

BAB III

**PERHITUNGAN PRICING PADA PEMBIAYAAN *MUSYĀRAKAH*
MUTANAQISAH DI BANK MUAMALAT CABANG MAYJEND
SUNGKONO SURABAYA**

A. Gambaran Umum Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono

1. Latar Belakang dan Sejarah Berdirinya

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. didirikan pada 24 Rabius Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendikiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturrahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa.

Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

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

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketiaatan terhadap pelaksanaan Bank Syariah secara murni.

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

Saat ini Bank Mumalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debet. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya Bank Syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk

meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan Bank yang tidak hanya comply terhadap Syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).

2. Tujuan Berdiri Bank Muamalat Indonesia

Adapun tujuan berdiri Bank Muamalat Indonesia yaitu:

- a. Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui:

 - 1) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha
 - 2) Meningkatkan kesempatan kerja

- 3) Meningkatkan penghasilan masyarakat banyak
 - b. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank karena masih menganggap bahwa bunga bank itu riba.
 - c. Mengembangkan lembaga bank dan sistem bank yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga bank ke daerah-daerah terpencil.
 - d. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.
3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia
- a. Dewan Pengawas Syariah:
 - 1) KH. M. A. Sahal Mahfudh Ketua
 - 2) KH. Ma'ruf Amin Anggota
 - 3) Prof. Dr. Umar Shihab Anggota
 - 4) Prof. Dr. H. Muardi Chatib Anggota
 - b. Dewan Komisaris:
 - 1) Drs. H. Abbas Adhar Komisaris Utama
 - 2) Prof. Korkut Ozal Komisaris
 - 3) DR. Ahmed Abisoursour Komisaris

- 4) H. Iskandar Zulkarnain, SE. Msi Komisaris

5) Drs. Aulia Pohan, MA Komisaris

c. Direksi:

 - 1) H.A. Riawan Amin, Msc Direktur Utama
 - 2) Ir. H. Arviyan Arifin Direktur
 - 3) H. M. Hidayat, SE, Ak. Direktur
 - 4) Ir. H. Andi Buchari, MM Direktur
 - 5) Drs. U. Saefudin Noer Direktur

d. Kepala Grup:

 - 1) Afrid Wibisono Administration
 - 2) Avantiono Hadhianto Business Developmen
 - 3) Muchtar MD. Siswoyo financing Support
 - 4) Zulkarnain Hasibuan Internal Audit

e. Rapat Umum Pemegang Saham (*Shareholders Meeting*)

Adalah dewan tertinggi yang ada di Bank Muamalat Indonesia.

Tugasnya memimpin rapat pemegang saham serta mengawasi jalannya kegiatan yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Indonesia.

- f. Dewan Komisaris (*Board of Commissioner*)

Adalah wakil dari pemegang saham yang mempunyai peran sebagai pengawas dan bersama Dewan Direksi merumuskan strategi jangka panjang perusahaan.

g. Dewan Pengawas Syariah (*Sharia Supervisory Board*)

Dewan Pengawas Syariah dalam organisasi bank bersifat independen dan terpisah dari pengurus bank, sehingga tidak mempunyai akses terhadap operasional bank.

h. *Operation Director*

Mempunyai wewenang dan tanggung jawab membuat kebijakan khususnya dalam bidang operasional, melaksanakan koordinasi dan pembinaan bawahan serta pengawasan kegiatan operasional.

- i. *Administration Group*
 - j. *Corporate Support Group*
 - k. *Internal Audit Group*
 - l. *Business Development Group*
 - m. *Financing Support Group*
 - n. *Network and Alliance Group*

4. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi Bank Syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

b. Misi

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

5. Produk-Produk dan Layanan dari Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono Surabaya

Produk dan layanan di Bank Muamalat meliputi: **pendanaan, pembiayaan, dan layanan**, dan lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

a. Pendanaan

- 1) Giro
 - a) Giro Perdagangan
 - b) Giro Institusi
 - 2) Tabungan
 - a) Tabungan Muamalat,
 - b) Tabungan Muamalat Pos,
 - c) Tabungan Haji Arofah,
 - d) Tabungan Haji Arofah Plus,
 - e) Tabungan Muamalat Umroh,
 - f) Tabunganku,
 - g) Bancassurance.

