

BAB IV
ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURĀBAḤAH* DENGAN AKAD *MUSHĀRAKAH
***MUTANĀQIṢAH* DI BANK MUAMALAT CABANG DARMO**
SURABAYA

A. Prosedur dan mekanisme pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

Salah satu produk dan layanan pembiayaan untuk konsumen pada Bank Muamalat adalah Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Dalam hal ini pelaksanaan dari pembiayaan dengan akad *Murābahah* dan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah* ada beberapa prosedur yang perlu dilaksanakan, yaitu dari proses Pengumpulan data, Verifikasi data, Pengajuan memorandum usulan pembiayaan, Keputusan pembiayaan, Realisasi pembiayaan, Pemantauan/monitoring, dan Pelunasan. Dalam Mekanisme akad *Murābahah* Bank Muamalat memberikan pembiayaan bagi nasabah yang mengajukan renovasi dan perbaikan rumah, dan apabila dengan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah* pihak Bank Muamalat dengan nasabah berkongsi sama-sama memiliki kontribusi dana dalam pembelian sebuah rumah.

Ketentuan dalam pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional baik dari segi akad

Murābahah dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah*, sudah selayaknya sebagai Lembaga Keuangan Syariah mempunyai prosedur dan mekanisme yang sudah ditentukan, dengan ditentukannya prosedur dari Bank Muamalat maka calon nasabah akan lebih teratur dalam pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah. Dalam hal ini Pembiayaan Hunian Syariah sudah menerapkan tentang Peraturan Bank Indonesia Nomor : 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat diawali dengan Prosedur aktivitas pemasaran Bank Muamalat yaitu masyarakat/ calon nasabah yang menginginkan Pembiayaan Hunian Syariah datang ke kantor Bank Muamalat. Nasabah mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah sesuai dengan kebutuhannya, setelah itu Bank Muamalat akan memberikan formulir dan nasabah akan mengisi formulir tersebut dengan lengkap dan benar sesuai dengan persyaratan yang diminta oleh pihak Bank Muamalat, kemudian Bank Muamalat akan melakukan verifikasi dan pemeriksaan dokumen. Tahap selanjutnya setelah verifikasi dokumen maka pihak Bank Muamalat akan menginput data dari nasabah, hal yang paling utama adalah BI *Checking*, setelah itu Investigasi yaitu pihak Bank Muamalat akan *survey* atau *On The Spot* terhadap rumah yang akan dibangun/ direnovasi apabila nasabah mengajukan pembiayaan *Murābahah*, dan apabila nasabah mengajukan pembelian rumah *ready stock/* bekas siap huni dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* maka pihak Bank Muamalat dan nasabah akan *survey* rumah sesuai dengan keinginan nasabah tersebut.

Setelah selesai BI Checking, investigasi dan penilaian agunan maka pihak Bank Muamalat akan melakukan analisa dengan bagiannya masing-masing di Bank Muamalat dan ditahap akhir sebagai penentuannya akan disetujui oleh bagian *Relationship Manager* dan *Branch Manager*. Selanjutnya nasabah akan diberikan arahan dan ketentuan-ketentuan dari Bank Muamalat yang akan dipelajari nasabah selama masa pembiayaan rumah. Tahap terakhir yaitu, akad dan pengikatan agunan serta pencairan dana dari Bank Muamalat. Pada akad *Murābahah* pihak nasabah akan diberikan uang secara berangsur yang akan digunakan nasabah untuk renovasi rumah, apabila akad *Mushārahah Mutanāqishah* maka pihak Bank Muamalat akan menyewakan rumah yang dibeli secara kongsi, dan dengan selesainya proses akad atau prosedur tersebut maka pihak nasabah sudah resmi menjadi nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.

Dari prosedur yang sudah dijalankan oleh pihak Bank Muamalat maka Bank Muamalat menekankan dalam BI *Checking*, karena dalam BI *Checking* ini pihak Bank Muamalat akan memutuskan bahwa pembiayaan Hunian Syariah yang diajukan nasabah kepada Bank Muamalat bisa diterima dan bisa ditolak, apabila nasabah tidak punya tanggungan dengan Bank lain dan walaupun ada dan pembiayaan atau kredit tersebut berjalan dengan lancar, maka pihak Bank Muamalat akan mempertimbangkan untuk disetujui permohonan akad tersebut, dalam faktor-faktor yang dipenuhi nasabah kepada Bank Muamalat, pihak Bank Muamalat menggunakan faktor 5C yaitu, faktor analisis pembiayaan yang

meliputi *character* (karakter nasabah), *capacity* (kemampuan nasabah membayar kembali), *capital* (modal), *condition* (kondisi), *collateral* (jaminan atau agunan).⁷²

