta *ujrah* untuk bulan pertama, melainkan pembayaran dilakukan pada bulan berikutnya. Sehingga nasabah dapat menerima dana pembiayaan sebanyak nominal yang ditetapkan dalam akad. Adapun *ujrah* yang dikenakan kepada nasabah sebagai penyewa sebesar 7-9% dari harga pokok. (Ilham, 2018)

Di saat 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 terkait menerapkan *hibah* setelah masa sewa berakhir. Pemindahan kepemilikan aset/objek pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiya 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. (Ilham, 2018)

Jadi, perpindahan kepemilikan dalam pembiayaan kepemilikan dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang yang bersangkutan diberikan secara *hibah*. Pada perpindahan kepemilikan ini dibuatkan akad perpindahan kepemilikan dengan akad *hibah*. Untuk pelaksanaan akad ini 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.

**d. Keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*.**

Ketika nasabah ingin melunasi pembayaran terhadap sewa dan angsuran pokok aset sebelum tempo yang disepakati pada akad, maka nasabah cukup membayar pokok tersisa ditambah *ujrah* dua bulan berikutnya. Namun jika sebaliknya, nasabah telat maupun lalai dalam pembayaran angsuran maka nasabah dikenakan denda sebesar Rp. 1.000,-/hari. Hal tersebut telah disebutkan dalam akad, dengan tujuan agar nasabah tidak lalai dalam pembayaran. Namun, pada prakteknya, nasabah tidak dipaksakan untuk membayar denda, karena keadaan nasabah dalam membayar angsuran sudah sulit, jika ditambah dengan denda maka beban nasabah bertambah. Berbeda halnya ketika nasabah beritikad baik untuk membayar tapi tidak memiliki dana yang cukup untuk pembayaran angsuran pokok ditambah *ujrah* maka nasabah akan ditawarkan untuk *reschedule*. Dalam *reschedule* nanti diperhitungkan kembali pembayaran

angsuran dan *ujrah* sebesar kemampuan nasabah dengan memperpanjang jangka waktu. (Ilham, 2018)

Apabila nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran beserta *ujrah* maka bank memberikan surat peringatan. Apabila nasabah tidak menanggapi dalam 7 hari maka nasabah dijatuhkan surat peringatan kedua. Demikian juga ketika surat peringatan ketiga diberikan. Apabila nasabah tidak menanggapi juga maka dilakukan surat panggilan. Apabila nasabah tidak menanggapi maka didatangi nasabah tersebut. Jika nasabah tidak sanggup membayar maka diminta surat kuasa nasabah untuk di jual asset tersebut. Hal ini disebabkan aset di atas nama nasabah, ketika bank menjual tanpa surat kuasa nasabah maka bank akan bermasalah. Penjualan aset dapat dilakukan oleh nasabah. Ketika nasabah tidak mampu menjual selama dua bulan maka pihak bank yang melakukan penjualan. Apabila aset tidak terjual maka bank bisa melakukan pelelangan terhadap aset. (Ilham, 2018)

Ketika terjadi kerusakan pada aset maka nasabah menanggung secara individu. Adapun kerusakan yang terjadi dan telah diasuransikan diawal pembiayaan maka nasabah nantinya mendapatkan bantuan dari pihak asuransi. Jika kerusakan terjadi tidak sesuai dengan asuransi yang ada maka kerusakan menjadi tanggungan nasabah baik kerusakan oleh alam maupun kerusakan oleh penyewa. (Ilham, 2018)

Dalam pembiayaan kepemilikan dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* aset menjadi tanggungan pihak bank. Seperti yang dipaparkan dalam Fatwa Dewan Syariah No. 09 tentang *ijarah* yang mengatur mengenai kewajiban lembaga keuangan syariah dalam *ijarah*. Dimana Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang yang bersangkutan memberikan manfaat barang atau jasa memiliki kewajiban untuk menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang dan

menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Sehingga beban-beban seperti pajak, akumulasi penyusutan aset menjadi tanggungan bank. (Ilham, 2018)