- 3) Deposito
 - a) Deposito *Mudharabah*,
 - b) Deposito *Fulinves*
 - 4) HI-1000
 - 5) Tarif
 - 6) F.A.Q. (pendanaan)

Pembiayaan

 - 1) Konsumen
 - a) Pembiayaan Hunian Syariah,
 - b) Auto Muamalat,
 - c) Dana Talangan Porsi Haji,
 - d) Pembiayaan Muamalat Umroh,
 - e) Pembiayaan Anggota Koperasi.
 - 2) Modal Kerja
 - a) Pembiayaan Modal Kerja,
 - b) Pembiayaan LKM Syariah
 - c) Pembiayaan Rekening Koran Syariah.
 - 3) Investasi
 - a) Pembiayaan Investasi
 - 4) F.A.Q. (Pembiayaan)

c. Layanan

- ## 1) *International Banking*

- a) *Remittance*
 - b) *Trada Finance*
 - c) *Investment Service*
 - d) SalaMuamalat
 - e) Muamalatmobile
 - f) Internet Banking

- ## 2) Transfer

- 3) Layanan 24 jam

- a) SMS Banking
 - b) SalaMuamalat
 - c) Muamalatmobile
 - d) Internet Banking

- #### 4) F.A.Q. (Layanan)

B. Pelaksanaan Pembiayaan PHS (Pembiayaan Hunian Syariah) *Musyarakah*
Mutanaqisah dalam KPRS Di Bank Muamalat Cabang Mayjend Sungkono
Surabaya

1. Syarat-syarat pengajuan pembiayaan

a. Persyaratan Calon Nasabah :

Perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan: karyawan tetap, karyawan kontrak, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya.

b. Persyaratan Administratif untuk Pengajuan :

- 1) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
 - 2) Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
 - 3) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta
 - 4) Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
 - 5) Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
 - 6) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir
 - 7) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
 - 8) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional)

- 9) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB
dan denah bangunan

2. Ketentuan pembiayaan

Perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

- a. Berdasarkan prinsip Syariah dengan dua pilihan yaitu akad *Murabahah* (jual-beli) atau *Musyarakah Mutanāqiṣah* (kerjasama sewa)
 - b. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*)
 - c. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional
 - d. Untuk akad *Murabahah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank
 - e. Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia
 - f. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat

3. Perjanjian dan Persetujuan Pembiayaan.

a. Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan

- 1) Nasabah wajib membuka rekening di Bank Muamalat
 - 2) Nasabah wajib melengkapi dan menyerahkan seluruh dokumen legalitas dan dokumen jaminan yang kemudian diikat secara sempurna
 - 3) Nasabah wajib melakukan pembayaran di muka terhadap seluruh biaya yang timbul dan menjadi beban nasabah yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ini, melalui rekening nasabah di Bank Muamalat
 - 4) Nasabah wajib mengendapkan dana sebesar satu kali angsuran yang akan diblokir di rekening nasabah sampai pembiayaan ini lunas.

b. Selama Masa Pembiayaan

- 1) Nasabah wajib mematuhi semua ketentuan yang berlaku di Bank Muamalat termasuk seluruh persyaratan fasilitas pembiayaan ini.
 - 2) Nasabah wajib mengupayakan pembiayaan gajinya melalui Bank Muamalat.
 - 3) Nasabah wajib memprioritaskan pembayaran kewajiban ke Bank Muamalat
 - 4) Nasabah wajib mengadministrasikan fasilitas pembiayaan dari Bank Muamalat secara jelas dan tertib

- 5) Nasabah wajib membayar angsuran maksimal tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya sesuai jadwal angsur. Jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000- (lima puluh ribu rupiah) per bulan. Pembebaan denda tersebut dihitung sejak jatuh tempo sampai dengan pembayaran. Hasil denda tersebut akan diserahkan kepada rekening Baitul Maal Muamalat sebagai dana sosial.
- 6) Nasabah tidak diperkenankan mengajukan dan/atau menerima fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan lain tanpa ijin tertulis dari Bank Muamalat
- 7) Nasabah tidak diperkenankan melakukan pengalihan hak terhadap aset yang dijaminkan, baik secara gadai, maupun yang lainnya, kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari Bank Muamalat
- 8) Nasabah tidak diperkenankan melakukan investasi dan/atau usaha baru yang berpotensi mengganggu angsuran nasabah setiap bulannya.

c. Persyaratan lainnya

- 1) Sumber pengembalian pembiayaan kepada Bank Muamalat berasal dari seluruh gaji atau pendapatan lainnya, baik dari nasabah, maupun istri atau suami nasabah.

- 2) Nasabah memberikan kuasa kepada Bank Muamalat untuk mendebet rekening nasabah atas sejumlah kewajiban sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.
 - 3) Nasabah wajib mengikuti asuransi jiwa dengan nilai pertanggungan sebesar 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan *banker's clause* Bank Muamalat selama jangka waktu pembiayaan .
 - 4) Jaminan wajib diikat sempurna serta di cover asuransi kebakaran dengan *banker's clause* bank Muamalat dengan nilai pertanggungan sebesar harga bangunan sesuai hasil penilaian jaminan Bank Muamalat.
 - 5) Atas diterimanya fasilitas pembiayaan ini, nasabah tidak boleh memberikan hadiah dalam bentuk apapun kepada petugas Bank Muamalat.
 - 6) Hal-hal lain yang belum diatur dalam surat persetujuan ini akan diatur di kemudian hari dalam perjanjian pembiayaan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terlepas dari surat persetujuan ini.

4. Perhitungan dalam Pembiayaan

Bank Muamalat menggunakan skema Efektif dalam perhitungan KPR. Istilah yang digunakan bukan Bunga, tetapi Margin.