Dalam analisis Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Bank Muamalat lebih mengedepankan faktor *character* (karakter nasabah) dalam pengambilan keputusan Bank Muamalat bisa setuju atau ditolaknya permohonan Pembiayaan Hunian Syariah, *character* adalah keadaan watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah diterapkan. Suatu pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak Bank bahwa si peminjam mempunyai moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Di samping itu, peminjam mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan kegiatan usahanya. Karakter ini merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, tetapi kalau tidak mempunyai iktikad baik tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank di kemudian hari. Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain :

⁷² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 144

- a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah
- b. Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya
- c. Meminta bank to bank information
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon nasabah berada.
- e. Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi
- f. Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya

Dengan faktor character tersebut Bank Muamalat akan lebih mengerti lebih dalam karakter dan watak dari nasabah, dan tidak mengesampingkan faktor-faktor lainnya seperti, *character* (karakter nasabah), *capacity* (kemampuan nasabah membayar kembali), *capital* (modal), *condition* (kondisi), *collateral* (jaminan atau agunan).

B. Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktifitas sehari-hari. Selain itu juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktifitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang

misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga dan lain sebagainya.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah adalah Kepemilikan Rumah Syariah atau dalam Bank Muamalat disebut dengan PHS Pembiayaan Hunian Syariah, untuk membiayai pembelian rumah tinggal baik rumah baru maupun bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian ruko/rukan dan multiguna. Salah satu Bank Syariah yang menyediakan KPRS adalah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya dengan produk Pembiayaan Hunian Syariah PHS.

Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang bisa dipilih oleh masyarakat atau calon nasabah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh Bank Muamalat antara lain akad *Murābahah* (jual beli) dan akad *Mushārahah Mutanāqishah* (perkongsian). Dalam teorinya akad *Murābahah* atau akad jual beli adalah perjanjian jual beli antara Bank dan nasabah, di mana pihak Bank Syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah

yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah.⁷³

1. Penerapan akad *Murābahah* pada Bank Muamalat dan perbandingannya secara teori

Dalam konsep *Murābahah* secara teori adalah sama dengan Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya, tetapi dalam Akad *Murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya fokus digunakan hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah, atau pembiayaan material, jadi calon nasabah yang menginginkan renovasi atau hanya sekedar untuk membenahi rumah dan pembangunan rumah dari awal (pondasi) sampai selesai, maka pihak Bank Muamalat membelikan alat-alat atau material yang diperlukan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *Murābahah*, Bank Muamalat membelikan modal kerja sesuai kebutuhan nasabah dan selanjutnya barang tersebut di jual kepada nasabah dengan harga jual yang di dalamnya termasuk harga beli ditambah margin keuntungan. Tetapi karena keterbatasan waktu dari pihak Bank Muamalat, maka pihak Bank Muamalat hanya memberikan uang yang diperlukan nasabah tersebut, tentunya dengan pendampingan dari pihak Bank Muamalat.

Pembiayaan dengan akad *Murābahah* Bank Muamalat hanya memberikan uang kepada nasabah untuk dibelikan bahan-bahan dan alat-alat

⁷³ Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 687

yang diperlukan dalam pembangunan rumah yang diinginkan oleh nasabah, dalam proses pemberian uang dari Bank Muamalat kepada nasabah, Bank Muamalat menggunakan akad *Wakalah* yang bertujuan yakni nasabah diberikan uang perwakilan atas nama Bank Muamalat untuk dibelikan bahan-bahan bangunan yang diinginkan nasabah, kemudian setelah bahan-bahan dan alat-alat bangunan yang dibeli oleh nasabah sudah terbeli, maka nasabah datang kepada Bank Muamalat menjelaskan dan memberikan bukti/kwitansi pembayaran, setelah itu Bank Muamalat akan mengecek ke tempat barang-barang dan bahan-bahan yang telah dibeli oleh nasabah apakah sudah sesuai dengan kwitansi dan uang yang diberikan Bank Muamalat, atas nama perwakilan Bank Muamalat, maka pihak Bank Muamalat mengambil alih barang yang sudah dibeli oleh nasabah dan dijelaskan tentang akad *Murābahah*.