Dari pemaparan di atas dapat dilihat keunggulan dan kelemahan dari pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Adapun beberapa keunggulan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya *ujrah* atas aset lebih rendah daripada pembiayaan dengan *musyrakah mutanaqisah*
- 2) Ketika perpindahan kepemilikan atas aset/objek tidak dikenakan biaya, hal ini disebabkan oleh sertifikat aset masih di atas nama nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Adapun kelemahan yang muncul dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya-biaya aset yang timbul dalam pembiayaan menjadi tanggungan bank. Akan tetapi dalam pelaksanaannya biaya-biaya dilimpahkan kepada nasabah. (biaya-biaya tersebut berupa biaya pajak, akumulasi penyusutan terhadap aset dan sebagainya)
- 2) Kerancuan dalam masalah jaminan pembiayaan. Hal ini muncul ketika aset yang disewa nasabah dengan kepemilikan bank di atas nama nasabah. Dalam keadaan demikian nasabah memberikan jaminan yang merupakan milik bank. Kemudian jaminan tersebut bisa saja menimbulkan risiko. Adapun risiko yang muncul yaitu nasabah berhenti melakukan sewa terhadap aset/objek pembiayaan yang berupa rumah. Dengan keadaan tersebut maka bank harus memegang aset tersebut, karena aset merupakan milik bank.



## **B. Pembahasan**

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat dilihat perbandingan pelaksanaan antara pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Dari perbandingan tersebut dapat dilihat segala aspek yang terjadi selama prosedur pembiayaan. Adapun perbandingan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan bank syariah adalah sebagai berikut:

### **1. Proses Pembiayaan**

Prosedur awal dalam 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 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 yaitu dengan melihat 5C, pendapatan nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah atau sumber pengembalian nasabah. Bagi nasabah PNS dilihat dari slip gaji berupa rekening atau ampun gaji atau surat potongan pajak dan surat

legalitas usaha bagi pengusaha. 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.

Teori analisis pembiayaan tidak terlepas dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. (Veithzal Rivai, 2007) Dari kelima aspek tersebut bank dapat menilai kemampuan nasabah dalam melakukan pengembalian pinjaman terhadap pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. *Character* merupakan watak/sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk melihat sampai sejauh mana kemauan nasabah dalam melakukan pengembalian pinjaman. Sedangkan *capacity* merupakan teknik yang digunakan perusahaan untuk melihat kemampuan nasabah untuk menjalankan bisnis dengan menghubungkan pendidikan dan pemahaman tentang peraturan pemerintah. Dalam hal ini dilihat juga pengalaman nasabah dalam menjalankan usaha sehingga terlihat nantinya kemampuan nasabah dalam melakukan pengembalian pinjaman. Sedangkan *capital* merupakan penganalisaan mengenai besarnya modal yang diperlukan oleh peminjam. Sedangkan *collateral* merupakan jaminan yang diberikan nasabah dalam sebuah pembiayaan. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini jaminannya adalah rumah itu sendiri. Dan terakhir bank melihat *condition* yang merupakan kondisi makro yang dapat mempengaruhi kondisi usaha nasabah.

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 dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang didapatkan dari *ujrah*.

Dalam pengesahan pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah dalam kedua model pembiayaan yang ditawarkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah tidak memiliki banyak perbedaan. Hanya saja terdapat perbedaan nilai *ujrah* yang diambil oleh bank. Ketika kita melihat nilai *ujrah* pada pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok lebih besar daripada *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. Bagi bank tentu hal ini baik karena keuntungan yang didapatkan lebih besar dari pada pembiayaan dengan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Namun, bagi nasabah cenderung mengambil yang rendah agar tingkat pembayaran kewajibannya tidak besar.

Ketika harga pokok dan *ujrah* telah ditetapkan maka untuk uang muka (*down payment*) juga ditetapkan. Pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *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 termasuk pembiayaan tentu akan menimbulkan sebuah biaya. Demikian juga halnya pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *muyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Padang. 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, harga pokok, *ujrah* dan uang muka disepakati, 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 menyegerakan 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.