Untuk menyederhanakan informasi kepada nasabah dan kemudahan perhitungan maka Bank Muamalat dan beberapa Bank Syariah lainnya tetap mengacu dan mengkonversi margin tiap tahun itu ke Bunga Konvensional.

Informasi terbaru, skema KPR Bank Muamalat adalah sebagai berikut:

- a. Untuk pinjaman dengan jangka waktu 1-5 tahun, Bunga setara Margin:
13%
 - b. Untuk pinjaman dengan jangka waktu 6-10 tahun, Bunga setara Margin:
14%
 - c. Untuk pinjaman dengan jangka waktu 11-15 tahun, Bunga setara Margin:
15%

Simulasi Angsuran PHS (Pembiayaan Hunian Syari‘ah) *Musyarakah*
PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK. Cabang Mayjend Sungkono Surabaya

No	Plafond PHS	60	120	180
1.	100.000.000	2.224.445	1434.710	1.200.170
2.	150.000.000	3.336.670	2.152.070	1.800.250
3.	200.000.000	4.448.890	2.869.420	2.400.340
4.	250.000.000	5.561.110	3.586.780	3.000.420
5.	300.000.000	6.673.340	4.304.130	3.600.501
6.	350.000.000	7.785.560	5.021.490	4.200.590
7.	400.000.000	8.897.780	5.738.840	4.800.670
8.	450.000.000	10.010.000	6.456.190	5.400.760

9.	500.000.000	11.122.230	7.173.550	6.000.840
10.	550.000.000	12.234.450	7.890.900	6.600.930
11.	600.000.000	13.346.670	8.608.260	7.201.010
12.	650.000.000	14.458.890	9.325.610	7.801.090
13.	700.000.000	15.571.120	10.042.970	8.401.180
14.	750.000.000	16.683.340	10.760.320	9.001.260
15.	800.000.000	17.795.560	11.477.680	9.601.350
16.	850.000.000	18.907.780	12.195.030	10.201.430
17.	900.000.000	20.020.000	12.912.390	10.801.510
18.	950.000.000	21.132.230	13.629.740	11.401.600
19.	1.000.000.000	22.244.450	14.347.100	12.001.680
20.	1.050.000.000	23.356.670	15.064.450	12.601.770
21.	1.100.000.000	24.468.890	15.781.810	13.201.850
22.	1.150.000.000	25.581.120	16.499.160	13.801.930
23.	1.200.000.000	26.693.340	17.216.520	14.402.020
24.	1.250.000.000	27.805.560	17.933.870	15.002.100
25.	1.300.000.000	28.917.780	18.651.230	15.602.190
26.	1.350.000.000	30.030.010	19.368.580	16.202.270
27.	1.400.000.000	31.142.230	20.085.930	16.802.350
28.	1.450.000.000	32.254.450	20.803.290	17.402.440
29.	1.500.000.000	33.366.670	21.520.640	18.002.520
30.	1.550.000.000	34.478.900	22.238.000	18.602.610
31.	1.600.000.000	35.591.120	22.955.350	19.202.690
32.	1.650.000.000	36.703.340	23.672.710	19.802.780

33.	1.700.000.000	37.815.560	24.390.060	20.402.860
34.	1.750.000.000	38.927.790	25.107.420	21.002.940
35.	1.800.000.000	40.040.010	25.824.770	20.603.030
36.	1.850.000.000	41.152.230	26.542.130	22.203.110
37.	1.900.000.000	42.264.450	27.259.480	22.803.200
38.	1.950.000.000	43.376.670	27.976.840	23.403.280
39.	2.000.000.000	44.488.900	28.694.190	24.003.360
40.	2.050.000.000	45.601.120	29.411.550	24.603.450

Simulasi perhitungan angsuran Pembiayaan Hunian Syari‘ah

Jangka waktu (tahun)	Indeks
5	0,022244
6	0,01955
7	0,017653
8	0,016253
9	0,015184
10	1,014347
11	0,013678
12	0,013134
13	0,012687
14	0,012314
15	0,012002

Contoh perhitungan:

Plafond PHS	Rp. 125.000.000
Jangka waktu	15 tahun
Angsuran	$\text{Rp. } 125.000.000 \times 0,012002 =$ Rp. 1.500,250/bulan

5. Proyeksi pembayaran bagi hasil

Di bawah ini adalah tabel proyeksi pembayaran bagi hasil di Bank Muamalat. Di sini telah ditunjukkan secara lebih rinci tentang pembagian porsi bagi hasil dalam KPRS Bank Muamalat.