Untuk uang yang diberikan dari pihak Bank Muamalat kepada nasabah diberikan Bank Muamalat secara berangsur, contoh : misalkan pihak nasabah ingin membangun rumah yang masih pondasi awal, maka pihak Bank Muamalat melihat dari anggaran rumah dari nasabah, dari kebutuhan material, tukang, dan seluruh yang meliputi pembangunan atau perbaikan rumah dari nasabah. Dari Bank Muamalat hanya melakukan survei dan analisis kemampuan biaya dari nasabah tersebut. Kemudian dilakukan proses akad *Wakalah* sebelum akad *Murābahah* tersebut.

Dari perpaduan konsep teori akad *Murābahah* dari literatur yang ada dengan akad *Murābahah* yang di terapkan oleh pihak Bank Muamalat, maka

apabila dilihat dari segi akad yang digunakan oleh pihak Bank Muamalat, Bank Muamalat menggunakan akad *Wakālah* sebelum akad *Murābahah*, yakni bahan-bahan dan alat-alat renovasi yang dibutuhkan nasabah sepenuhnya akan diamanatkan kepada nasabah untuk dibelikan bahan-bahan dan alat-alat yang diinginkan nasabah tentunya setelah pengajuan pembiayaan dan persyaratan yang telah disetujui oleh Bank Muamalat. Dari praktik akad Murabahah yang dijalankan oleh Bank Muamalat sudah sesuai dengan litertur dan ketentuan Bank Indonesia dan Fatwa DSN tentang Murabahah, yakni pihak Bank Muamalat mewakili nasabah dalam pembelian alat-alat atau bahan-bahan yang diperlukan oleh nasabah untuk kemudian pihak Bank Muamalat menjual kembali kepada nasabah yang menggunakan akad tersebut, karena pada dasarnya akad *Murābahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana pihak bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.⁷⁴

2. Penerapan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* pada Bank Muamalat dan perbandingannya secara teori

Kemudian dalam teorinya Pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk

⁷⁴ Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 687

kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁷⁵

Dalam prakteknya akad *Mushārahah Mutanāqishah* pada Bank Muamalat memang sudah sesuai dengan teori yang ada, akad *Mushārahah Mutanāqishah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang siap huni baru (*non indent*) atau bekas, nasabah bekerja sama dengan Bank Muamalat membeli rumah untuk disewakan, dalam anggota perkongsian rumah yang telah dibeli oleh pihak nasabah dan Bank Muamalat boleh di sewakan kepada salah satu anggota perkongsian tersebut, boleh dari pihak nasabah atau pihak Bank Muamalat, karena nasabah yang mengajukan/menginginkan pembiayaan rumah tersebut, maka nasabah menyewa manfaat rumah tersebut dari Bank Muamalat untuk menjadi tempat tinggal nasabah, nasabah akan membayar kewajiban berupa ujah dan pembayaran cicilan *Mushārahah Mutanāqishah* (pengambilalihan porsi Bank Muamalat oleh nasabah secara bertahap), dan pada akhirnya di akhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya 100% akan menjadi milik nasabah.

⁷⁵ <http://ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musarakah-mutanaqishah-di-pembiayaan-perbankan-syariah/> (Di akses pada hari Rabu, 28 Mei 2014, Pukul 10.05)

Nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqishah* harus mempunyai modal atau uang muka kalau di Bank Muamalat. Uang muka dari nasabah dengan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqishah* adalah minimal 10% dari harga rumah tersebut, apabila harga rumah Rp 100.000.000 maka nasabah harus mempunyai dana sebesar Rp 10.000.000 atau bisa lebih, dan dari pihak Bank Muamalat akan menambah modal/dana sejumlah Rp 90.000.000 dengan tambahan margin yang disetujui oleh nasabah dan pihak Bank Muamalat, dengan sepakat nya kedua belah pihak dengan akad pembiayaan tersebut, maka secara tidak langsung pihak nasabah dengan Bank Muamalat saling berkongsi, dari perkongsian tersebut maka hak milik pertama adalah milik Bank Muamalat, karena porsi dari Bank Muamalat lebih besar dari nasabah, karena akad nya dengan perkongsian, maka untuk pembelian rumah kedua belah pihak sama-sama datang kepada developer atau kepada pemilik rumah sesuai dengan keinginan dari nasabah, karena nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka nasabah harus membayar angsuran dan ujah dari sewa rumah tersebut dan dengan itu bisa mengurangi porsi/saham dari rumah yang dimiliki Bank Muamalat dengan membayar sewa rumah sekaligus dengan angsuran pembelian rumah yang nantinya secara tidak langsung porsi dari Bank Muamalat akan berkurang dan pada akhirnya akan menjadi milik nasabah seutuhnya.

