

**IMPLEMENTASI KONVERSI AKAD MURABAHAH KEPADA AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI
BANK MUAMALAT CABANG BANDA ACEH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

HIDAYATULLAH JAMANI

NIM. 150102133

**Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2020 M/1441 H**

**IMPLEMENTASI KONVERSI AKAD MURABAHAH KEPADA AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI
BANK MUAMALAT CABANG BANDA ACEH**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

HIDAYATULLAH JAMANI

NIM. 150102133

**Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I



Dr. Husni Mubarak, Lc., MA
NIP. 198204062006041003

Pembimbing II



Hajarul Akbar, MA.
NIDN.2027098802

**IMPLEMENTASI KONVERSI AKAD MURABAHAH KEPADA AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR DI BANK
MUAMALAT CABANG BANDA ACEH**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal :

Senin, 13 Januari 2020

17 Jumadil Awal 1441 H

Di Darussalam Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua

Dr. Husni Mubarak Lc, MA.
NIP.198204062006041003

Sekretaris

Hajarul Akbar, MA
NIDN. 2027098802

Penguji I

H. Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag
NIP.197001312007011023

Penguji II

Muhammad Iqbal, SE., MM.
NIP.197005122014111001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh



Muhammad Siddiq M.H., Ph.D
NIP.197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7587442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Hidayatullah Jamani
NIM : 150102133
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiat terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

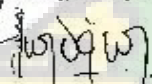
Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 13 Januari 2020

Yang Menyatakan




(Hidayatullah Jamani)

ABSTRAK

Nama : Hidayatullah Jamani
NIM : 150102133
Fak/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Implementasi Konversi Akad *Murābahah* kepada Akad *Musyārahah Mutanāqishah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh

Tanggal Munaqasyah : 13 Januari 2020

Tebal Skripsi : 61 halaman

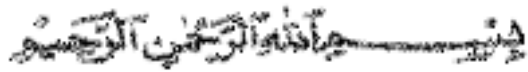
Pembimbing I : Dr. Husni Mubarak, Lc., MA.

Pembimbing II : Hajarul Akbar, MA.

Kata Kunci : *Murābahah*, *Musyārahah Mutanāqishah*, Konversi akad

Skripsi dengan judul “Implementasi Konversi Akad *Murābahah* kepada Akad *Musyārahah Mutanāqishah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh” merupakan hasil penelitian kualitatif yang bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana analisis mekanisme konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada produk pembiayaan KPR bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dan bagaimana penerapannya berdasarkan fatwa yang mengatur perihal konversi akad *murābahah*. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan informan kepala cabang dan manager (unit khusus) yang menangani kasus pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh. Hasil penelitian menjelaskan dalam menghadapi pembiayaan *murābahah* bermasalah pada nasabah yang prospektif (memiliki kemampuan untuk membayar) dilakukan dengan cara melakukan konversi akad *murābahah* menjadi akad *musyārahah mutanāqishah* atas barang jaminan yang masih menjadi milik Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh hingga nasabah dapat melunasi sisa angsuran dan margin pada waktu yang telah disepakati. Akad *murābahah* digunakan untuk membeli rumah yang ingin dimiliki oleh nasabah yang terdiri setoran pokok dan margin keuntungan yang akan diperoleh oleh bank, karena nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam melunasi utangnya dikarenakan berbagai faktor namun masih prospektif, maka dilakukan konversi akad kepada akad *musyārahah mutanāqishah*. Pada akad *musyārahah mutanāqishah* ini nasabah tetap akan melakukan pelunasan utangnya tetapi margin keuntungan yang diambil oleh bank lebih kecil ketika menggunakan akad *murābahah* dan pembiayaan KPR menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah*. Penerapan konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan fatwa yang mengatur perihal konversi akad ini, akan tetapi pihak bank lebih menggunakan pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) mengenai restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah.

KATA PENGANTAR



Dengan memanjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya serta kesehatan kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah mengorbankan pikiran, tenaga, bahkan nyawa dalam membela dan memepertahankan agama Allah yang dicintai ini sehingga dapat membina dan mengembangkan hukum Allah sebagai pedoman hidup umat manusia.

Dengan segala kelemahan dan kekurangan akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah ini yang berjudul “**Implementasi Konversi Akad *Murābahah* kepada Akad *Musyārahah Mutanāqishah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh**”. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Bersama ini pula segala kerendahan hati, rasa haru, dan bahagia, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, motivasi serta doa selama proses penyusunan, sehingga tidak akan selesai tanpa bantuan pihak lain, sebab itu dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. Husni Mubarak, Lc., MA selaku pembimbing I dan Bapak Hajarul Akbar, MA selaku pembimbing II, yang telah berkenan meluangkan waktu dan menyempatkan diri untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Muhammad Siddiq Armia, MH., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I., MH dan Bapak Faisal Fauzan, S.E., M.Si selaku Ketua Prodi dan Sekretaris Hukum Ekonomi Syariah, juga Bapak Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A. selaku Penasehat Akademik yang bersedia membimbing penulis dari awal hingga selesai, serta semua dosen dan asisten yang mengajar dan membekali penulis dengan ilmu sejak semester pertama hingga akhir.

Teristimewa kepada ibunda Maryani serta keluarga yang senantiasa terus memberikan semangat dan banyak dukungan moril maupun materil kepada penulis untk melanjutkan penulisan skripsi ini hingga selesai. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah leting 2015 yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Terutama sahabat semasa ujian komprehensif saudara Diky Arif Munandar, Nadiyahul Hikmah, Arina Merlisa dan Anggi Wulandari yang selalu memberi motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini. Kepada para sahabat KPM UIN Ar-Raniry 2019 khususnya yang mengabdikan di Gampong Lamteuba Droe Kabupaten Aceh Besar, Syahrul, Fajri, Ade, Shidqi, Suci, Zakia, Embun, Rumaidah, Rita, Rini, Nuri dan Ira Maghfirah yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang.

Banda Aceh, 2 Januari 2020
Penulis,

Hidayatullah Jamani

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṣ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ع	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ يَ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ وَ	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa* هول : *haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
◌َ اَ / اِ	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	\bar{A}
◌ِ يَ	<i>Kasrah dan ya</i>	\bar{I}
◌ُ وَ	<i>Dammah dan waw</i>	\bar{U}

Contoh :

قال : *qāla*
رمى : *ramā*
قيل : *qīla*
يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua :

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh :

روضة الاطفال : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*
المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah
طلحة : *ṭalḥah*

Catatan :

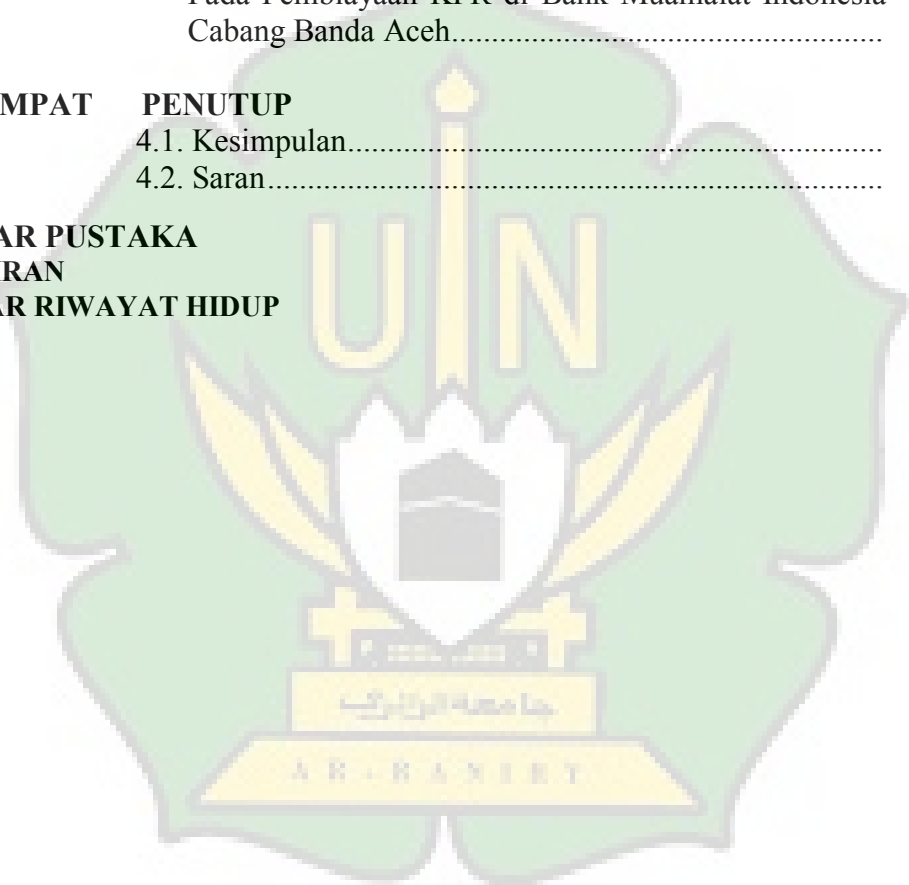
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh : Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB SATU PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Penjelasan Istilah.....	8
1.5. Kajian Pustaka	8
1.6. Metodologi Penelitian	11
1.7. Sistematika Pembahasan	13
BAB DUA KONSEP MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM FIQH MUAMALAH	
2.1. Gambaran Umum tentang <i>Murabahah</i>	15
2.1.1. Definisi dan Dasar Hukum Akad <i>Murabahah</i>	15
2.1.2. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	21
2.1.3. Manfaat dan Resiko <i>Murabahah</i>	23
2.1.4. Ketentuan Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah	24
2.2. Gambaran Umum tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	26
2.2.1. Definisi Akad <i>Musyarakah mutanaqishah</i>	26
2.2.2. Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	28
2.2.3. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	34
2.2.4. Bentuk-bentuk dan Manfaat Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	37
2.2.5. Aplikasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> pada Lembaga Keuangan Syariah	40
BAB TIGA PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT CABANG BANDA ACEH	
3.1. Deskripsi Pembiayaan Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh	43

3.1.1. Sejarah Bank Muamalat	43
3.1.2. Perbandingan Pembiayaan <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh.....	45
3.2. Pengalihan Akad <i>Murabahah</i> ke Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh	53
3.3. Analisis terhadap Penerapan Pengalihan Akad <i>Murabahah</i> kepada Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.....	56
BAB EMPAT PENUTUP	
4.1. Kesimpulan.....	60
4.2. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2: Surat Permohonan Kesediaan Memberi Data
- Lampiran 3: Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh
- Lampiran 4: Daftar Riwayat Hidup



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Skema Pembiayaan *Murābahah* Tanpa *Wakalah*

Gambar 2: Skema Pembiayaan *Murābahah* Dengan *Wakalah*

Gambar 3: Skema Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan yang memiliki tiga fungsi utama yaitu sebagai tempat penyimpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Perbankan syariah juga memiliki fungsi yang hampir sama dengan perbankan konvensional akan tetapi berbeda pada prinsip dan tata cara pelaksanaannya. Produk-produk jasa perbankan dengan pola lainnya pada umumnya menggunakan akad-akad *tabarru'* yang dimaksudkan tidak untuk mencari keuntungan, tetapi dimaksudkan sebagai fasilitas pelayanan kepada nasabah dalam melakukan transaksi perbankan.¹

Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu: Produk Penyaluran Dana, Produk Penghimpunan Dana, dan Produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.² Dalam Produk penyaluran dana terdapat tiga kategori yang dibedakan tujuan penggunaannya. Yaitu

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil.³

Pembiayaan dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif ialah pembiayaan

¹ Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2015). hlm.128.

² Ridwan Nurdin, *Hukum Ekonomi Syari'ah (Substansi dan Pendekatan)*. (Darussalam: Sahifah. 2018). hlm. 123.