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran	
	Nasabah		BMI			BMI	Nasabah		
	Nilai	%	Nilai	%		85,62%	14,38%		
1.	200.000.000	51	190.000.000	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012	
2.	200.345.630	51	189.654.370	49	2.403.960	2.054.590	349.340	10 Mei 2012	
3.	200.695.000	51	189.305.000	49	2.403.960	2.050.800	353.160	10 Juni 2012	
4.	201.048.160	52	188.951.840	48	2.403.960	2.046.980	356.980	10 Juli 2012	
5.	201.405.140	52	188.594.860	48	2.403.960	2.043.110	360.850	10 Ags 2012	
6.	201.765.990	52	188.234.010	48	2.403.960	2.039.200	364.760	10 Spt 2012	
7.	202.130.750	52	187.869.250	48	2.403.960	2.035.250	368.710	10 Okt 2012	
8.	202.499.460	52	187.500.540	48	2.403.960	2.031.260	372.700	10 Nov 2012	
9.	202.872.160	52	187.127.840	48	2.403.960	2.020.220	376.740	10 Des 2012	
10.	203.248.900	52	186.751.100	48	2.403.960	2.023.140	380.820	10 Jan 2013	
11.	203.629.720	52	186.370.280	48	2.403.960	2.019.010	384.950	10 Peb 2013	
12.	204.014.670	52	185.985.330	48	2.403.960	2.014.840	389.120	10 Mar 2013	
13.	204.403.790	52	185.596.210	48	2.403.960	2.010.630	393.330	10 Apr 2013	
14.	204.797.120	53	185.202.880	47	2.403.960	2.006.360	397.600	10 Mei 2013	
15.	205.194.720	53	184.805.280	47	2.403.960	2.002.060	401.900	10 Juni 2013	
16.	205.596.620	53	184.403.380	47	2.403.960	1.997.700	406.260	10 Juli 2013	
17.	206.002.880	53	183.997.120	47	2.403.960	1.993.300	410.660	10 Ags 2013	
18.	206.413.540	53	183.586.460	47	2.403.960	1.988.850	415.110	10 Spt 2013	
19.	206.828.650	53	183.171.350	47	2.403.960	1.984.360	419.600	10 Okt 2013	
20.	207.248.250	53	182.751.750	47	2.403.960	1.979.810	424.150	10 Nov 2013	
21.	207.672.400	53	182.327.600	47	2.403.960	1.975.220	428.740	10 Des 2013	

22.	208.101.140	53	181.898.860	472.403.960	1.970.570	433.390	10 Jan 2014
23.	208.534.530	53	181.465.470	472.403.960	1.965.880	438.080	10 Feb 2014
24.	208.972.610	54	181.027.390	462.403.960	1.961.130	442.830	10 Mar 2014
25.	209.415.440	54	180.584.560	462.403.960	1.956.330	447.630	10 Apr 2014
26.	209.863.070	54	180.136.930	462.403.960	1.951.480	452.480	10 Mei 2014
27.	210.315.550	54	179.684.450	462.403.960	1.946.580	457.480	10 Juni 2014
28.	210.772.930	54	179.227.070	462.403.960	1.941.630	462.330	10 Juli 2014
29.	211.235.260	54	178.764.740	462.403.960	1.936.620	467.340	10 Ags 2014
30.	211.702.600	54	178.297.400	462.403.960	1.931.560	472.400	10 Spt 2014
31.	212.175.000	54	177.825.000	462.403.960	1.926.440	477.520	10 Okt 2014
32.	212.652.520	55	177.347.480	452.403.960	1.921.260	782.700	10 Nov 2014
33.	213.135.220	55	176.864.780	452.403.960	1.916.040	487.920	10 Des 2014
34.	213.632.140	55	176.376.860	452.403.960	1.910.750	493.210	10 Jan 2015
35.	214.116.350	55	175.883.650	452.403.960	1.905.410	498.550	10 Feb 2015
36.	214.614.900	55	175.385.100	452.403.960	1.900.010	503.950	10 Mar 2015
37.	215.118.850	55	174.881.150	452.403.960	1.894.550	509.410	10 Apr 2015
38.	215.628.260	55	174.371.740	452.403.960	1.889.030	514.930	10 Mei 2015
39.	216.143.190	55	173.856.810	452.403.960	1.883.450	520.510	10 Juni 2015
40.	216.663.700	56	173.336.300	442.403.960	1.877.810	526.150	10 Juli 2015
41.	217.189.850	56	172.810.150	442.403.960	1.872.110	531.850	10 Ags 2015
42.	217.721.700	56	172.278.300	442.403.960	1.866.350	537.610	10 Spt 2015
43.	218.259.310	56	171.740.690	442.403.960	1.860.520	543.440	10 Okt 2015
44.	218.802.750	56	171.197.250	442.403.960	1.854.640	549.320	10 Nov 2015
45.	219.352.070	56	170.647.930	442.403.960	1.848.690	555.270	10 Des 2015
46.	219.907.340	56	170.092.660	442.403.960	1.842.670	561.290	10 Jan 2016
47.	220.468.630	57	169.531.370	432.403.960	1.836.590	567.370	10 Feb 2016
48.	221.036.000	57	168.964.000	432.403.960	1.830.440	573.520	10 Mar 2016
49.	221.609.520	57	168.390.480	432.403.960	1.824.230	579.730	10 Apr 2016
50.	222.189.250	57	167.810.750	432.403.960	1.817.950	586.010	10 Mei 2016
51.	222.775.260	57	167.224.740	432.403.960	1.811.600	592.360	10 Juni 2016
52.	223.367.620	57	166.632.380	432.403.960	1.805.180	598.780	10 Juli 2016
53.	223.966.400	57	166.033.600	432.403.960	1.798.700	605.260	10 Ags 2016
54.	224.571.660	58	165.428.340	422.403.960	1.792.140	611.820	10 Spt 2016
55.	225.183.480	58	164.816.520	422.403.960	1.785.510	618.450	10 Okt 2016
56.	225.801.930	58	164.198.070	422.403.960	1.778.810	625.150	10 Nov 2016
57.	226.427.080	58	163.572.920	422.403.960	1.772.040	631.920	10 Des 2016
58.	227.059.000	58	162.941.000	422.403.960	1.765.190	638.770	10 Jan 2017
59.	227.697.770	58	162.302.230	422.403.960	1.758.270	645.690	10 Feb 2017
60.	228.343.460	59	161.656.540	412.403.960	1.751.280	652.680	10 Mar 2017
61.	228.996.140	59	161.003.860	412.403.960	1.744.210	659.750	10 Apr 2017
62.	229.655.890	59	160.344.110	412.403.960	1.737.060	666.900	10 Mei 2017
63.	230.322.790	59	159.677.210	412.403.960	1.729.840	674.120	10 Juni 2017
64.	230.996.910	59	159.003.090	412.403.960	1.722.530	681.430	10 Juli 2017
65.	231.678.334	59	158.321.660	412.403.960	1.715.150	688.810	10 Ags 2017
66.	232.367.150	60	157.632.850	402.403.960	1.707.690	696.270	10 Spt 2017