Pada kedua proses untuk pengesahan pembiayaan kepemilikan rumah tentu memakan waktu. 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.

## 2. Proses pengadaan aset

Pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok 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 bitamlik* 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, kita 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*.

### **3. 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) di akhir 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 dibaliknamakan. Sertifikat sebelumnya merupakan milik bank dan nasabah yang di atasnamakan nasabah dengan hak tanggungan bank terhadap aset. Jadi, setelah berakhir pembiayaan ini maka proses baliknama 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. Perpindahan 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 banksyariah terkait menerapkan *hibah* setelah masa sewa berakhir. Perpindahan kepemilikan aset/objek pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiya bitamlik* yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad perpindahan 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.

Satu hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Dalam pelaksanaan

*musyarakah utanaqisah* terdapat 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 pada bank. 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.

#### **4. Keunggulan dan kelemahan pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*.**

Dari hasil penelitian yang didapatkan maka kita dapat melihat keunggulan dan kelemahan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang. Adapun beberapa keunggulan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik* di antaranya adalah:

- a. Dalam kepemilikan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* bank dan nasabah sama-sama

- memiliki aset. Sehingga dapat meminimalisir risiko yang terjadi. Sedangkan pada *ijarah muntahiyah bitamlik* aset merupakan milik bank. Dalam keadaan seperti ini, maka pihak bank akan menghadapi banyak resiko di antaranya, ketika nasabah tidak lagi melanjutkan sewa terhadap aset maka bank harus memegang aset yang menjadi objek dari pembiayaan kepemilikan rumah. Sedangkan bank bukanlah sebuah *took* melainkan lembaga *intermediary*.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara *kedua* belah pihak atas *ujrah* dari sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. Meskipun nantinya *ujrah* milik nasabah diambil oleh pihak bank akan tetapi kepemilikan bank atas aset berkurang dan menjadi milik nasabah. Adanya titik impas yang terjadi sesuai dengan perjanjian yang dilaksanakannya. Sedangkan pada *ijarah muntahiyah bitamlik* keuntungan hanya milik bank.
  - c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan nilai *ujrah* sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
  - d. Tidak adanya pemaksaan terhadap nasabah dalam pembayaran denda. Melainkan ketika nasabah tidak melakukan pembayaran dalam kurun waktu yang telah ditentukan maka bank dapat melakukan pelelangan. Pelelangan dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada.
  - e. Dapat meminimalisir risiko biaya keuangan jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. Maka, tidak adanya pengaruh ketika terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.
  - f. Biaya *ujrah* atas aset lebih rendah pada *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang daripada pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok. *Ujrah* yang diminta pihak bank untuk *musyarakah*

*mutanaqisah* sebesar 12,50% dalam setahun sedangkan pada *ijarah muntahiyah bitamlik* sebesar 7-9% dalam setahun.

Adapun kelemahan yang muncul dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok dan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang adalah sebagai berikut:

- a. Pelimpahan atas beban biaya-biaya pada seluruh transaksi beserta biaya untuk pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut semestinya menjadi beban bank dan nasabah dalam *musyarakah mutanaqisah*. Akan tetapi pelimpahan seluruh biaya yang terjadi dilapangan ditanggung oleh nasabah. Demikian juga halnya dalam pelaksanaan pembiayaan dengan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Seluruh biaya menjadi tanggungan nasabah.
- b. Dalam *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok apabila dibahas lebih jauh dari berbagai sisi banyak kerancuan yang muncul. Di antaranya masalah pembayaran pajak. Kepemilikan bank dan nasabah terhadap aset tentu akan dikenai pajak. Dalam hal ini seharusnya pajak dikenakan kepada kedua pemilik, akan tetapi pajak dalam pembiayaan ini ditanggung oleh nasabah saja. Sedangkan kerancuan dalam masalah jaminan pembiayaan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang. Hal ini muncul ketika aset yang disewa nasabah dengan kepemilikan bank di atas nama nasabah. Dalam keadaan demikian nasabah memberikan jaminan yang merupakan milik bank. Kemudian jaminan tersebut bisa saja menimbulkan risiko. Adapun risiko yang muncul yaitu nasabah berhenti melakukan sewa terhadap aset/objek pembiayaan yang berupa rumah. Dengan keadaan tersebut maka bank harus memegang aset tersebut, karena aset merupakan milik bank.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan dan perbandingan pada prosedur awal hingga saat perpindahan kepemilikan yang di temukan saat penelitian maka dapat disimpulkan bahwasanya pada prosedur terkait sebagai berikut:

1. Dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah tidak memiliki banyak perbedaan. Sehingga pihak bank dan nasabah tidak membutuhkan prosedur yang lama maupun rumit dalam pengajuan pembiayaan. Adapun teknik analisis yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik* adalah sama. Setelah analisis dilakukan maka harga pokok, *ujrah* dan uang muka ditetapkan. Dalam penentuan harga pokok tidak memiliki perbedaan. Perbedaannya terletak pada nilai *ujrah* dan uang muka yang diambil oleh bank. Pada kedua proses pengesahan pembiayaan kepemilikan rumah memakan waktu, adapun jangka waktu yang dibutuhkan bank syariah untuk pengesahan pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih lama daripada *ijarah muntahiyah bitamlik*.
2. Pengadaan aset pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih jelas tanpa urusan yang berbelit-belit. Sedangkan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* tampak lebih rumit karena melewati proses yang lebih panjang. Sehingga dalam pengadaan aset dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* tampak lebih rumit dari pada pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah*.
3. Perbandingan dalam perpindahan kepemilikan pada bank dapat dilihat dari kedua model pembiayaan yang ditawarkan oleh bank. Dimana dalam pelaksanaannya perpindahan kepemilikan dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia KCP Solok telah terjadi

selama masa sewa berlangsung. Sedangkan perpindahan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang terjadi Di akhir masa sewa dengan dua opsi yaitu jual beli ataupun *hibah*. Adapun dalam pelaksanaan pada bank di akhir masa sewa perpindahan kepemilikan dilakukan secara *hibah*.

4. Keunggulan dan kelemahan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik* terletak pada kepemilikan aset, biaya-biaya yang menjadi tanggungan bank dan nasabah termasuk didalamnya biaya pajak dan legalitas terhadap jaminan dalam pembiayaan. Adapun beberapa keunggulan dan kelemahan lainnya terdapat pada bab iv.

## **B. Implikasi**

1. Dalam kepemilikan aset ketika nasabah menyewa masih atas nama nasabah maka perlu menjadi perhatian khusus bank. Karena dalam aturan yang ada bahwasanya sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Karena pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah, sedangkan penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Sehingga pada masa sewa ketika aset yang di sewa oleh nasabah masih atas nasabah maka perlu menjadi perhatian khusus. Ketika dirujuk pada ketentuan yang ada maka, untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* ketika muncul sebuah resiko maka resiko tersebut menjadi tanggungan bank. Hal tersebut disebabkan kepemilikan terhadap aset pada *ijarah muntahiyah bitamlik* sepenuhnya merupakan milik bank. Demikian juga halnya dengan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan kepemilikan aset yang di atas namakan nasabah dan adanya hak tanggungan. Hal ini perlu menjadi perhatian khusus oleh bank, karena hal demikian dapat memberikan implikasi terhadap pelaksanaan pembiayaan yang ditawarkan oleh bank.

2. Proses perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* maupun dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* perlu menjadi perhatian juga. Terutama pada perpindahan kepemilikan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Selama masa sewa aset yang disewa oleh nasabah masih atas nama nasabah, padahal kepemilikan penuh merupakan kepemilikan bank.

### C. Saran

Prosedur pembiayaan kepemilikan rumah yang ada pada perbankan syariah masih memiliki beberapa kekurangan, sehingga penulis menyarankan untuk lebih memperhatikan beberapa hal berikut:

1. *Musyarakah mutanaqisah*

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan *musyarakah mutanaqisah* perlu membahas lebih jauh dalam pelaksanaannya. Mulai dari prosedur awal, masa sewa, kepemilikan aset yang disewakan, jaminan terhadap aset pembiayaan, risiko-risiko yang ditanggung bagi masing-masing pihak, baik pemilik aset maupun penyewa aset.