³ *Ibid*.

untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Sedangkan pembiayaan konsumtif ialah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁴

Salah satu bentuk pembiayaan konsumtif ialah pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa dikenal dengan produk KPR atau PKR. Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh produk KPR ini merupakan produk yang paling banyak dilakukan. Produk KPR ini pertama kali diperkenalkan oleh bank konvensional dengan menerapkan tingkat suku bunga tertentu.

Banda Aceh salah satu kota yang telah menerapkan syariat Islam mulai melakukan pemenuhan kebutuhan akan rumah melalui produk-produk perbankan syariah. Hal ini terbukti dari semakin meningkatnya jumlah perbankan syariah di Kota Banda Aceh dan hingga kini kita dapat menjumpai bank syariah dimana-mana. Seluruh bank syariah ini menyediakan produk pembiayaan akan perumahan yang akan sangat memudahkan warga Banda Aceh untuk dapat memenuhi kebutuhannya akan rumah tanpa perlu khawatir melakukan tindakan riba dan *gharar* karena bank syariah tidak menerapkan sistem bunga.

Ditinjau dari sudut pandang perbankan syariah, produk pembiayaan perumahan (*house financing*) pada perbankan dapat dilakukan dengan transaksi: *murābahah*, *istisna'*, *musyārakah mutanāqishah* dan *IMBT*. *Murābahah* merupakan suatu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁵ Pada akad ini nasabah dan pihak bank sama-sama mengetahui berapa jumlah harga perolehan dari barang dan keuntungan dapat disepakati langsung secara bersama-sama

⁴ Muhammad Syafi'ie Antonio. *Bank Syariah (Dari Teori ke Praktik)*. (Jakarta; Gema Insani Press. 2001). Hlm. 160.

⁵ Sugeng Widodo, *Perbandingan Aplikasi Ba'i Murābahah dengan Ijarah Muntahiya Bitamlik Pada Pembiayaan Perumahan*. (<http://scholar.google.co.id>. 2009). hlm 103. Diakses pada tanggal 22 Oktober 2018.

oleh penjual dan pembeli. *Istisna'* adalah suatu akad atau kontrak jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (pembuat).⁶

Musyārahah mutanāqishah adalah *musyārahah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.⁷ Pada penelitian ini, objek berupa rumah yang pada akhir masa akad salah satu mitra akan menjadi pemilik penuh rumah tersebut.

IMBT (*Ijārah Muntahiya Bittamlik*) merupakan rangkaian kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.⁸ IMBT merupakan *ijārah* dengan *wa'ad* (janji) dari pemilik sewa berupa perpindahan kepemilikan objek *ijārah* pada saat tertentu. Penyewa dapat menyewa rumah tersebut dan pada akhir masa sewa kepemilikan rumah dapat dialihkan kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan pemilik rumah dan penyewa.

Pada pembiayaan perumahan terutama di kota Banda Aceh, akad yang paling sering digunakan adalah akad *murabahah*. yang mana kontrak *murābahah* merupakan salah satu kontrak penjualan paling populer untuk membeli komoditi dan produk lain secara kredit.⁹ Di samping itu pihak perbankan syariah di kota Banda Aceh juga memiliki pembiayaan dengan menggunakan *akad musyārahah mutanāqishah*, yang mana akad ini juga banyak digunakan pada pembiayaan KPR. Sehingga bagi nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi memiliki kelemahan pada segi finansial dapat

⁶Yaya, Rizal, Aji. E, Martawireja, & Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm 254.

⁷Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Edisi 2. (Jakarta: Salemba Empat. 2011). hlm 146.

⁸Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2011). hlm 149.

⁹Zamir Iqbal & Abbas Mirakhor. *Pengantar Keuangan Islam*. (Jakarta: Kencana Prenadia Media Group. 2008). hlm 111.

mengajukan pembiayaan kepada pihak Bank agar dapat memiliki rumah tersebut.

Pada skripsi ini penulis merujuk pada pembiayaan KPR yang merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dengan menggunakan dua jenis akad dari beberapa akad yang sudah dipaparkan sebelumnya yaitu *akad murābahah* dan *akad musyārahah mutanāqishah*. Yang mana kedua akad ini berbeda pada dasarnya yang mana *akad murābahah* merupakan salah satu bentuk akad jual beli, sedangkan *akad musyārahah mutanāqishah* merupakan akad kerjasama (*syirkah*).

Walaupun kedua akad ini adalah akad yang berbeda, keduanya memiliki sebuah persamaan di mana salah satu pihak (nasabah) pada akhir transaksi memiliki kepemilikan penuh atas objek pembiayaan (rumah). Hal ini dikarenakan *akad musyārahah mutanāqishah* berbeda dengan *akad syirkah* yang lainnya. Pada *akad musyārahah mutanāqishah* ini pada akhir kerjasamanya objek akad akan menjadi kepemilikan utuh oleh salah satu yang berakad atau bisa dikatakan dengan sewa beli. Sedangkan pada *akad syirkah* lainnya tidak terjadinya perpindahan kepemilikan dan berakhirnya akad jika salah satu pihak memutuskan untuk tidak melanjutkan kerjasama lagi.

Dalam memberikan suatu pembiayaan bank akan terlebih dahulu meninjau kemampuan yang dimiliki nasabah untuk melakukan pembayaran cicilan kedepannya dengan melihat beberapa aspek seperti pekerjaan nasabah, penghasilan yang dimiliki nasabah, serta jumlah tanggungan nasabah. Baru setelah itu pihak bank akan menanyakan kepada nasabah berapa lama waktu yang dibutuhkan nasabah untuk melakukan pembayaran cicilan terhadap pembiayaan tadi.¹⁰

Nasabah dalam menunaikan kewajibannya dalam melunasi pembiayaan pastinya memiliki hambatan atau masalah untuk melunasi atau menyetorkan

¹⁰Wawancara dengan Muhammad Al Amin (Karyawan yang ditunjuk oleh Bank Muamalat) Pada tanggal 22 Oktober 2018.

kembali dana pinjaman yang telah diperoleh yang disebabkan oleh berbagai macam faktor, dan salah satunya ialah faktor keuangan nasabah itu sendiri. Di sini, nasabah menjelaskan kepada pihak bank bahwasanya nasabah mengalami kesulitan dalam melunasi pembiayaan, pihak bank akan melakukan upaya untuk menyelamatkan pembiayaan nasabah tersebut dikarenakan pihak bank juga tidak mau mengambil resiko berupa kerugian.¹¹

Pada dasarnya, ketika ada suatu pembiayaan yang bermasalah maka pihak bank harus melakukan penyelamatan terhadap pembiayaan itu. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan dalam upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran nasabah atau jangka waktunya. Kemudian ada persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Yang meliputi perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, dan/atau pemberian potongan. Terakhir penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan, Yang antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan/atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.¹²

¹¹Wawancara dengan Muhammad Al Amin, Karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, Pada tanggal 22 Oktober 2018.

¹²PBI Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Dalam peraturan Bank Indonesia, Bank Indonesia memberikan beberapa solusi atas pembiayaan bermasalah yang dialami oleh lembaga keuangan syariah. Menariknya, lembaga keuangan syariah ketika menghadapi persoalan pembiayaan bermasalah cenderung memilih untuk mengkonversi akad dari pada alternatif yang ada, salah satunya adalah PT Bank Muamalat Indonesia.

Dalam menghadapi persoalan nasabah yang mengalami kredit macet, upaya yang dilakukan oleh pihak PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut dengan cara melakukan konversi akad. Yaitu menkonversi *akad murābahah* diubah menjadi *akad musyārahah mutanāqishah*. Tetapi tidak semua nasabah dapat dilakukan konversi akad tersebut, hanya nasabah yang memenuhi kualifikasi tertentu yang telah ditetapkan oleh pihak PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.

Dalam mengatasi pembiayaan bermasalah, PT Bank Muamalat Cabang Banda Aceh memiliki dua macam strategi, yaitu *Maintain/Stay Strategy (Cooperative Strategy)* dan *Exit Strategy*. *Maintain Strategy* yaitu suatu bentuk upaya yang dilakukan pihak bank karena masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah untuk jangka panjang. Sedangkan *Exit Strategy* yaitu upaya yang dilakukan bank karena tidak ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah untuk jangka panjang kecuali terdapat faktor-faktor lain yang sangat mendukung kemungkinan adanya perbaikan kondisi nasabah.¹³

Konversi akad merupakan suatu bentuk atau opsi sebagai upaya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada Perbankan Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam bentuk restrukturisasi pembiayaan bermasalah. Umumnya Hal yang diperhatikan dalam restruktur ialah nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan nasabah

¹³Wawancara dengan Muhammad Al Amin, Karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, Pada tanggal 22 Oktober 2018.

memiliki prospek usaha yang baik atau sumber pembayaran angsuran yang jelas dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.¹⁴

Dikarenakan konversi akad merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan bermasalah yang diterapkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, Maka penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian agar mengetahui dan memahami alasan pihak Bank Muamalat untuk lebih memilih mengkonversikan *akad murabahah* kepada *akad musyarakah mutanaqishah*. Dibandingkan dengan opsi lain yang diberikan oleh Bank Indonesia yang menyangkut penyelesaian pembiayaan bermasalah. Dengan demikian, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***”Implementasi Konversi Akad Murābahah Kepada Akad Musyārahah Mutanāqishah pada pembiayaan KPR (Studi Kasus di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh)”***.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses konversi akad pembiayaan dari akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh?
2. Bagaimanakah konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dalam perspektif fiqh muamalah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang tertera diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

¹⁴Wawancara dengan Muhammad Al Amin, Karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, Pada tanggal 22 Oktober 2018.

1. Untuk mengetahui bagaimana proses konversi akad dari akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui apakah praktik konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh sesuai dengan perspektif fiqh muamalah.

1.4 Penjelasan Istilah

Sebelum dibahas lebih lanjut, terlebih dahulu dijelaskan beberapa istilah penting yang terdapat di dalam judul skripsi ini. Istilah-istilah tersebut sebagai berikut.

1.4.1. Akad Murābahah

Akad *murābahah* ialah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang sesuai dengan keinginan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

1.4.2. Akad Musyārahah Mutanāqishah

Akad *musyārahah mutanāqishah* adalah akad kerjasama antara dua pihak (bank dengan Nasabah), dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

1.4.3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah.

Agunan yang diperlukan adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian.

1.4.4. Konversi Akad

Konversi akad adalah suatu cara yang dapat digunakan dalam menyelesaikan piutang *murābahah* bermasalah dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan juga termasuk bagian dari proses restrukturisasi piutang *murābahah* yang tergolong macet.

1.5 Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah dilakukan seputar masalah yang akan diteliti. Menurut penelusuran yang telah penulis lakukan, belum ada kajian yang membahas tentang penerapan konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada satu pembiayaan secara mendetail. Akan tetapi, penulis menemukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan akad *murābahah* dan/atau akad *musyārahah* yang berjudul “*Analisis Implementasi Akad Musyārahah di PT Bank Muamalat Tbk Cabang Kendari*” yang ditulis oleh Junirwan. Didalamnya menjelaskan tentang implementasi jaminan dengan menggunakan akad *musyārahah* yang ditinjau dari beberapa prospektif dalam ekonomi islam. Dan hasil yang diperoleh ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan perspektif hukum islam, dikarenakan pihak bank menentukan dan mematok jumlah besaran setoran bulanan yang harus disetor oleh nasabah setiap bulannya. Dan pihak bank menentukan dan mematok jumlah keuntungan yang didapatkannya dari jaminan akad *musyārahah* yang telah disepakati. Serta pihak bank tidak ikut serta dalam pengelolaan modal yang didapatkan oleh nasabah dalam menjalankan usahanya.¹⁵

Selanjutnya, skripsi ditulis oleh Nur'aini dengan judul “*Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip Jual Beli Murābahah dan Perlakuan Akuntansinya*”

¹⁵Junirwan, *Analisis Implementasi Akad Musyārahah di PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Kendari*, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2016, hlm 69.

Pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru”. Skripsi ini memaparkan bahwa pihak bank seringkali menggunakan media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah kepada pihak ketiga. Dimana akad *wakalah* diberikan pihak Bank Riau Syariah Pekanbaru kepada nasabah setelah akad *murabahah* ditanda tangani.¹⁶

Selain itu ada juga tugas akhir yang ditulis oleh Pipit Setyaningtyas dengan judul *“Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”*. Didalam tugas akhir ini menjelaskan tentang bagaimana penerapan *akad murabahah* pada pembiayaan KPR yang diberi nama Pembiayaan Griya BSM. Yang mana memaparkan bahwa pihak bank menggunakan *akad wakalah* kepada nasabah dalam perihal membeli rumah sebelum digunakannya akad *murabahah*.¹⁷

Kemudian ada skripsi yang ditulis oleh Uswatun Hasanah dengan judul *“Analisi Manajemen Risiko pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri Kcp Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN”*. Didalam tugas akhir tersebut dinyatakan manajemen resiko tersebut diimplementasiakn oleh manajemen Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Ulee Kareng pada pembiayaan *murabahah* konsumtif baik ASN maupun Non ASN dengan sistem proteksi terhadap kemungkinan wanprestasi dengan prosedur identifikasi, pengukuran, pendataan, dan pengendalian terhadap seluruh faktor resiko.¹⁸

Kemudian ada juga skripsi yang ditulis oleh Mirza Kamal dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank*

¹⁶Nur’aini, *Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip Jual Beli Murabahah dan Perlakuan Akuntansinya Pada PT. Bank Riau Syriah Pekanbaru*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2011, hlm 72.

¹⁷Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016. hlm 63.

¹⁸Uswatun Hasanah, *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2017. hlm 78.

Aceh Syariah Cabang Banda Aceh". Dimana dalam tugas akhir ini dinyatakan mekanisme pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh didasarkan pada keputusan Fatwa DSN dan MUI dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) serta penetapan metode anuitas dalam perhitungan keuntungan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh didasarkan pada terbitnya Fatwa DSN–MUI No.84/DSNMUI/XII/2012 tentang pengakuan keuntungan *At-Tamwil Bil Murābahah* (pembiayaan *murābahah*).¹⁹

Yang membedakan skripsi yang penulis tulis dengan skripsi-skripsi diatas ialah pada skripsi ini penulis membahas perihal restruktur pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dengan cara mengkonversikan pembiayaan bermasalah yang menggunakan akad *murabahah* kepada akad *musyarakah mutanāqishah* dengan tujuan untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut.

1.6 Metode Penelitian

Dalam sebuah penelitian, metode penelitian yang digunakan sangat mempengaruhi untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut. Oleh karena itu memerlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Langkah-langkah yang hendak ditempuh adalah sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan, dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti mengamati dan berpartisipasi langsung tentang apa yang dikaji. Jenis penelitian dimana peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang diperoleh.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

¹⁹Mirza Kamal, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murābahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2017. hlm 81.

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, yang berupa data primer dan sekunder, maka penulis menggunakan metode *field research* (penelitian lapangan) dan *library research* (penelitian kepustakaan).

1. Metode *field research* (penelitian lapangan) adalah pengumpulan data primer dan merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap objek pembahasan yang menitikberatkan pada kegiatan lapangan, dari metode ini peneliti mendapatkan data-data primer.
2. Metode *library research* (penelitian kepustakaan), yaitu pengumpulan data sekunder dan merupakan penelitian dengan menggunakan buku bacaan sebagai landasan untuk mengambil data yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini, di mana penulis dapatkan dengan cara membaca dan mengkaji buku-buku, artikel dan *situs website* yang berkaitan dengan topik pembahasan.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data teknik yang penulis gunakan adalah:

1. Wawancara/*interview* yaitu dengan cara berkomunikasi secara langsung kepada informan yang telah ditetapkan, guna mendapatkan data tentang informasi yang menjadi fokus penelitian tentang penerapan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh.
2. Dokumentasi, yaitu suatu teknik yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data yang tertulis yang diambil dari Bank Muamalat Cabang Banda Aceh yang berhubungan objek penelitian, yaitu yang berkaitan dengan pembiayaan menggunakan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah*.

1.6.4. Instrumen Penelitian

Adapun instrumen penelitian yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data-data dokumentasi yang berhubungan dengan permasalahan

yaitu dengan menggunakan alat tulis dan kertas, sedangkan untuk wawancara penulis menggunakan alat tulis, kertas, alat perekam, sehingga memuat pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan penerapan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat cabang Banda Aceh

1.6.5. Langkah-langkah Analisis Data

Langkah-langkah yang penulis lakukan dalam penulisan ini, pertama ialah menjelaskan tentang penerapan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan pemilikan rumah, menetapkan permasalahan dan tujuan pembahasan, kemudian memilih metode pengumpulan data, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, instrumen pengumpulan data, instrumen penelitian serta langkah-langkah analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

Setelah memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan ini, penulis menganalisis data dan informasi yang didapatkan ditempat penelitian mengenai penerapan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan KPR. Selanjutnya, metode yang digunakan penulis adalah dengan mereduksi data atau memilah-milah data yang dipakai dan yang tidak dapat dipakai berkaitan dengan topik pembahasan.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berpedoman pada buku pedoman penulisan skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh tahun 2018

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam menulis skripsi ini, penulis mengelompokkan pembahasan ke dalam empat bab, yaitu

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang akad *murābahah* dari segi definisi dan dasar hukum *murābahah*, rukun dan syarat *murābahah*, manfaat dan resiko *murābahah*, dan ketentuan akad *murābahah* yang ada di perbankan syariah. Selain itu juga membahas tentang *musyārahah mutanāqishah* yang meliputi definisi dan dasar hukum, rukun dan syarat *musyārahah mutanāqishah*, bentuk-bentuk dan manfaat akad *musyārahah mutanāqishah*, dan aplikasi *musyārahah mutanāqishah* pada lembaga keuangan syariah.

Bab ketiga membahas tentang praktik pembiayaan menggunakan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, yang pertama memaparkan mengenai sejarah Bank Muamalat serta perbandingan pembiayaan menggunakan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, dan analisis terhadap penerapan konversi akad *murābahah* kepada akad *musyārahah mutanāqishah* pada pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh.

Bab empat membahas tentang penutup yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II PEMBAHASAN

2.1. Gambaran Umum Tentang Murabahah

2.1.1. Definisi dan Dasar Hukum Murabahah

a. Definisi Murabahah

Murābahah secara bahasa merupakan *mashdar* dari kalimat *ribhun* yang berarti *ziyādah* (tambahan).²⁰ Sedangkan secara istilah *murabahah* adalah jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murābahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga belim dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.²¹

Murābahah ialah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.²²

Menurut Lukman Hakim, *murābahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga

²⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016), cet. 1, hlm. 83.

²¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, cet. 2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group.2013), hlm. 138

²² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2013), hlm. 136.

pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.²³

Dalam pembiayaan *murābahah* bank syariah bertindak selaku penjual harus memberi tahu perihal harga pokok yang ia beli dan tingkat keuntungan yang akan diambil. Misalnya, bank syariah membeli sebuah mobil seharga Rp. 300.000.000,-, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,-, kemudian menjual kepada pembeli seharga Rp. 350.000.000,-. Dalam praktiknya, bank syariah tidak akan membeli suatu barang jika sebelumnya tidak ada pesanan dari calon pembeli.

Dengan demikian, pengertian *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan juga telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.²⁴

b. Dasar Hukum Murabahah

Pada dasarnya tidak ada dalil yang membahas secara khusus mengenai jual beli *murābahah*, dikarenakan *murābahah* merupakan bagian dari jual beli itu sendiri. Oleh karena itu banyak buku-buku yang mencantumkan dalil-dalil umum tentang jual beli, yang terdapat dalam al-qur'an, hadis, ijma', serta fatwa DSN-MUI, berikut ini beberapa dalil yang berkaitan dengan *murābahah* antara lain:

Q.S Al-Baqarah ayat 275

²³ Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Erlangga, 2012), hlm. 117.

²⁴ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. 5, cet. 9, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 98.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (275)

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat). Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.

Dalam ayat ini digambarkan bagaimana keadaan seseorang yang memakan harta riba layaknya seperti berdiri orang yang kemasukan syaitan dikarenakan tekanan penyakit gila. Yang mana hal ini dikarenakan mereka menyamakan jual beli dengan riba. Di sini Allah menegaskan bahwasanya telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Q.S An-Nisa’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بِيَسْتَكُفٍ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
 تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan

janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu”.

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa Allah melarang memakan harta sesama dengan cara yang bathil, yang akan merugikan pihak yang lain, akan tetapi Allah menganjurkan melalui cara perniagaan (perdagangan) atas dasar suka sama suka tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak.

Hadis Nabi SAW.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِذَا الْبَيْعُ
عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن حبان)

Artinya: *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda”sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.* (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).²⁵

Hadis di atas menjelaskan bahwa akad jual beli *murābahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murābahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.²⁶

Fatwa DSN tentang *murābahah*²⁷

Pertama: Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syariah:

²⁵ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Al-Jami' Ash-Shaghir wa Ziyadatuhu*, cet. 3 (Beirut: Al-Maktab Al-Islami, 1998), hlm. 460.

²⁶ Aufa Salekha, *Analisis Pengaruh Rescheduling Terhadap Penambahan Mark-Up Pada pembiayaan Murābahah (Studi Kasus di KPO Bank Aceh Syari'ah)* (Skripsi), Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, hlm. 31.

²⁷ Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan *Murābahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah. Nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya,

karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam *Murābahah*:

1. Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam *Murābahah*:

1. Secara prinsip penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dalam keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murābahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menyelesaikan penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam *Murābahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁸

2.1.2 Rukun dan Syarat Murabahah

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga jual beli tersebut dapat dikatakan sah oleh syara'. Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiah dengan jumhur ulama.

Rukun jual beli menurut ulama Hanafiah hanya satu, yaitu ijab (ungkapan membeli dari pembeli) dan Qabul (ungkapan menjual dari penjual). Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu adalah kerelaan (*rida/taradhi*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan

²⁸ *Ibid.*

tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindra sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli menurut mereka boleh tergambar dalam ijab dan Kabul, atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang (*ta'athi*).²⁹

Akan tetapi, jumbuh ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat,³⁰ yaitu:

1. Ada orang yang berakad atau *al-muta'āqidain* (penjual dan pembeli).
2. Ada *shighat* (lafal ijab dan Kabul)
3. Ada barang yang dibeli.
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumbuh ulama diatas sebagai berikut:³¹

- a. Syarat-syarat orang yang berakad.
 1. Berakal.
 2. Yang melakukan akad itu adalah iorang yang berbeda.
- b. Syarat-syarat yang terkait dengan ijab Kabul.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan Kabul sebagai berikut:

1. Orang yang mengucapkannya telah balig dan berakal.
2. Kabul sesuai dengan ijab.
3. Ijab dan Kabul itu dilakukan dalam suatu majelis, Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.

²⁹ Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*, cet. 2. (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007). hlm. 115.

³⁰ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-Fikr al-Mu'ashir, 2008) jilid V, cet. Ke-8, hlm, 3309.

³¹ *Ibid.*, hlm. 3317 dan seterusnya.

- c. Syarat-syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjual belikan (*Ma'qud 'alaih*)
1. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
 2. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 3. Milik seseorang.
 4. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

2.1.3 Manfaat dan Resiko Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murābahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. *Murābahah* memberikan banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem jual beli *murābahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.³²

Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut.