67.	233.063.420	60	156.936.580	40	2.403.960	1.700.150	703.810	10 Okt 2017
68.	233.767.230	60	156.232.770	40	2.403.960	1.692.520	711.440	10 Nov 2017
69.	234.478.670	60	155.521.330	40	2.403.960	1.684.810	719.150	10 Des 2017
70.	235.197.820	60	154.802.180	40	2.403.960	1.677.020	726.940	10 Jan 2018
71.	235.924.760	60	154.075.240	40	2.403.960	1.669.150	734.810	10 Feb 2018
72.	236.659.570	61	153.340.430	39	2.403.960	1.661.190	742.770	10 Mar 2018
73.	237.402.340	61	152.597.660	39	2.403.960	1.653.140	750.820	10 Apr 2018
74.	238.153.160	61	151.846.840	39	2.403.960	1.645.010	758.950	10 Mei 2018
75.	238.912.110	61	151.087.890	39	2.403.960	1.636.790	767.170	10 Juni 2018
76.	239.679.280	61	150.320.720	39	2.403.960	1.628.470	775.490	10 Juli 2018
77.	240.454.770	62	149.545.230	38	2.403.960	1.620.070	783.890	10 Ags 2018
78.	241.238.660	62	148.761.340	38	2.403.960	1.611.580	792.380	10 Spt 2018
79.	242.031.040	62	147.968.960	38	2.403.960	1.603.000	800.960	10 Okt 2018
80.	242.832.000	62	147.168.000	38	2.403.960	1.594.320	809.640	10 Nov 2018
81.	243.641.640	62	146.358.360	38	2.403.960	1.585.550	818.410	10 Des 2018
82.	244.460.050	63	145.539.950	37	2.403.960	1.576.680	827.280	10 Jan 2019
83.	245.287.330	63	144.712.670	37	2.403.960	1.567.720	836.240	10 Feb 2019
84.	246.123.570	63	143.876.430	37	2.403.960	1.558.660	845.300	10 Mar 2019
85.	246.968.870	63	143.031.130	37	2.403.960	1.549.500	854.460	10 Apr 2019
86.	247.823.330	64	142.176.670	36	2.403.960	1.540.250	863.710	10 Mei 2019
87.	248.687.040	64	141.312.960	36	2.403.960	1.530.890	873.070	10 Juni 2019
88.	249.560.110	64	140.439.890	36	2.403.960	1.521.430	882.530	10 Juli 2019
89.	250.442.640	64	139.557.360	36	2.403.960	1.511.870	892.090	10 Ags 2019
90.	251.334.730	64	138.665.270	36	2.403.960	1.502.210	901.750	10 Spt 2019
91.	252.236.480	65	137.763.520	35	2.403.960	1.492.440	911.520	10 Okt 2019
92.	253.148.000	65	136.852.000	35	2.403.960	1.482.560	921.400	10 Nov 2019
93.	254.069.400	65	135.930.600	35	2.403.960	1.472.580	931.380	10 Des 2019
94.	255.000.780	65	134.999.220	35	2.403.960	1.462.490	941.470	10 Jan 2020
95.	255.942.250	66	134.057.750	34	2.403.960	1.452.290	951.670	10 Feb 2020
96.	256.893.920	66	133.106.080	34	2.403.960	1.441.980	961.980	10 Mar 2020
97.	257.855.900	66	132.044.100	34	2.403.960	1.431.560	972.400	10 Apr 2020
98.	258.828.300	66	131.171.700	34	2.403.960	1.421.030	982.930	10 Mei 2020
99.	259.811.230	67	130.188.770	33	2.403.960	1.410.380	993.580	10 Juni 2020
100.	260.804.810	67	129.195.190	33	2.403.960	1.399.610	1.004.350	10 Juli 2020
101.	261.809.160	67	128.190.840	33	2.403.960	1.388.730	1.015.230	10 Ags 2020
102.	262.824.390	67	127.175.610	33	2.403.960	1.377.740	1.026.220	10 Spt 2020
103.	263.850.610	68	126.149.390	32	2.403.960	1.366.620	1.037.340	10 Okt 2020
104.	264.887.950	68	125.112.050	32	2.403.960	1.355.380	1.048.580	10 Nov 2020
105.	265.936.530	68	124.063.470	32	2.403.960	1.344.020	1.059.940	10 Des 2020
106.	266.996.470	68	123.003.530	32	2.403.960	1.332.540	1.071.420	10 Jan 2021
107.	268.067.890	69	121.932.110	31	2.403.960	1.320.930	1.083.030	10 Feb 2021
108.	269.150.920	69	120.849.080	31	2.403.960	1.309.200	1.094.760	10 Mar 2021
109.	270.245.680	69	119.754.320	31	2.403.960	1.297.340	1.106.620	10 Apr 2021
110.	271.352.300	70	118.647.700	30	2.403.960	1.285.350	1.118.610	10 Mei 2021
111.	272.470.910	70	117.529.090	30	2.403.960	1.273.230	1.130.730	10 Juni 2021