2. *Ijarah muntahiya bittamlik*

Kepemilikan pada pembiayaan *ijarah muntahiyah bitamlik* yang merupakan milik bank syariah dengan nama nasabah pada sertifikat menimbulkan banyak kerancuan, di antaranya:

- a. Selama masa sewa, setiap biaya-biaya menjadi tanggungan bank, namun pada aplikasinya biaya-biaya di tanggung oleh nasabah.
- b. Jaminan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan *ijarah muntahiyah bitamlik* adalah aset yang disewa oleh nasabah. Dalam keadaan sewa tersebut aset masih dimiliki oleh bank syariah di atas namakan penyewa, sedangkan penyewa masih belum selesai menyewa aset maka menimbulkan suatu kerancuan. Hal ini karena nasabah menjadikan jaminan pembiayaannya dengan aset yang dimiliki oleh bank

Dengan demikian hal-hal penting yang telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam pelaksanaan *ijarah muntahiyah bitamlik* hendaklah menjadi perhatian khusus bagi bank syariah. Hal ini bertujuan agar kesyariahan dari pembiayaan yang ditawarkan pada bank syariah itu terjaga.



## 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.
- Arifin, Z. (2009). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Tangerang: Azkia Publisher.
- Ascarya. (2008). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Chamdi, A.N. (2012). Kajian Profil Sosial Ekonomi Usaha Kambing di Kecamatan Kradenan Kabupaten Grobogan. *Economics Development Analysis Journal*, 01(01), 312-317.
- Daymon, C. (2008). *Metode-Metode Riset Kualitatif dalam Public Relations dan Marketing Communications*. Yogyakarta: PT Bentang Pustaka.
- Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004. (2004). *tentang Ganti Rugi*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 27/DSN MUI/III/2002. (2002). *Pembiayaan Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 71/DSN MUI/VI/2008. (2008). *Sale and Lease Back*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008. (2008). *Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 *Pembiayaan Ulang (refinancing) Syariah*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Hadad, M.D., Santoso, Y., Ilyas, D., Mardanugraha, E. (2003). *Analisis Efisiensi Industri Perbankan Indonesia : Penggunaan Metode Nonparametrik Data Envelopment Analysis (DEA)*. Working Paper Bank Indonesia.
- Hafidhuddin, D. (2012). *Pedoman Pendidikan Dasar Perbankan Syariah*. Jakarta: BRISyariah.

- Hamdi A.S dan Baharuddin, E.. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Aplikasi dalam Pendidikan*. Yogyakarta: CV. Budi Utama.
- Hasan, I. (2010). *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Hosen, N. (2009, Juli). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Iqtishad*, 01(02), 47.
- Ilham. (2018, Januari 09). Pelaksanaan Ijarah Muntahiyah Bitamlik. (F. S. Wardhani, Interviewer) Padang, Sumatera Barat, Indonesia.
- Iska, S, (2012). *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kadariah. (1994). *Teori Ekonomi Mikro* (Revisi ed.). Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Kamus Besar Bahasa Indoneisa Edisi III Hak Cipta Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kemdikbud (<https://kbbi.web.id/pelaksanaan>) di unduh pada hari Kamis 18 Januari 2018, Jam 11.20
- Kamus Besar Bahasa Indoneisa Edisi III Hak Cipta Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kemdikbud (<https://kbbi.web.id/banding>) di unduh pada hari Selasa 06 Februari 2018, Jam 15.40
- Keputusan Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No. 01DSN-MUI/X/2013. (2013). *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan*. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia.
- Kurniawan, A dan Inayah, N. (2013, Desember). Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqishah. *Equilibrium*, 01(01), 279-301.
- Laksamana, Y, (2009). *Account Officer Bank Syariah*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Lipsey, R.G., Courant, P.N., Purvis, D.D., dan Steiner, P.O. (1997). *Pengantar Mikroekonomi Jilid 2*. Jakarta: Binapura Aksara.
- Moleong, L.J. (1991). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.