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi

³² Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 107.

barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- d. Dijual; karena *bai' al-murābahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk default akan besar.³³

2.1.4 Ketentuan Akad Murabahah Pada Bank Syariah

Dalam perbankan syariah akad murabahah diterapkan pada pembiayaan *murābahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murābahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Di mana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.³⁴

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, akad pembiayaan *murābahah* terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank membelikan barang yang diperlukan

³³ *Ibid.*

³⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), cet. 1, hlm.88.

nasabah. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat.³⁵ Bank menjual barang kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.³⁶

Dalam dunia perbankan, istilah *bai' al-murābahah* merupakan perluasan dari pengertian klasik. Istilah *murābahah* digunakan mengacu pada suatu kesepakatan pembelian barang oleh bank sesuai dengan yang dikehendaki nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara cicil. Perjanjian semacam ini disebut *bai' al-murābahah li al-amir bi al-syira'* (jual beli *murābahah* untuk perintah membeli).³⁷

Pembiayaan *murābahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (*al-wa'ad bi al-bai'*).³⁸ Dalam hal ini, pembeli dibolehkan meminta pesanan membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.³⁹ *Murābahah* dengan pemesanan umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *Letter of Credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak

³⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.

³⁶ Karnaen Perwataatnadjaja & M. Syafi'ie Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), cet. 3, hlm. 25-26.

³⁷ Muhammad Usman Syabir, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafais, 1992), hlm. 309.

³⁸ Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syariah...*, hlm. 103-104.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 104-105

terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan umumnya.

2.2 Gambaran Umum tentang Musyarakah Mutanaqishah

2.2.1 Definisi Musyarakah Mutanaqishah

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 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).⁴⁰

Berdasarkan PBI No. 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, *musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.⁴¹

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.⁴²

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah,

⁴⁰ Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk.

⁴¹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 249.

⁴² Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang" Skripsi, Istishoduna Vol.5 No.1 April 2015.

yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Bank dan para pihak wajib menyetorkan dana sebesar nominal dari yang ditulis dalam formulir pembiayaan *musyārahah mutanāqishah* (MMQ), sebagai bukti investasi tunai bukan utang serta menegaskan jumlah investasi yang sesuai dengan proporsi yang disepakatinya. Bank wajib meminta laporan bagi hasil berdasarkan laporan keuangan yang sudah divalidasi, termasuk komponen biaya yang mengacu pada standar yang baku, terutama skema *profit and loss sharing*, untuk menghindari ketidakpastian dalam kontrak yang merugikan salah satu pihak.⁴³

Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus

⁴³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 236.

membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi jasa bank syariah.⁴⁴

Dalam pembiayaan di perbankan syariah yang didasarkan pada bagi hasil ini, menempatkan bahwa bank sebagai pihak penyandang dana. Untuk itu bank berhak atas kontraprestasi berupa bagi hasil sebesar nisbah terhadap pendapatan atau keuntungan yang diperoleh pemilik usaha (*mudhārib*), apabila bank hanya bertindak sebagai penghubung antara pengusaha dan nasabah, maka ia berhak atas kontraprestasi berupa *fee*.⁴⁵

2.2.2 Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah

Pada dasarnya tidak ada landasan hukum yang secara spesifik membahas tentang *musyarakah mutanaqishah*, dikarenakan produk *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu produk yang ada atas modifikasi dari produk *musyarakah* dan *ijarah*, kemudian produk tersebut dipadukan menjadi produk *musyarakah mutanaqishah*. Dalam sejarahnya produk *musyarakah mutanaqishah* tidak ada pada era fikih klasik, akan tetapi produk ini lahir dari pemikiran-pemikiran cendekiawan muslim (pakar ekonomi Islam) untuk menciptakan akad baru dalam dunia perbankan islam yang bertujuan untuk kemaslahatan umat islam dalam bermuamalah.

Berikut ini yang menjadi landasan hukum pada produk *musyarakah mutanaqishah* yang disandarkan kepada akad *musyarakah* (kemitraan) dan akad

⁴⁴ Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi...*, hlm. 25-27.

⁴⁵ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 148.

ijārah (sewa). Karena di dalam akad *musyārahah mutanāqishah* terdapat unsur *syirkah* dan *ijārah*.

a. Landasan hukum mengenai akad *musyārahah*

Q.S. Shaad ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا
هُم ۗ وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ (24)

Artinya: “Dia (Daud) berkata: “Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan, dan hanya sedikitlah mereka yang begitu. Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya, maka ia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”.

Dalam surat shad ayat 24 tidak menyebutkan secara langsung tentang *musyārahah*, namun kata *الْخُلَطَاءِ* yang bermakna *syirkah* yaitu bercampur dua atau lebih yang tidak bias diuraikan bentuk asal masing-masing benda tersebut. Dalam surat Shaad dapat diketahui bahwa pengelolaan modal dalam menjalankan berbagai aktifitas ekonomi harus dengan cara yang dibenarkan oleh syariat.⁴⁶

Kemudian ada hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Abu Hurairah yang dijadikan sebagai landasan hukum mengenai akad *musyārahah*.

⁴⁶ Raudhatul Hayah, “Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah* Pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, hlm. 30-31.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : قَالَ اللَّهُ تَعَالَى إِنَّ الشَّرِكَينَ مَا لَمْ يُخْنُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا (رواه أبو داود و صححه الحاكم)

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a ia berkata bahwa Rasulullah SAW. Bersabda: *Allah Ta'ala berfirman. "Aku adalah yang ketiga pada dua orang yang bersekutu, selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati temannya. Aku akan keluar dari persekutuan tersebut apabila salah seorang mengkhianatinya."* (H.R. Abu Dawud dan dishahihkan oleh Al-Hakim).⁴⁷

Makna hadis "sesungguhnya Allah bersama keduanya," yakni dalam hal pemeliharaan, pengayoman dan pemberian bantuan harta kepada keduanya, serta menurunkan berkah dalam perdagangan keduanya, sehingga ketika terjadi pengkhianatan maka berkah harta keduanya tersebut.⁴⁸

b. Landasan hukum mengenai akad *ijārah*

Q.S. Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ
(233)

Artinya: "... Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain. Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut, bertakwalah kamu kepada

⁴⁷ Al-Hafidzh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Min Adilat Al Ahkam*, (Surabaya: Darul Fikri, 1989), hlm. 145.

⁴⁸ Muhammad bin Ismail Al-Amir Ash-Shan'ani, *Subulussalam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, cet 8, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2013), hlm. 473.

Allah dan ketehuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Surat al-Baqarah merupakan salah satu landasan hukum dalam persoalan *ijārah*, karena dianggap sebagai salah satu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong serta mempunyai landasan hokum yang kuat.⁴⁹ Dalam surat al-Baqarah tersebut dijelaskan apabila seseorang memakai jasa seperti menyusukan anak kepada orang lain juga termasuk kedalam bentuk *ijārah*, setelah ibu dan ayah dari si anak bersepakat bahwa anaknya disusui oleh perempuan lain, yang disebabkan oleh suatu kesulitan baik dalam bentuk kesehatan maupun dalam hal lainnya, maka hal tersebut dibolehkan dengan syarat pemberian yang patut atas manfaat yang diberikan perempuan lain atau ibu susu kepada bayi mereka dan upah biayanya pantas menurut kebiasaan yang berlaku. Kasus penyusuan ini menjadi salah satu dasar atas diperbolehkannya memberikan pembayaran atas pekerjaan, manfaat atau jasa yang diberikan orang lain.⁵⁰

Hadis riwayat ibnu majah dari ibnu umar, bahwa nabi bersabda:

عَنْ أَبِي عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه من ابن عمر)

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (H.R. Ibnu Majah dari Ibnu Umar).⁵¹

Maksud dari hadis di atas adalah apabila telah mempekerjakan seseorang dan tugasnya telah selesai maka hendaklah ia untuk menyetor membayar upah si pekerja, dikarenakan apabila seseorang memiliki kemampuan untuk

⁴⁹ Muhammad Syafi’ie Antonio, *Bank...*, hlm. 117.

⁵⁰ Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, cet.1, (Jakarta: Kencana. 2006), hlm. 136.

⁵¹ Ibnu Majah, *Musnad Ibnu Majah*, Juz II, (Beirut: Makatabah wamathba’ah. 1990), hlm. 817.

membayar upah si pekerja namun menunda pembayaran tersebut, maka ia termasuk dalam golongan orang-orang yang dzalim.

Selain berasal dari al-qur'an dan hadis akad *musyārahah mutanāqishah* diatur juga dalam fatwa DSN, yaitu:

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a. *Musyārahah mutanāqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syārik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syārik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyārahah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyārahah* yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syārik* dalam kekayaan *musyārahah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua: Ketentuan Hukum

Hukum *Musyārahah mutanāqishah* adalah boleh.

Ketiga: Ketentuan Akad

1. Akad *musyārahah mutanāqishah* terdiri dari akad *musyārahah/syirkah* dan *Bai'* (jual beli).
2. Dalam *Musyārahah mutanāqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN no. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyārahah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:

- 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 *musyārahah mutanāqishah*, pihak pertama (*syārik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syārik*) wajib membelinya.
 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syārik* lainnya (*nasabah*).

Keempat: Ketentuan khusus

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

Kelima: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlakudan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁵²

Wahbah Az-Zuhaili menyatakan *musyarakah* dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *ijārah muntahiya bi al-tamlīk*, akad ini bersandar kepada janji dari pihak bank kepada nasabahnya, bahwa pihak bank akan menjual porsi kepemilikannya dalam *syirkah* (kerja sama) apabila nasabah telah membayar harga porsi kepemilikan bank tersebut. Selain itu saat berlangsungnya akad *musyārahah mutanāqishah* dipandang sebagai *syirkah 'inan* karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi hartanya dan pihak bank mendelegasikan nasabahnya untuk mengelola kegiatan usaha sehingga setelah kerja sama tersebut selesai maka bank akan menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada nasabah selaku mitranya dengan ketentuan akad penjualan tersebut dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *syirkah*.⁵³

2.2.3 Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah

Sebagaimana diketahui bahwa produk *musyārahah mutanāqishah* merupakan suatu produk yang dihasilkan melalui gabungan antara akad *musyārahah* dan akad *ijārah* yang berakhir dengan cara pembelian atau

⁵² Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah mutanaqishah*.

⁵³ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasyirah*, (Dr Al Fikr, Beirut, 1998), hlm. 436-437. Dikutip dari Fatwa Dewan Syaraiah Nasional, Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*.

pemindahan kepemilikan dari milik bank menjadi milik nasabah. Jadi tidak ada rukun dan syarat khusus mengenai akad tersebut.

Di dalam *musyārahah mutanāqishah* terdapat unsur perkongsian (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijārah*) maka dalam hal ini terdapat kerja sama yang dilakukan dalam hal perkongsian modal dan kerja sama kepemilikan, sementara sewa yang dilakukan disini merupakan kompensasi yang siberikan oleh salah satu pihak kepada pihak yang lain. Jadi ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyārahah mutanāqishah* merupakan gabungan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.⁵⁴

Pada dasarnya hampir setiap buku fiqh muamalah membahas tentang syarat dan ketentuan akad *musyārahah* dan *ijārah*, meskipun dalam versi yang berbeda namun pada intinya sama. Ulama fikih berbeda pendapat dalam menetapkan rukun dan syarat *syirkah*. Menurut ulama Hanafiyah, rukun *syirkah* adalah ijab dan kabul,⁵⁵ yakni pernyataan kehendak melakukan *syirkah* yang dating dari para pihak yang berakad. Pernyataan kehendak ini dituangkan dalam kontrak kerja sama yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Sementara itu, menurut jumhur ulama rukun *syirkah* ada empat, yakni dua orang berakad (*'āqidain*), *ma'qud 'alaih*, yang terdiri dari modal dan keuntungan, ijab dan kabul,⁵⁶ dengan syarat-syarat:

- a. *'Aqidain* (para pihak yang berserikat), disyaratkan mempunyai *ahliyah al-ada'* (kepantasan melakukan transaksi), yakni baligh dan berakal, cerdas dan tidak di *hajr* (dicekal melakukan tasharuf terhadap harta bendanya).
- b. *Ma'qud 'alaih* (obyek *syirkah*), yakni modal dan keuntungan, disyaratkan:

⁵⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 220.