112	273.601.640	70	116.398.360	302.403.960	1.260.980	1.142.980	10 Juli 2021
113	274.744.620	70	115.255.380	302.403.960	1.248.600	1.155.360	10 Ags 2021
114	275.899.980	71	114.100.020	292.403.960	1.236.080	1.167.880	10 Spt 2021
115	277.067.860	71	112.932.140	292.403.960	1.223.430	1.180.530	10 Okt 2021
116	278.248.390	71	111.751.610	292.403.960	1.210.640	1.193.320	10 Nov 2021
117	279.441.710	72	110.558.290	282.403.960	1.197.710	1.206.250	10 Des 2021
118	280.647.960	72	109.352.040	282.403.960	1.184.650	1.219.310	10 Jan 2022
119	281.867.270	72	108.132.730	282.403.960	1.171.440	1.232.520	10 Feb 2022
120	283.099.790	73	106.900.210	272.403.960	1.158.090	1.245.870	10 Mar 2022
121	284.345.660	73	105.654.340	272.403.960	1.144.590	1.259.370	10 Apr 2022
122	285.605.030	73	104.394.970	272.403.960	1.130.950	1.273.010	10 Mei 2022
123	286.878.040	74	103.121.960	262.403.960	1.117.150	1.286.810	10 Juni 2022
124	288.164.850	74	101.835.150	262.403.960	1.103.210	1.300.750	10 Juli 2022
125	289.465.600	74	100.534.400	262.403.960	1.089.120	1.314.840	10 Ags 2022
126	290.780.440	75	99.219.560	252.403.960	1.074.880	1.329.080	10 Spt 2022
127	292.109.520	75	97.890.480	252.403.960	1.060.480	1.343.480	10 Okt 2022
128	293.453.000	75	96.547.000	252.403.960	1.045.930	1.358.030	10 Nov 2022
129	294.811.030	76	95.188.970	242.403.960	1.031.210	1.372.750	10 Des 2022
130	296.183.780	76	93.816.220	242.403.960	1.016.340	1.387.620	10 Jan 2023
131	297.571.400	76	92.428.600	242.403.960	1.001.310	1.402.650	10 Feb 2023
132	298.974.050	77	91.025.950	232.403.960	986.110	1.417.850	10 Mar 2023
133	300.391.900	77	89.608.100	232.403.960	970.750	1.733.210	10 Apr 2023
134	301.825.110	77	88.174.890	232.403.960	955.230	1.448.730	10 Mei 2023
135	303.273.840	78	86.726.160	222.403.960	939.530	1.464.430	10 Juni 2023
136	304.738.270	78	85.261.730	222.403.960	923.670	1.480.290	10 Juli 2023
137	306.218.560	79	83.781.440	212.403.960	907.630	1.496.330	10 Ags 2023
138	307.714.890	79	82.285.110	212.403.960	891.420	1.512.540	10 Spt 2023
139	309.227.430	79	80.772.570	212.403.960	875.040	1.528.920	10 Okt 2023
140	310.756.350	80	79.243.650	202.403.960	858.470	1.545.490	10 Nov 2023
141	312.301.840	80	77.698.160	202.403.960	841.430	1.562.230	10 Des 2023
142	313.864.070	80	76.135.930	202.403.960	824.810	1.579.150	10 Jan 2024
143	315.443.220	81	74.556.780	192.403.960	807.700	1.596.260	10 Feb 2024
144	317.039.480	81	72.960.520	192.403.960	790.410	1.613.550	10 Mar 2024
145	318.653.030	82	71.346.970	182.403.960	772.930	1.631.030	10 Apr 2024
146	320.284.060	82	69.715.940	182.403.960	755.260	1.648.700	10 Mei 2024
147	321.932.760	83	68.067.240	172.403.960	737400	1.666.560	10 Juni 2024
148	323.599.320	83	66.400.680	172.403.960	719.340	1.684.620	10 Juli 2024
149	325.283.940	83	64.716.060	172.403.960	701.090	1.702.870	10 Ags 2024
150	326.986.810	84	63.013.190	162.403.960	682.640	1.721.320	10 Spt 2024
151	328.708.130	84	61.291.870	162.403.960	664.000	1.739.960	10 Okt 2024
152	330.448.090	85	59.551.910	152.403.960	645.150	1.758.810	10 Nov 2024
153	332.206.900	85	57.793.100	152.403.960	626.090	1.777.870	10 Des 2024
154	333.984.770	86	56.015.230	142.403.960	606.830	1.797.130	10 Jan 2025
155	335.781.900	86	54.218.100	142.403.960	587.360	1.816.600	10 Feb 2025
156	337.598.500	87	52.401.500	132.403.960	567.680	1.836.280	10 Mar 2025