- Muhammad. (2000). *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Muharam, H dan Pusvitasari, R. (2007). Analisis Perbandingan Efisiensi Bank Syariah di Indonesia Dengan Metode Data Envelopment Analysis. *Dinamika Pembangunan*, 02 (03), 86-88.
- Naja, H.R.D. (2011). *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Nirwan, F. (2017, November 28). Pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah. (F. S. Wardhani, Interviewer) Solok, Sumatera Barat
- Noor, J. (2011). *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana, Prenada Media Group.
- Noor, J. (2015). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah* (Pertama ed.). Jakarta, Indonesia : Prenadamedia Group.
- Osmani, N.M and Abdullah, M.F. (2010, Juli). Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia. *International Review of Business Research Papers*, 06(02), 272-282.
- Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015. (2015). *Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016. (2016). *Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uangmuka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Perdana, H. (2018, Januari 09). Pelaksanaan Ijarah Muntahiyah Bitamlik. (F. S. Wardhani, Interviewer) Padang, Sumatera Barat, Indonesia.
- Pratikto, H dan Sugianto, Iis. (2011). Kinerja Efisiensi Bank Syariah Sebelum dan Sesudah Krisis Global Berdasarkan Data Envelopment Analysis. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 16(02), 108-117.

- Rahayu, A dan Riduan. (2013). Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT. Bank Muamalat. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*, 02(11), 1-16.
- Rohmi, P.K. (2015, April). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 05(01), 17.
- Sartika, M & Adinugraha, H.M. (2016, Mei). Implementasi Ijārah dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta. *Economica*, 07(01), 97-116.
- Sholihin, A.I. (2010). *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Soeratno dan Arsyad, A. (2003). *Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis* (Edisi Revisi ed., Vol. 04). Yogyakarta, Indonesia: Unit Penerbitan dan Percetakan (UPP) Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Sudiyatno, B dan Fatmawati, A. (2013, Maret). Pengaruh Risiko Kredit dan Efsiensi operasional Terhadap Kinerja Bank (Studi Empirik pada Bank yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Organisasi dan Manajemen*, 9(1), 73-86. Retrieved Januari 05, 2018, from <http://jurnal.ut.ac.id/index.php/JOM/article/view/326>
- Suhendi, H. (2008). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sumantri, B.A. (2014, Maret). Pengembangan Kapasitas Institusi Perbankan Syariah dalam Penyediaan Infrastruktur Jaringan, SDM Dan Produk. *Eksyar*, 01(01), 10.
- Sutawijaya, A dan Lestari, E.P. (2009, Juni). Efisiensi Teknik Perbankan Indonesia Pasca Krisis Ekonomi: Sebuah Studi Empiris Penerapan Model DEA. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(1), 49-67.
- Ramli, H. (2005). *Teori Dasar Akuntansi Syariah*. Jakarta: Renaisan.
- Rivai, V, dkk. (2007). *Bank and Financial Institute Management Conventional dan Syariah System*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Tokan, P.R.I. (2016). *Manajemen Penelitian Guru (Untuk Pendidikan Bermutu, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, Disertasi, Karya Ilmiah Guru/Dosen dan Kebijakan Pendidikan)*. Jakarta: PT. Grasindo.

- Umar, H. (2000). *Research Methods in Finance and Banking*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka utama.
- Umar, H. (2001). *Strategic Management In Action*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Umar, H. (2003). *Business An Introduction*. Jakarta: PT. Gramedia Press.
- Urip. (2017, November 28). Pelaksanaan Musyarakah mutanaqisah. (F. S. Wardhani, Interviewer) Solok, Sumatera Barat
- Usman, R. (2002). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Zulfi. (2017, Juli 10). Pelaksanaan Ijarah Muntahiyyah Bittamlik. (F. S. Wardhani, Interviewer, & F. S. Wardhani, Editor) Padang, Sumatera Barat, Indonesia.
- Zulkifli, S. (2003). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrun Hakim.