⁵⁵ Wahbah al-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Juz 4, (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 796.

⁵⁶ Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid fi Nihayat al-Muqtasid*, Jilid 3, (Indonesia: al-Haya' al-Arabiyah), hlm. 189.

- 1) Modal harus jelas adanya dan diketahui jumlahnya.
 - 2) Para ulama sepakat modal dalam *syirkah* harus dalam bentuk uang,⁵⁷ karena modal yang disertakan dalam *syirkah* harus dalam bentuk modal *liquid*. Ini berarti modal tidak bias dalam bentuk komoditas. Namun ulama berbeda pendapat kalau uangnya berbeda bentuknya misalnya satu pihak dalam bentuk dinar, yang lain dalam bentuk dirham. Ibn al-Qasim, seperti yang dikutip Ibn Rusyd membolehkan hal tersebut, ini merupakan pendapat dari Imam Malik. Menurutnya nilai kedua modal itu harus diperhitungkan.⁵⁸
 - 3) Modal diserahkan secara tunai, bukan dalam bentuk utang.
 - 4) Keuntungan dibagi antara anggota syarikat menurut kesepakatan.
 - 5) Pembagian keuntungan dinyatakan secara jelas ketika akad, misalnya seperdua, sepertiga, dan semisalnya.
 - 6) Proporsi keuntungan ditetapkan berdasarkan penyertaan modal anggota *syirkah*.⁵⁹ Di samping itu juga dapat ditetapkan berbeda dari penyertaan modal masing-masing.
- c. Ijab dan Qabul, disyaratkan:
- 1) Jelas menunjukkan makna *syirkah* atau yang semakna dengan itu.
 - 2) Dinyatakan dalam bentuk keizinan anggota berserikat untuk mentasharufkan harta yang disyariatkan.

Pada dasarnya dalam akad *musyarakah*, setiap mitra mempunyai hak yang sama dalam manajemen bekerja dalam mengelola perusahaan. Jika semua mitra sepakat untuk terlibat aktif dalam manajemen perusahaan maka masing-

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 190.

⁵⁸ *Ibid*.

⁵⁹ *Ibid*, hlm.191.

masing mendapat perlakuan yang sama dalam semua urusan perusahaan dan pembagian keuntungan. Namun demikian, masing-masing anggota dapat menunjukkan salah seorang dari mereka menjadi manajer perusahaan. Terhadap mitra kerja yang tidak terlibat dalam manajemen perusahaan ia memperoleh pembagian keuntungan sebatas penyertaan modalnya. Ketika perusahaan mengalami kerugian, masing-masing anggota *syirkah* menanggung kerugian sesuai dengan porsi penyertaan modal.⁶⁰

2.2.4 Bentuk-bentuk dan Manfaat Akad Musyarakah Mutanaqishah

Dalam fatwa DSN-MUI tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanaqishah* mengenai ketentuan produk disebut bahwa,⁶¹

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan system bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai dengan syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas)
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas)
- c. Barang lainnya yang sesuai dengan syariah (baru/bekas).

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu bentuk kerja sama atau perkongsian antara dua belah pihak atau lebih terhadap suatu barang yang mana akad ini biasanya diterapkan pada pembiayaan proyek yang dibiayai oleh bank dan nasabah debitur, sedangkan pada PT Bank Muamalat Indonesia

⁶⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi...*, hlm. 194.

⁶¹ Fatwa DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan.

Cabang Banda Aceh akad *musyarakah mutanāqishah* diaplikasikan pada produk pembiayaan perumahan (KPR).

Dalam pembiayaan perumahan (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh proporsi modal yang berasal dari nasabah yaitu sebesar 30% sedangkan dari pihak bank berjumlah 70%, agar nasabah dapat memiliki aset tersebut, maka nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan cara mengangsur tiap bulannya, dan dengan demikian akan terjadi penurunan porsi kepemilikan bank karena nasabah tiap kali mengangsur akan mengambil porsi kepemilikan yang dimiliki oleh bank, hingga pada akhirnya rumah yang telah dibeli tersebut menjadi milik nasabah dengan porsi kepemilikan 100%, sedangkan porsi kepemilikan Bank Muamalat menjadi 0%.⁶²

Sebagai contoh kasus perhitungan, misalkan harga rumah Rp. 100.000.000,00-. Dalam hal ini bank berkontribusi sebesar Rp. 70.000.000,00-, dan nasabah debitur berkontribusi sebesar Rp. 30.000.000,00-. karena antara pihak bank dan nasabah debitur telah berkongsi maka bank memiliki 70% saham atas kepemilikan rumah tersebut, sedangkan nasabah memiliki 30%. Dalam syari'ah islam, barang milik perkongsian bias disewakan kepada siapapun, termasuk kepada nasabah perkongsian itu sendiri.⁶³

Misalkan nasabah debitur membayar biaya sewa sebesar Rp. 1.000.000,00-. perbulan, pada realisasinya Rp. 700.000,00-. akan menjadi milik bank dan Rp. 300.000,00-. merupakan bagian nasabah. Akan tetapi yang pada hakikatnya nasabah ingin memiliki rumah tersebut, maka uang sejumlah Rp. 300.000,00-. itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank

⁶² Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Oktober 2018.

⁶³ Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syariah...* hlm. 173.

semakin kecil. Pada akhirnya nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak memiliki saham atas rumah tersebut.⁶⁴

Manfaat dari pembiayaan *musyarakah mutanāqishah*, yaitu:

- a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- b. Bank memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan yang dikelola.⁶⁵
- c. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan nasabah meningkat.
- d. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan nasabah dalam membayar agsuran, sehingga bank tidak mengalami *negative spread*.
- e. Bank akan lebih selektif dan hati-hati dalam mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.
- f. Prinsip bagi hasil dalam imusyarakah mutanaqishah ini berbeda dengan prinsip bunga, dimana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) dengan jumlah bunga tetap terlepas dari keuntungan yang dihasilkan nasabah maupun kerugiannya.⁶⁶

Dari beberapa keunggulan di atas dapat diketahui bahwa kepemilikan bersama suatu barang menjadikan pihak bank maupun nasabah sama-sama melakukan penjagaan terhadap barang tersebut. Mengenai harga sewa, kedua pihak dapat menyepakati perubahan harga sewa seiring dengan harga pasar yang

⁶⁴ *Ibid.*, hlm 174.

⁶⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 45.

⁶⁶ Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syariah...*, hlm 93-94.

berlaku dan kedua pihak juga mendapatkan bagi hasil dari margin sewa yang telah ditentukan pada barang tersebut.⁶⁷

2.2.5 Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah pada Lembaga Keuangan Syariah

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada lembaga keuangan syariah biasanya diaplikasikan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembiayaan aneka barang serta properti. Akad *musyarakah* saja tidaklah cukup untuk diterapkan dalam produk pembiayaan ini. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.⁶⁸ Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang terbentuk karena adanya kerja sama antara bank dan pembeli rumah yang berbagi hak dan kepemilikan sebuah rumah yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan pembayaran kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Dengan demikian akad *musyarakah mutanaqishah* dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang.

Berikut aplikasi *musyarakah mutanaqishah* pada Lembaga Keuangan Syariah:

1. Akad ini diterapkan pada pembiayaan proyek yang dibiayai oleh lembaga keuangan dengan nasabah atau lembaga keuangan lainnya, dimana bagian keuangan secara bertahap dibeli oleh pihak lainnya dengan mencicil.

⁶⁷ Raudhatul Hayah, *Perlindungan...*, hlm. 41.

⁶⁸ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 127.

2. Akad ini juga terjadi pada *mudhārabah* yang modal awalnya dicicil, sedangkan usaha itu berjalan terus dengan modal yang tetap.⁶⁹

Akad *musyārahah mutanāqishah* dipraktekkan pada skema pembiayaan di bank syariah terutama untuk kepemilikan aset. Aset yang dijadikan objek akad salah satu diantaranya adalah rumah tinggal. Secara garis besar alur pelaksanaan *musyārahah mutanāqishah* adalah sebagai berikut:

1. Nasabah memilih rumah yang ingin dimiliki melalui pembiayaan di bank syariah dengan skema *musyārahah mutanāqishah*.
2. Rumah yang direkomendasikan oleh nasabah kemudian dilakukan *asset appraisal* (penilaian aset) oleh pihak internal bank ataupun melalui pihak eksternal/pihak ketiga/KJPP (Kantor Jasa Penilai Properti). Penilaian ini diharuskan karena rumah tersebut dijadikan sebagai *dhamman* (agunan/jaminan) atas pembiayaan yang dilakukan.
3. Jika harga telah diketahui dan nilai jaminan memenuhi ketentuan perbankan, maka nasabah harus melengkapi berkas-berkas pembiayaan yang diperlukan atau diminta oleh bank, seperti data pribadi, data penghasilan, data jaminan, dan lainnya.
4. Jika semua berkas telah terkumpul, maka bank melakukan verifikasi dan analisa data, Secara garis besaranalisa yang dilakukan adalah analisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Selanjutnya dilakukan persetujuan secara internal bank atas penentuan plafond pembiayaan, jumlah angsuran, dan jangka waktu pembiayaan.

⁶⁹ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, (Jakarta: Alfabeta, 2000), hlm. 203.

5. Setelah dilakukan persetujuan pembiayaan, maka bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah untuk kemudian ditandatangani.
6. Nasabah melakukan pembayaran uang muka (DP) kepada developer/penjual rumah. DP tersebut merupakan porsi syirkah nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan rumah.
7. Nasabah dan bank melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanāqishah* atas rumah. Akad yang dipakai adalah akad *musyarakah, bai', dan ijarah*.
8. Setelah akad dilakukan, maka bank membayarkan sisanya untuk pembelian rumah yang sebelumnya telah nasabah sertakan *syirkahnya* melalui DP. Dengan ini akad jual beli rumah telah dilakukan dengan terbayarnya porsi syirkah berjumlah 100%.
9. Nasabah membayar angsuran setiap bulannya kepada bank hingga jangka waktu yang telah disepakati. Angsuran tersebut berfungsi sebagai:
 - a. Uang sewa (*ajr*) nasabah atas penempatan rumah (aset *musyarakah*).
 - b. Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas akad *musyarakah*, yang akan dibagikan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati dalam akad.
 - c. Sebagian dari uang sewa yang merupakan profit/keuntungan untuk nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, melainkan untuk pembelian porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut. Maka setiap nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan bank.
10. Jika jangka waktu (jatuh tempo) telah berakhir, dan nasabahtelah membayarseluruh angsuran bulanannya, maka seluruh porsi

kepemilikan rumah telah berpindah ke nasabah. Nasabah telah memiliki rumah tersebut secara penuh. Dengan demikian, hak pertanggungan atas penjaminan rumah sudah dapat lepas oleh bank.



BAB III
PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT CABANG
BANDA ACEH

3.1 Deskripsi Pembiayaan Menggunakan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh

3.1.1 Sejarah Bank Muamalat

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk (“Bank Muamalat Indonesia”) memulai perjalanan bisnisnya sebagai bank syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi’us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia.

Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia.

Selain itu produk bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai kartu debit syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan public yang tidak *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak lima kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas bank yang semakin diakui, bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk satu kantor cabang di Malaysia. Operasional bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap *image* sebagai bank syariah Islami, modern dan profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pension melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).