157	339.434.780	87	50.565.220	13	2.403.960	547.790	1.856.170	10 Apr 2025
158	341.290.950	88	48.709.050	12	2.403.960	527.680	1.876.280	10 Mei 2025
159	343.167.230	88	46.832.770	12	2.403.960	507.360	1.896.600	10 Juni 2025
160	345.063.830	88	44.936.170	12	2.403.960	486.810	1.917.150	10 Juli 2025
161	346.980.980	89	43.019.020	11	2.403.960	466.040	1.937.920	10 Ags 2025
162	348.918.900	89	41.081.100	11	2.403.960	445.050	1.958.910	10 Spt 2025
163	350.877.810	90	39.122.190	10	2.403.960	423.820	1.980.140	10 Okt 2025
164	352.857.950	90	37.142.050	10	2.403.960	402.370	2.001.590	10 Nov 2025
165	354.859.540	91	35.140.460	9	2.403.960	380.690	2.023.720	10 Des 2025
166	356.882.810	92	33.117.190	8	2.403.960	358.770	2.045.190	10 Jan 2026
167	358.928.000	92	31.072.000	8	2.403.960	336.610	2.067.350	10 Peb 2026
168	360.995.350	93	29.004.650	7	2.403.960	314.220	2.089.740	10 Mar 2026
169	363.085.090	93	26.914.910	7	2.403.960	291.580	2.112.380	10 Apr 2026
170	365.197.470	94	24.802.530	6	2.403.960	268.690	2.135.270	10 Mei 2026
171	367.332.740	94	22.667.260	6	2.403.960	245.560	2.158.400	10 Juni 2026
172	369.491.140	95	20.508.860	5	2.403.960	222.180	2.181.780	10 Juli 2026
173	371.672.920	95	18.327.080	5	2.403.960	198.540	2.205.420	10 Ags 2026
174	373.878.340	96	16.121.660	4	2.403.960	174.650	2.229.310	10 Spt 2026
175	376.107.650	96	13.892.350	4	2.403.960	150.500	2.253.460	10 Okt 2026
176	378.361.110	97	11.638.890	3	2.403.960	126.090	2.277.870	10 Nov 2026
177	380.638.980	98	9.361.020	2	2.403.960	101.410	2.302.550	10 Des 2026
178.	382.941.530	98	7.058.470	2	2.403.960	76.470	2.327.490	10 Jan 2027
179.	385.269.020	99	4.730.980	1	2.403.960	51.250	2.352.710	10 Peb 2027
180.	387.621.730	99	2.378.270	1	2.403.960	25.760	2.378.270	10 Mar 2027

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan beberapa hal sebagaimana berikut.

1. Nilai *Syirkah*

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran	
	Nasabah		BMI			BMI	Nasabah		
	Nilai	%	Nilai	%		85,62%	14,38%		
1.	200.000.000	51	190.000.000	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012	
2.	200.345.630	51	189.654.370	49	2.403.960	2.054.590	349.340	10 Mei 2012	
3.	200.695.000	51	189.305.000	49	2.403.960	2.050.800	353.160	10Juni 2012	

Nilai dana *syirkah* ini berasal dari harga rumah yang dibeli bank dan nasabah, dalam tabel di atas nilai dana *syirkah* adalah 390 juta rupiah yang berasal dari 51% milik nasabah atau senilai Rp. 200.000.000 dan

49% milik bank senilai Rp. 190.000.000. Pada cicilan bulan kedua, jumlah porsi bank berkurang Rp. 345.630 menjadi Rp. 189.654.370. Pengurangan porsi bank tersebut berasal dari bagian hasil penyewaan rumah milik nasabah yang diserahkan kepada bank sebagai bentuk pembelian saham bank. Sehingga mengurangi nilai *syirkah* bank.

a. Nilai *Syirkah* Nasabah

Adalah jumlah dana yang diberikan nasabah dalam pembelian rumah *syirkah*. Nilai ini yang nantinya akan dijadikan patokan awal dalam menentukan persentase kepemilikan rumah *syirkah*.