3. Perbandingan antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* secara teori dan praktik

Penerapan kedua akad pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya dalam produk Pembiayaan Hunian Syariah PHS, sama antara akad *Murābahah* dan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yaitu sama-sama membiayai tentang rumah. Tetapi beda pada karakteristik pembiayaannya, apabila akad *Murābahah* hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar renovasi/perbaikan rumah, sedangkan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang siap huni baru (*non indent*) atau bekas, nasabah bekerja sama dengan Bank Muamalat membeli rumah untuk disewakan, lalu nasabah akan membayar kewajiban berupa ujah dan pembayaran pokok beserta marjin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, akad *Mushārahah Mutanāqīshah* (pengambilalihan porsi Bank Muamalat oleh nasabah secara bertahap), dan pada akhirnya di akhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya 100% akan menjadi milik nasabah.

Perbedaan karakteristik pada akad *Murābahah* secara teori dengan praktik pada Bank Muamalat yakni pada akad *Wakālah* sebelum akad *Murabahah*. Yakni Pembiayaan renovasi rumah dan pembelian bangunan Bank Muamalat memberikan amanat atau mewakilkan kepada nasabah atas nama Bank Muamalat untuk dibelikan bahan-bahan dan alat-alat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah, dan pihak Bank Muamalat mengontrol dan selalu mengawasi dalam hal

pembelian barang, yaitu dimulai dari akad wakalah yang digunakan secara lisan maupun tertulis, setelah selesai pembelian barang maka pihak nasabah kembali lagi ke Bank Muamalat guna memberikan kwitansi dan bukti pembayaran dan kemudian pihak Bank Muamalat survei barang dan bahan yang telah dibeli oleh nasabah tersebut apakah sudah sesuai dengan rincian atau anggaran yang diberikan kepada Bank Muamalat, setelah sesuai maka dilangsungkan akad *Murābahah* yang nantinya barang yang telah dibeli nasabah menjadi barang yang dimiliki oleh Bank Muamalat, kemudian Bank Muamalat menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok yang didalamnya termasuk harga beli ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara nasabah dengan Bank Muamalat. Dari perbandingan antara praktik dan teori inilah maka penulis melihat bahwa secara teori praktik pada Bank Muamalat sudah sesuai dan relevan dengan teori dan literatur yang ada.

Pada Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* beda dengan akad *Murābahah*, dalam akad *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*), pihak nasabah sama-sama berkongsi dalam kepemilikan rumah, meskipun pada awalnya pihak nasabah hanya memiliki porsi/saham rumah yang sangat sedikit, tetapi dikarenakan pihak nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka secara tidak langsung nasabah harus mengurangi porsi yang dimiliki Bank Muamalat dengan membayar *Ujroh* dari sewa rumah ditambah dengan angsuran yang telah disepakati, dalam *Mushārahah Mutanāqīshah* ada dua kontrak yaitu, pertama, nasabah masuk dalam suatu kemitraan (*Mushārahah*) dibawah konsep

Syirkat-al-Milk (kepemilikan bersama), dimana nasabah melakukan perjanjian dengan Bank Muamalat. Nasabah membayar 10% sebagai saham awal untuk bersama-sama dalam kepemilikan rumah sendiri sementara Bank menyediakan 90% untuk keseimbangan. Nasabah kemudian secara bertahap menebus modal 90% saham pada porsi yang disepakati secara berkala sampai rumah yang dimiliki bersama tersebut sepenuhnya dimiliki oleh nasabah.

Kedua, dalam bentuk sewa, dimana Bank Muamalat memiliki saham 90% atas kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah dibawah konsep *Ijārah*, yaitu dengan pengisian sewa dan nasabah setuju untuk membayar sewa kepada Bank Muamalat untuk menggunakan bagiannya dari properti tersebut. Jumlah biaya sewa periodik bersama akan dibagi porsinya antara nasabah dan Bank Muamalat sesuai dengan presentase saham, Bank Muamalat sebagai pemegang saham terbesar pada waktu tertentu akan terus berubah porsi pemegang sahamnya dikarenakan pelanggan atau nasabah menebus saham tersebut. Sehingga pada akhirnya rasio saham nasabah semakin lama akan meningkat setelah setiap pembayaran sewa karena penebusan secara periodik sampai akhirnya sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Melihat dari kedua akad yang diterapkan oleh Bank Muamalat maka sudah sesuai dengan teori yang ada.