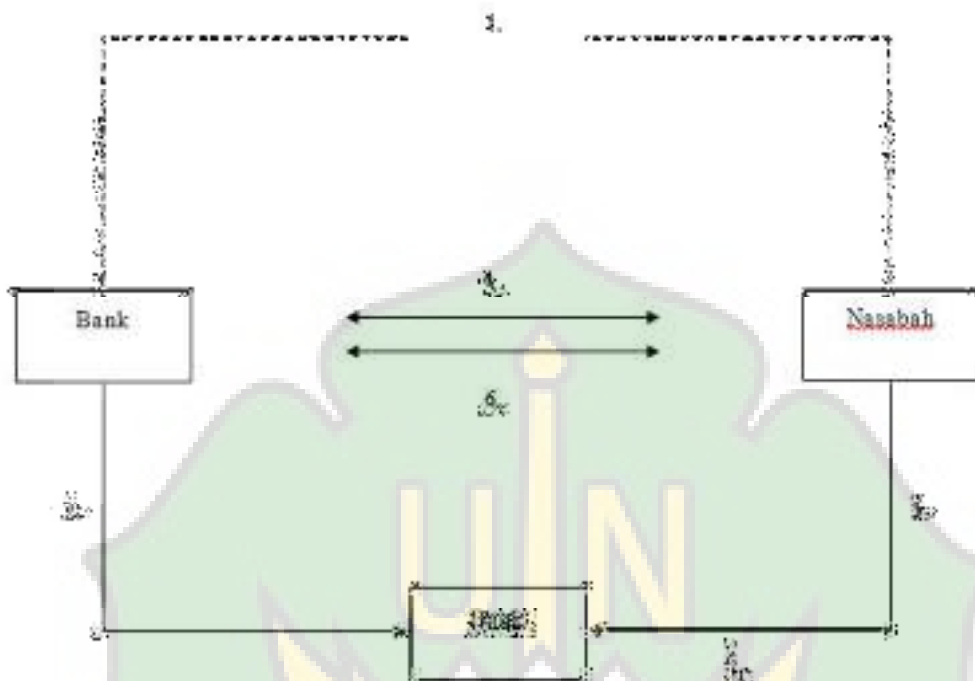
Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence” (Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional).

Adapun misi Bank Muamalat yaitu membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang alami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.⁷⁰

3.1.2 Perbandingan Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh

Bank Muamalat Indonesia menerapkan akad *murābahah* pada produk pembiayaan perumahan (KPR). Akad *murābahah* merupakan jenis akad jual beli yang dikategorikan kedalam jenis akad *tijari* (bisnis). Dalam praktiknya Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh menerapkan pembiayaan *murābahah* dengan dua cara, yaitu *murābahah* tanpa *wakalah* dan *murābahah* dengan *wakalah*. Yang mana produk KPR menggunakan akad *murābahah* ini dinamakan dengan *fix and fix*. Adapun aplikasi pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* tanpa *wakalah* ini dapat digambarkan dalam skema berikut:

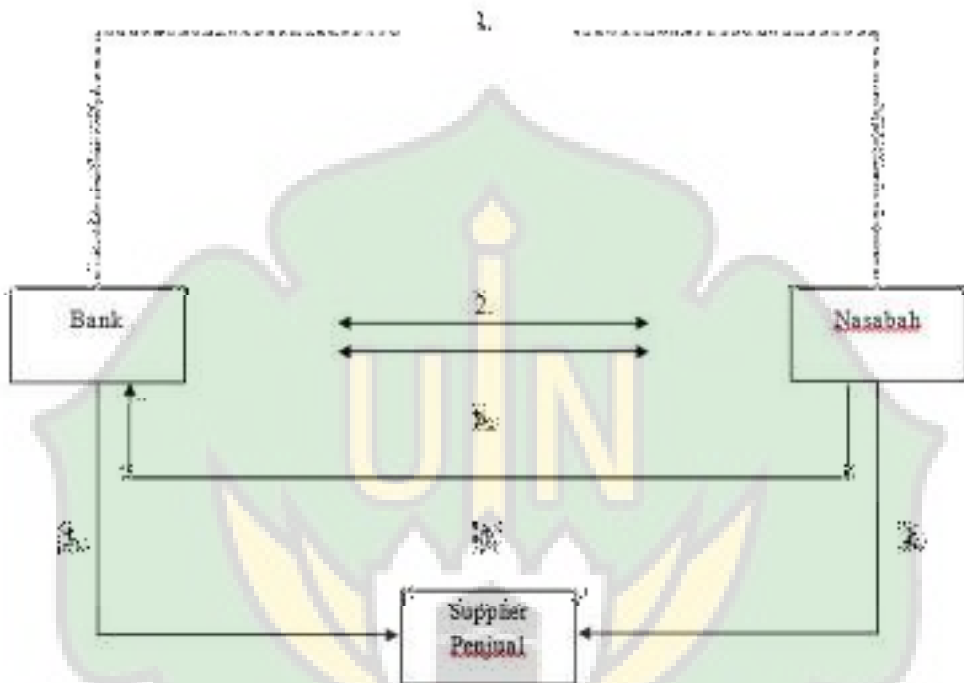
⁷⁰ Diakses melalui <http://www.bankmuamalat.co.id/anak-perusahaan>, tanggal 29 September 2019.



1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada bank. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.
2. Bank membeli barang dari supplier sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah.
3. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang diminta oleh nasabah.
4. Bank mengirim (*delivery*) barang kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen lengkap.
6. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara angsur (margin ditambah dengan pokok).⁷¹

⁷¹ Buku Pedoman Pembiayaan Bank Muamalat

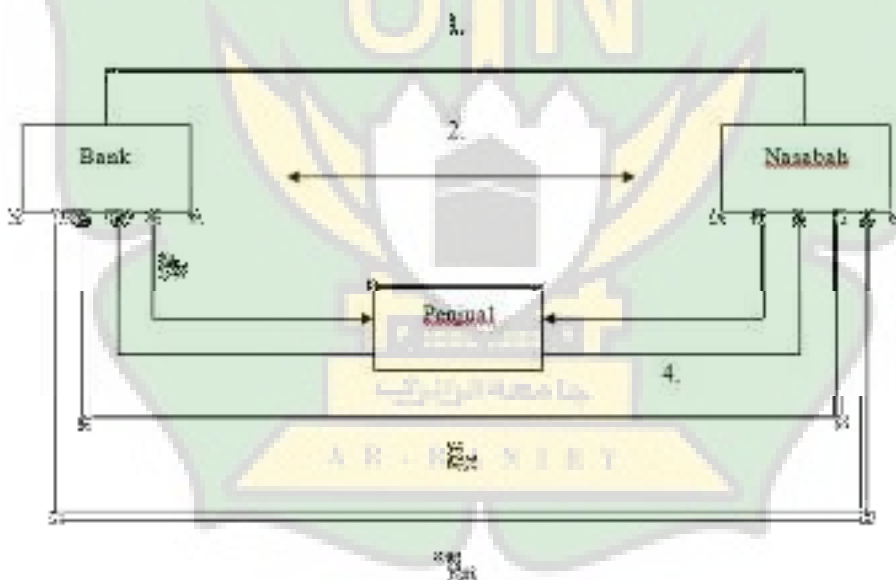
Adapun skema pembiayaan *murābahah* dengan *wakalah* ialah sebagai berikut:



1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada bank. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.
2. Bank memberikan *offering letter* kepada nasabah dan *wakalah* untuk pembelian barang. Tujuan dari pemberian *wakalah* ini adalah agar nasabah dapat melakukan transaksi awal pembelian barang dengan supplier secara tidak tunai.
3. Nasabah membeli barang dari supplier berdasarkan akad *wakalah* (pembelian oleh nasabah dilakukan secara tidak tunai).
4. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli (*murabahah*) atas barang yang dibeli oleh nasabah dari supplier.

5. Bank melakukan pembayaran kepada supplier atas barang yang dibeli.
6. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara mengangsur (margin di tambah dengan pokok).⁷²

Selain menggunakan akad *murābahah* dalam produk pembiayaan KPR, Bank Muamalat Indonesia juga menyediakan opsi lain untuk pembiayaan KPR ini, yaitu dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah*, yang mana akad ini merupakan suatu bentuk dari modifikasi akad *musyārahah*. Dilihat dari segi bentuknya akad *musyārahah* dikategorikan pada jenis akad *tabarru'* (tolong-menolong). Akan tetapi dalam praktiknya akad ini di kategorikan dalam bentuk akad *tijari* (bisnis).⁷³ Akad ini dinamakan sebagai produk ASR yang secara umum aplikasinya adalah sebagai berikut:



1. Bank dan nasabah melakukan negosiasi perihal jumlah angsuran dan sewa yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya.
2. Dilakukannya akad antara kedua belah pihak (bank dan nasabah).

⁷² Buku Pedoman Pembiayaan Bank Muamalat

⁷³ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Oktober 2018.

3. Bank dan nasabah membeli barang kepada supplier/ penjual sesuai dengan yang diinginkan oleh nasabah.
4. Penjual menyerahkan berkas-berkas dan dokumen perihal barang yang dibeli.
5. Nasabah membayar angsuran dan sewa setiap bulannya kepada bank hingga lunas.
6. Bank menyerahkan rumah tersebut kepada nasabah.

Implementasi akad *musyārahah mutanāqishah* dalam operasional perbankan syariah yaitu suatu bentuk kerjasama antara bank dan nasabah untuk pengadaan suatu barang (rumah). Pihak bank maupun nasabah sama-sama memiliki aset tersebut sesuai dengan jumlah modal masing-masing. Selanjutnya, nasabah melakukan suatu ikatan janji untuk membeli bagian milik bank secara bertahap dengan cara mengangsur hingga kepemilikan bank habis menjadi nol, dan beralih menjadi kepemilikan nasabah seutuhnya. Yang mana secara tidak langsung porsi kepemilikan bank akan berkurang dan rumah tersebut menjadi sepenuhnya milik nasabah. Pada saat yang bersamaan, nasabah harus membayar uang sewa karena menempati rumah yang merupakan aset bersama. Pembayaran sewa merupakan komponen yang harus dibayar oleh nasabah selain angsuran. Artinya, pembayaran angsuran yaitu bentuk pengambil alihan kepemilikan bank, sedangkan pembayaran sewa yakni bentuk keuntungan (*fee*) bersama.⁷⁴

Dengan demikian, pembiayaan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* diawali dengan akad *musyārahah*, yaitu kedua belah pihak bekerjasama dalam suatu investasi (perumahan), kemudian kerjasama ini akan mengurangi porsi kepemilikan salah satu pihak, sementara di sisi lainnya akan bertambah porsi kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan tersebut dilakukan melalui mekanisme penjualan bagian dan hak atas kepemilikan oleh salah satu

⁷⁴ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Oktober 2018.

pihak kepada pihak lainnya. Pada saat itu juga terjadi penyewaan dalam rangka pemanfaatan aset bersama oleh salah satu pihak. Bentuk kerjasama ini akan berakhir ketika porsi kepemilikan salah satu pihak beralih penuh kepada pihak lainnya atas objek akad.

Perbedaan antara pembiayaan menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanāqishah* dapat ditinjau dari beberapa aspek, yaitu: dari segi pengalihan hak tanda kepemilikan, karakteristik perjanjian, nilai bagi hasil, segi angsuran dan juga resiko.

Pengalihan hak tanda kepemilikan dalam akad *murabahah* akan dialihkan secara langsung dari bank kepada nasabah, hal ini dikarenakan hubungan antara bank dan nasabah ialah sebagai penjual dan pembeli. Sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bank setelah dilakukan penandatanganan antara bank dengan nasabah. Sedangkan pada akad *musyarakah mutanāqishah*, hak kepemilikan baru akan dimiliki oleh nasabah jika nasabah telah melunasi pembayaran angsuran secara keseluruhan. Yang mana porsi kepemilikan bank akan dicicil oleh nasabah hingga porsi kepemilikan bank habis dan porsi kepemilikan nasabah menjadi penuh.

Adapun dari segi karakteristik perjanjian/akad, akad *murabahah* hanya terdiri dari satu jenis akad yaitu jual beli (*ba'i*), sedangkan pada akad *musyarakah mutanāqishah* terdiri dari dua jenis akad yakni akad *musyarakah* (kemitraan) dan akad *ba'i muajjal* (jual beli tangguh).