Dalam pelaksanaan cicilan *Musyarakah Mutanāqisah* nilai *syirkah* nasabah ini setiap bulan akan semakin naik, disebabkan karena persentase kepemilikan rumah nasabah semakin membesar. Seiring pembelian porsi yang dicicil nasabah pada setiap bulannya.

Pada akhir pembiayaan, nilai *syirkah* nasabah akan menjadi penuh atau sama dengan harga rumah *syirkah*. Dengan kata lain, rumah tersebut sepenuhnya telah menjadi milik nasabah.

b. Nilai *Syirkah* BMI

Adalah jumlah dana yang disalurkan oleh BMI dalam pembelian rumah *syirkah*. Nilai inilah yang akan dijadikan sebagai perbandingan dengan dana yang diberikan nasabah. Sehingga dapat ditentukan persentase kepemilikan rumah *syirkah*.

Dalam pelaksanaan cicilan *Musyarakah Mutanāqīshah*, nilai *syirkah* BMI ini setiap bulan akan semakin menurun. Seiring dengan pembelian nasabah terhadap porsi bank secara bertahap, yang secara otomatis dapat mengurangi nilai *syirkah* BMI. Pada akhir pembiayaan, nilai *syirkah* BMI akan habis dan kepemilikan rumah beralih pada nasabah.

2. Persentase Kepemilikan Rumah *Syirkah*

Dalam pembiayaan hunian di Bank Muamalat. persentase kepemilikan rumah *syirkah* antara pihak nasabah dengan pihak bank akan selalu berbanding terbalik. Yaitu persentase kepemilikan rumah **nasabah** semakin naik setiap bulannya, dan sebaliknya, persentase kepemilikan rumah bank akan semakin menurun pada setiap bulannya. Hal tersebut terjadi bersamaan dengan perubahan nilai *syirkah*. Semakin banyak nasabah membeli porsi bank, maka semakin besar persentase kepemilikan rumah nasabah tersebut.

Pada akhir pembiayaan, seiring dengan habisnya nilai *syirkah* bank, maka habis pula presentase kepemilikan rumah BMI. Yang artinya rumah tersebut 100% menjadi milik nasabah.

3. Sewa

Maksud dari kolom sewa di atas, adalah harga sewa rumah *syirkah* pada setiap bulannya. Harga sewa rumah di BMI selalu sama mulai dari awal pembiayaan hingga akhir masa pembiayaan.

Harga sewa ini disepakati pada saat akad, yang kemudian dibagi dengan porsi yang disepakati pula. Harga sewa inilah yang dibayarkan oleh nasabah terhadap pihak bank pada setiap bulannya. Sebagian dari dana tersebut adalah porsi nasabah, yang digunakan sebagai pembelian nilai *syirkah* bank. Dan sebagian lainnya adalah porsi bank yang dijadikan sebagai margin keuntungan bank atas usaha *Musyārakah* dengan nasabah.

4. Bagi hasil

Yang dimaksud bagi hasil di sini adalah pembagian hasil uang sewa rumah terhadap mitra *Musyarakah*. Karena itulah, nilai yang dibagi jumlahnya akan selalu sama dengan nilai sewa rumah. Dalam tabel diatas, mitra tersebut adalah nasabah dan Bank Muamalat. Hasil tersebut adalah keuntungan kedua belah pihak dalam *bermusyarakah*.

Porsi bagi hasil ditentukan sebelum akad dan disepakati pada saat akad. Kemudian, nilai bagi hasil pada setiap bulannya, setiap pihak akan selalu mendapatkan hasil yang berubah-ubah, disebabkan adanya pembelian porsi antara mitra yang satu (nasabah) terhadap mitra lain (bank). Berdasarkan pembelian porsi tersebut, nilai bagi hasil nasabah

setiap bulan akan semakin banyak. Sebaliknya, nilai bagi hasil bank setiap bulannya akan semakin sedikit.

5. Pembayaran

Tanggal pembayaran uang sewa dalam Bank Muamalat, seperti yang tercantum dalam tabel di atas, adalah selambat-lambatnya **tanggal 10** pada setiap bulan. Yang membayar uang sewa di sini adalah **nasabah** selaku pihak yang menyewa rumah. Dikarenakan nasabah selain **menjadi mitra *Musyarakah***, nasabah juga menjadi pihak penyewa rumah.

Apabila terjadi keterlambatan dalam pembayaran. Maka sesuai dengan kesepakatan pada akad, nasabah dikenakan denda. Kemudian denda tersebut dijadikan sebagai dana sosial dan akan disalurkan **terhadap lembaga sosial**.