Dari segi bagi hasilnya kedua jenis akad ini sama-sama termasuk kedalam jenis akad *tijarah*, yaitu akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Dan jika dilihat dari tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berbeda. Akad *murabahah* masuk kedalam golongan akad *Natural Certainty Contract* (NCC), yaitu akad yang memberikan pengembalian yang pasti dan tetap. Sedangkan akad *musyarakah mutanāqishah*

termasuk dalam golongan *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan pengembalian yang tidak pasti atau tidak tetap.

Dalam hal angsuran, pada akad *murābahah* jumlah angsuran bersifat tetap, yang mana total pembayaran cicilan didasarkan pada harga beli bank atas rumah dan margin keuntungan yang diambil oleh bank. Kedua komponen ini tidak bisa dipisahkan, dimana nasabah harus membayar seluruhnya sampai masa perjanjian selesai. Bila nasabah ingin memiliki rumah tersebut sebelum jatuh tempo, maka nasabah akan dikenakan biaya tambahan berupa keuntungan bank sekaligus angsuran yang tersisa. Sedangkan pada *musyārahah mutanāqishah* bersifat menurun yang artinya pihak bank akan melakukan evaluasi tiap tahunnya atau tiap beberapa tahun sekali sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan. Dengan kata lain total cicilan yang diterima oleh bank sama dengan jumlah pembiayaan dari bank. Jika nasabah ingin memiliki rumah tersebut sebelum jatuh tempo, nasabah tidak akan dikenakan biaya tambahan. Nasabah cukup melunasi sisa uang cicilan yang ada.

Pada dasarnya suatu resiko tidak dapat dihindari dalam berbisnis, akantetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Jika ditinjau dari segi produk KPR yang menggunakan akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah*, maka keduanya menghasilkan resiko yang berbeda satu sama lain. Resiko dalam pembiayaan *murābahah* menyangkut kegiatan jual beli dimana bank menjual rumah pesanan langsung kepada nasabah selaku pembeli. Sehingga ketika perjanjian ditandatangani rumah tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah dapat melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk didalamnya untuk menjualnya. Sehingga hal ini menjadi suatu resiko yang besar bagi pihak bank bila terjadi kecurangan dalam tempo pelunasan sebelum pembayaran cicilan selesai.

Sedangkan dalam pembiayaan *musyārahah mutanāqishah* terletak pada status kepemilikan atas rumah. Selama nasabah belum melunasi angsurannya,

rumah tersebut masihlah kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Sehingga resiko atas rumah selama berlangsungnya akad menjadi resiko bersama, namun resiko yang dimiliki oleh bank lebih kecil dan ini menjadi suatu keunggulan untuk bank.

Berdasarkan perbedaan diatas, maka kelebihan dari akad *murābahah* adalah bank dapat menetapkan margin keuntungan yang pasti diawal perjanjian (negosiasi jual beli), selanjutnya tingkat keuntungan pertahun yang diperoleh oleh bank lebih besar. Bagi nasabah yakni perolehan barang yang diinginkan dapat diperoleh secara langsung dengan mengangsur. Dari segi kerugiannya bank memiliki resiko yang lebih besar, bila nasabah melakukan penjualan kembali atas rumah yang belum lunas dibayar, karena rumah tersebut telah menjadi milik nasabah. Dan bagi nasabah kerugiannya terdapat pada pelunasan yang dilakukan lebih cepat namun harga pelunasan tetap sama seperti harga jual bank tanpa adanya pengurangan.

Kelebihan dari akad *musyārahah mutanāqishah* yang diperoleh bank, yaitu adanya bagi hasil tambahan dari hasil pembayaran uang sewa atas pemanfaatan rumah dari nasabah, mempererat hubungan antara bank dan nasabah karena saling menjaga aset bersama, dan bagi nasabah sistem yang digunakan pada akad ini memudahkan dan saling menguntungkan. Adapun kekurangan akad ini bagi pihak bank yaitu akad ini memiliki keuntungan yang relatif sedikit, dan bank membutuhkan biaya yang lebih besar untuk mengawasi rumah yang menjadi milik bersama tersebut, karena bank ikut menanggung beban pajak dan pemeliharaan rumah. Sedangkan untuk nasabah, kekurangan dari akad ini nasabah akan berat dalam pembayaran angsuran cicilan diawal.

Dari beberapa perbedaan diatas dengan melihat kelebihan dan kekurangan masing-masing akad, kita dapat mengetahui dan dapat memilih pembiayaan KPR dengan akad apa yang akan kita gunakan pada pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Sehingga hal ini

dapat dijadikan sebagai tolak ukur untuk mempertimbangkan solusi pengadaan rumah.

3.2 Pengalihan Akad Murabahah ke Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh

Produk pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh merupakan pembiayaan perumahan yang telah sesuai dengan syariah Islam. Hal ini dikarenakan pembiayaan yang dilaksanakan menggunakan sistem dan tata cara yang sesuai dengan syariah, dikarenakan kedua jenis pembiayaan ini didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional yang ada, yaitu fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Murābahah* dan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah Mutanāqishah*. Pembiayaan perumahan yang menggunakan akad *murābahah* dinamakan sebagai produk *fix and fix* sedangkan untuk *musyārahah mutanāqishah* sebagai produk ASR.

Namun yang menjadi bahasannya ialah bagaimana penerapan konversi akad pembiayaan itu sendiri. Pada dasarnya, ketika ada suatu pembiayaan yang bermasalah maka pihak bank harus melakukan penyelamatan terhadap pembiayaan itu. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan dalam upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran nasabah atau jangka waktunya. Kemudian ada persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Yang meliputi perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudhārabah* atau *musyārahah*, perubahan proyeksi bagi hasil dalam

pembiayaan *mudhārabah* atau *musyārahah*, dan/atau pemberian potongan. Terakhir penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan, Yang antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan/atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.⁷⁵

Pada pembiayaan ini nasabah datang kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh untuk mengajukan pembiayaan pembelian rumah yang diinginkan, dan kemudian pihak bank menjelaskan bahwasanya produk pembiayaan KPR ini memiliki dua produk di dalamnya, yaitu produk *fix and fix* dan produk ASR. Produk *fix and fix* ialah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan akad *murābahah*, sedangkan produk ASR juga produk yang sama tetapi menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah*.

Dalam produk *fix and fix* ini pihak bank akan mengambil margin keuntungan sebesar 13 % dimana pada 2 tahun pertama keuntungan yang diambil lebih sedikit (murah), selanjutnya normal yang mana jika diakumulasi semuanya menjadi 13%, bila dijumlah keseluruhan total margin yang diambil berjumlah sebesar 13%, Sedangkan untuk produk ASR keuntungan yang diambil oleh bank ialah sebesar 12,5%, tetapi tidak sampai akhir pembiayaan berbeda dengan produk *fix and fix* yang mana jumlah angsurannya tetap sebesar 13% hingga akhir masa pembiayaan. Pada produk ASR ini setiap 2 tahun sekali akan di lakukan *review* ulang terhadap nasabah yang masuk dalam kategori lancar, yang mana jika ada kenaikan pada harga pasar, maka jumlah angsuran nasabah juga ikut naik dan jika ada penurunan pada harga pasar maka jumlah

⁷⁵ PBI Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

angsuran nasabah juga ikut turun, dan dalam produk ini tidak dapat dikatakan jumlah angsuran nasabah tetap, akan tetapi mengikuti harga pasar.⁷⁶

Jika nasabah mengambil pembiayaan menggunakan produk *fix and fix* dan kemudian nasabah mengalami kesulitan untuk melakukan pembayaran angsuran, maka pihak bank akan melakukan tinjauan terhadap kendala apa yang dialami nasabah hingga pembiayaannya menjadi macet. Di sini pihak *risk* yang akan menentukan apakah pembiayaan tersebut tetap dilanjutkan dengan menggunakan akad *murābahah* atau harus di ubah atau di konversikan akad pembiayaan menjadi akad baru (*musyārahah mutanāqishah*) dengan melihat faktor yang ada.⁷⁷

Salah satu pilihan yang diberikan oleh Bank Indonesia untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah yaitu dengan melakukan konversi akad pembiayaan, yang mana pada kasus ini pembiayaan *murābahah* bermasalah dikonversikan ke dalam akad *musyārahah mutanāqishah* dengan menurunkan margin keuntungan yang diambil oleh bank menjadi lebih rendah.⁷⁸

Setelah dilakukan konversi akad tersebut jumlah angsuran nasabah menjadi mengecil dimana margin keuntungan bank yang akan berubah, yaitu tidak sebesar awal lagi dan juga tidak sebesar margin *musyārahah mutanāqishah* pada awalnya, akan tetapi mengecil dan jumlah waktu yang diberikan tetap seperti di awal pembiayaan. Dan pihak bank juga berhak menambah margin keuntungan yang akan diperoleh dengan melihat apakah harga pasarnya akan naik atau turun dalam 2 tahun sekali. Jika setelah dilakukan konversi akad oleh pihak bank serta penurunan jumlah angsuran nasabah, namun nasabah juga tidak

⁷⁶ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 22 Oktober 2018.

⁷⁷ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Januari 2019.

⁷⁸ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 07 Juli 2019.

mau melakukan pembayaran angsuran maka bank akan mengambil langkah dengan cara melelang aset tersebut.⁷⁹

Pihak bank tidak langsung melelangnya sendiri, akan tetapi pihak bank akan memberikan hak kepada nasabah untuk melelang sendiri aset tersebut. Dan uang dari hasil pelelangan tersebut pihak bank akan mengambil sebesar haknya, yaitu jumlah pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank yang belum dilunasi. Dan sisa dari hasil lelang tersebut menjadi milik nasabah. Jika nasabah juga enggan untuk melelangnya, maka pihak bank yang akan melelang sendiri aset tersebut.⁸⁰

3.3 Analisis terhadap Penerapan Pengalihan Akad Murabahah kepada Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh

Konversi akad yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh kepada nasabah ialah suatu bentuk keringanan yang diberikan oleh pihak Bank Muamalat kepada nasabah pembiayaan (khususnya nasabah KPR) yang ingin memiliki rumah impian. Di sisi lain konversi akad ini juga ditujukan sebagai bentuk/upaya yang di ambil oleh pihak bank guna untuk menyelamatkan pembiayaan yang bermasalah.

Konversi akad ialah suatu cara yang digunakan dalam penyelesaian piutang *murābahah* bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Konversi akad ini merupakan bagian dari proses restrukturisasi piutang *murābahah* yang tergolong macet. Konversi akad bertujuan agar piutang murabahah yang sebelumnya dalam kategori macet dapat dipulihkan sehingga piutang nasabah tersebut dapat terlunasi.

⁷⁹ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 07 Juli 2019.

⁸⁰ Wawancara dengan Muhammad Al-Amin, karyawan bagian pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 03 Juli 2019.

Konversi akad *murābahah* dapat dilakukan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran atas angsurannya atau cicilannya, namun nasabah tersebut masih prospektif. Konversi akad ini dapat dilakukan dengan cara menghentikan akad *murābahah* dan membuat akad baru dalam bentuk tiga akad yang berbeda yaitu *ijārah muntahiya bit tamlik*, *mudhārabah* dan *musyārahah*.

Dalam fatwa DSN no. 49 tahun 2005 tentang konversi akad *murābahah*, nasabah yang akan dikonversikan akadnya harus menjual terlebih dahulu agunan (jaminan) kepada bank untuk melunasi utangnya, yang mana pada kasus di Bank Muamalat menjadi Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) *offside*, jika nilai jual agunan melebihi sisa hutang yang dimiliki nasabah, maka uang tersebut digunakan sebagai modal untuk pembiayaan selanjutnya. Akan tetapi, jika hasil dari penjualan tersebut kurang atau tidak cukup untuk melunasi sisa hutangnya maka utang tersebut tetap dan penyelesaiannya disepakati bersama antara nasabah dan bank.

Dalam praktiknya pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yang dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan menggunakan akad *murābahah* ialah rumah itu sendiri, dimana status kepemilikan rumah tersebut dalam akad *murābahah* ialah milik nasabah, sedangkan ketika dikonversikan akadnya menjadi akad *musyārahah mutanāqishah* rumah tersebut, nasabah menyerahkan kepemilikan rumah tersebut kepada bank sehingga menjadi kepemilikan bersama. Kemudian nasabah mengangsur setiap bulannya sehingga nasabah memiliki kepemilikan penuh atas rumah tersebut, sedangkan porsi kepemilikan bank telah habis karena dicicil oleh nasabah.

Dalam penerapan konversi akad *murābahah* pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, konversi akad dapat dilakukan jika nasabah tersebut mengalami penurunan kemampuan dalam melakukan pembayaran angsuran namun masih prospektif. Setelah dikonversi menjadi akad *musyārahah*

mutanāqishah ini pihak bank akan menambah jangka waktu pembiayaan dan penurunan jumlah angsuran nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah. Konversi akad ini dilakukan dengan tujuan agar pihak bank dapat mengakumulasi kembali keuntungan yang akan diperoleh. Dan dikonversikan kepada akad *musyarakah mutanāqishah* dikarenakan pada akad ini memberikan opsi beli dalam perjanjian yang dilakukan, bukan hanya sebatas pada kerjasama tetapi juga pada kepemilikan utuh nasabah terhadap rumah tersebut. Dan perihal konversi akad ini telah diatur dalam fatwa DSN No. 49 tahun 2005 tentang konversi akad *murābahah*, akad *murābahah* dapat dikonversikan kedalam tiga bentuk akad baru yaitu akad *mudhārabah*, *ijārah muntahiya bit tamlik* dan akad *musyarakah*.

Namun, melihat yang terjadi pada praktik pembiayaan *murābahah* yang dilakukan konversi akad pembiayaan, Bank Muamalat lebih memilih melakukan restrukturisasi pembiayaan guna menyelamatkan pembiayaan bermasalah, dimana jika melihat dalam fatwa DSN akad *murābahah* dapat dihentikan dengan syarat nasabah harus menjual jaminan (rumah) kepada pihak bank, jika hasil penjualan melebihi sisa utang yang dimiliki nasabah maka uang tersebut dijadikan sebagai modal pembiayaan selanjutnya, dan jika hasil penjualan jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang nasabah maka, utang tersebut tetap menjadi milik nasabah dan penyelesaiannya disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah.

Konversi akad pembiayaan merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan bermasalah, konversi akad ini sendiri telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia. Dan nasabah yang telah dikonversi akadnya tidak menjual kembali jaminan tersebut kepada pihak bank, tetapi nasabah melakukan pembayaran setiap bulannya yang terdiri dari setoran pokok dan margin keuntungan yang diambil oleh bank, yang mana margin ini berfungsi sebagai biaya sewa yang disetorkan oleh nasabah kepada pihak bank.

Dalam praktiknya Bank Muamalat lebih menggunakan proses restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam bentuk konversi akad yang telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Sedangkan dalam fatwa No. 49 tahun 2005 tentang konversi akad *murābahah* lebih banyak mengatur perihal jaminan nasabah pembiayaan yang bermasalah, yang mana jaminan ini akan dijual oleh pihak bank untuk melunasi hutang yang dimiliki oleh nasabah.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh melakukan restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia dan kemudian menyesuaikan dengan fatwa No. 49 tahun 2005 tentang konversi akad *murābahah* kedalam bentuk akad baru. Yaitu menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah*.

Dengan melihat praktik yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murābahah* dapat diketahui bahwasanya praktik yang dilakukan oleh Bank Muamalat itu sendiri telah sesuai dengan peraturan yang telah ada dan juga sesuai dengan fatwa yang telah ada.

BAB IV

PENUTUP

Bab terakhir ini merupakan konklusi dari uraian bab-bab sebelumnya yang memuat tentang kesimpulan dan saran yang didasarkan dari rumusan masalah penelitian. Adapun kesimpulan kajian dan saran-sarannya dipaparkan dalam sub bab dibawah ini.

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Konversi akad *murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh terjadi jika terdapat nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar angsuran tetapi masih prospektif, kemudian pihak bank melalui bagian *risk* memutuskan apakah nasabah tersebut dapat dilakukan restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam bentuk konversi akad *musyārahah mutanāqishah*. Kemudian setelah pihak bank memutuskan bahwa nasabah tersebut dapat dikonversikan akad pembiayaannya kedalam bentuk akad baru, maka nasabah tersebut akan mendapatkan penambahan jangka waktu pembiayaan dan penurunan jumlah angsuran karena telah dikonversikan ke dalam bentuk akad baru yaitu akad *musyārahah mutanāqishah*. Bagi nasabah yang tergolong ke dalam kolektabilitas lancar maka akan di *review* ulang setiap dua tahun sekali untuk menentukan apakah jumlah angsuran bertambah atau berkurang mengikuti harga pasar. Namun jika nasabah juga belum mampu untuk melunasi angsurannya maka pihak bank memberikan kesempatan bagi nasabah untuk menjual rumah tersebut, jika nasabah enggan untuk menjual rumah tersebut, maka pihak bank yang akan melelang rumah/jaminan tersebut.

2. Konversi akad *murābahah* dalam fiqh muamalah telah diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 49 tahun 2005 tentang konversi akad *murābahah*, akad *murābahah* dapat dikonversikan kedalam akad baru dengan cara menghentikan akad *murābahah* terlebih dahulu dengan cara nasabah menjual obyek *murābahah* kepada LKS dengan harga pasar, kemudian nasabah melunasi hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka sisa kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijārah* atau bagian modal dari *mudhārabah* atau *musyārahah*. Namun jika hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati bersama antar pihak LKS dan nasabah. Akad *murābahah* dapat dikonversikan ke dalam tiga bentuk akad lainnya, yaitu akad *mudhārabah*, *ijārah muntahiya bit tamlik* dan akad *musyārahah*.

4.2 Saran

Setelah melakukan penelitian dan menganalisis restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam bentuk konversi akad pada pembiayaan KPR menggunakan akad *murābahah* kedalam bentuk akad *musyārahah mutanāqishah*, ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan. Di antaranya sebagai berikut:

1. Semua bank dapat dipastikan adanya pembiayaan yang bermasalah, khususnya pembiayaan dalam bentuk jual beli rumah, maka dari itu penulis menyarankan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, harus mempersiapkan panduan pengelolaan pembiayaan bermasalah khususnya pembiayaan KPR.
2. Penulis menyarankan kepada para pembaca untuk melanjutkan penelitian yang berkaitan dengan karya ilmiah ini, karena menurut penulis masih banyak masalah yang perlu dikaji berupa dampak yang ditimbulkan dari

konversi akad tersebut, resiko yang ditanggung oleh kedua belah pihak, serta keuntungan dan kerugian yang akan diperoleh kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Aufa Salekha, *Analisis Pengaruh Rescheduling Terhadap Penambahan Mark-Up Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus di KPO Bank Aceh Syari'ah)*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Fatwa DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.
- <http://www.bankmuamalat.co.id/anak-perusahaan>
- Ibnu Hajar Al- Asqalani, *Bulughul Maram Min Adilat Al- Ahkam*, Surabaya: Darul Fikri, 1989.
- Ibnu Majah, *Musnad Ibnu Majah*, Beirut: Maktabah wa mathba'ah, 1990.
- Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid fi Nihayat al-Muqtasid*, Indonesia: al-Haya' al-Arabiyah.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Junirwan, *Analisis Implementasi Akad Musyarakah di PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Kendari*, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2016.

Karnaen Perwataatnadjaja & Muhammad Syafi'ie Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1999.

Keputusan Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.

Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Erlangga, 2012.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Mirza Kamal, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2017.

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.

Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Al-Jami' Ash-Shaghir wa Ziyadatuhu*, Beirut: Al-Maktab Al-Islami, 1998.

Muhammad Syafi'ie Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Muhammad Usman Syabir, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah*, Yordan: Dar al-Nafais. 1992.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Nur'aini, *Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip Jual Beli Muraahah dan Perlakuan Akuntansinya Pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2011.

Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia PBI/10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016.

Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, 2015.

Raudhatul Hayah, *Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

Ridwan Nurdin, *Hukum Ekonomi Syariah (Substansi dan Pendekatan)*, Darussalam, Sahifah, 2018.

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.

Sugeng Widodo, *Perbandingan Aplikasi Ba'i Murabahah dengan Ijarah Muntahiya Bitamlik Pada Pembiayaan Perumahan*.
<http://scholar.google.co.id>. 2009.

Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat. 2011.

Uswatun Hasanah, *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2017.

Wahbah Al-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus, Dar al-Fikr al-Mu'ashir, 2008.

Wahbah Al-Zuhaily, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al Muasyirah*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1998.

Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Yaya, Rizal, Aji E, Martawireja & Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2009.

Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, Jakarta: Alvabet, 2000.

Zamir Iqbal & Abbas Mirakhor. *Pengantar Keuangan Islam*. Jakarta: Kencana Prenadia Media Group. 2008.





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:500/Un.08/FSH/PP.00.9/01/2019

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang nama nya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan :
P e r t a m a : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Husni Mubarrak, Lc., MA Sebagai Pembimbing I
b. Hajarul Akbar, M.Ag Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Hiyatullah Jamani
N I M : 150101133
Prodi : HES
J u d u l : Implementasi Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh
- K e d u a : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- K e t i g a : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2018;
- K e e m p a t : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 31 Januari 2019
D e k a n,

Muhammad Siddiq

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 4481/Un.08/FSH.I/10/2019

29 Oktober 2019

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.

BM Bank Mamalat Indonesia Cabang Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

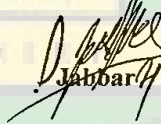
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Hidayatullah Jamani
NIM : 150102133
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ IX (Sembilan)
Alamat : Jl Unmuha Lr. Musalla No.20 Batoh

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2019/2020, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Implementasi Akad Murabaha dan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,



Jabbar



Bank Muamalat

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN
No.406/BMI-BNA/XII/2019

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Banda Aceh dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Hidayatullah Jamani
NIM : 150102133
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / IX (Sembilan)
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum

Adalah benar yang bersangkutan pernah melakukan penelitian pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk dengan judul **"Implementasi Konversi akad Murabahah kepada akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh"**

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 12 Desember 2019

PT. BANK MUMALAT INDONESIA, Tbk
CABANG BANDA ACEH

Bank Muamalat
Bambang Waringan
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Banda Aceh
Jl. Tgk H.M Daud Beureueh No. 174 A-B,
Banda Aceh

T 0651 - 635654
F 0651 - 21144
E www.bankmuamalat.co.id

www.muamalatbank.com

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Identitas Diri

Nama : Hidayatullah Jamani
Tempat/Tanggal Lahir : Banda Aceh, 30 Januari 1998
Jenis Kelamin : Laki-laki
Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/150102133
Agama : Islam
Status : Belum Kawin
Alamat : Jl. Unmuha Lr. Mushalla Desa Batoh
Email : hidayatullahjamani@gmail.com

2. Orang Tua/Wali

Nama Ayah : (Alm) Jamaluddin
Nama Ibu : Mariani
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

3. Riwayat Pendidikan

a. MIN Mesjid Raya Banda Aceh Lulus Tahun 2009
b. MTsS Oemar Diyan Lulus Tahun 2012
c. MAS Oemar Diyan Lulus Tahun 2015
d. UIN Ar-Raniry Banda Aceh Lulus Tahun 2020

4. Pengalaman Organisasi

a. Organisasi Pelajar Dayah Tgk. Chiek Oemar Diyan
b. Anggota Pramuka Pesantren Modern Tgk. Chiek Oemar Diyan
c. Anggota Ikatan Keluarga Oemar Diyan

Banda Aceh, 27 Juli 2019
Penulis,

Hidayatullah Jamani