

BAB IV

Hal-hal tersebut juga tentunya harus sesuai dengan pelaksanaan *bermusyārahah*. Rumus-rumus yang digunakan dalam mengelola *Musyārahah Mutanāqishah* juga harus sesuai dengan langkah-langkah akad sehingga dapat menjadikan pelaksanaan pembiayaan tersebut benar-benar murni sesuai dengan konsep Syariah yang tentunya jauh dari riba.

69

pangsa pasar, penetrasi sektor ekonomi dan pertumbuhan aktiva serta kualitasnya disamping mencapai manajemen gap.³⁰

Bunga = SP x i x (30/360)

i = suku bunga per tahun,

360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

Setelah penulis menanyakan lebih detail tentang skema pembiayaan tersebut. Interviewee menjelaskan bahwa skema perhitungan tersebut tidak sama dengan skema perhitungan efektif pada umumnya. Skema tersebut adalah skema yang dibuat khusus untuk Bank Muamalat dan untuk akad *Musyārakah Mutanāqisah*.

Di bawah ini adalah tabel proyeksi pembayaran bagi hasil di Bank Muamalat.

Di sini telah ditunjukkan secara lebih rinci tentang angsuran dan pembagian porsi bagi hasil dalam KPRS Bank Muamalat.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam hal pelaksanaan perhitungan presentase kepemilikan rumah di Bank Muamalat memang sudah sesuai dengan prinsip Syariah.

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran
	Nasabah		BMI			BMI 85,62%	Nasabah 14,38%	
	Nilai	%	Nilai	%				
1.	200.000.000	51	190.000.000	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012
2.	200.345.630	51	189.654.370	49	2.403.960	2.054.590	349.340	10 Mei 2012
3.	200.695.000	51	189.305.000	49	2.403.960	2.050.800	353.160	10 Juni 2012
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
178.	382.941.530	98	7.058.470	2	2.403.960	76.470	2.327.490	10 Jan 2027
179.	385.269.020	99	4.730.980	1	2.403.960	51.250	2.352.710	10 Peb 2027
180.	387.621.730	99	2.378.270	1	2.403.960	25.760	2.378.270	10 Mar 2027

Dapat dilihat pada angka yang tercetak tebal, itu adalah presentase kepemilikan rumah porsi rumah kedua belah pihak. Dapat kita lihat bahwa presentase porsi nasabah semakin naik pada setiap tahap cicilan, kemudian presentase porsi bank semakin lama semakin menurun.

Analysis:

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran
	Nasabah		BMI			BMI 85,62%	Nasabah 14,38%	
	Nilai	%	Nilai	%				
1.	200.000.000	51	190.000.000	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012
2.	200.345.630	51	189.654.370	49	2.403.960	2.054.590	349.340	10 Mei 2012
3.	200.695.000	51	189.305.000	49	2.403.960	2.050.800	353.160	10 Juni 2012
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
178.	382.941.530	98	7.058.470	2	2.403.960	76.470	2.327.490	10 Jan 2027
179.	385.269.020	99	4.730.980	1	2.403.960	51.250	2.352.710	10 Peb 2027
180.	387.621.730	99	2.378.270	1	2.403.960	25.760	2.378.270	10 Mar 2027

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam hal pelaksanaan perhitungan nilai *syirkah* di Bank Muamalat memang sudah sesuai dengan prinsip Syariah.

Analysis:

Dalam *Musyārakah Mutanāqīṣah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Dalam tabel di atas, nilai sewa rumah mulai dari awal akad hingga akhir akad selalu sama. Sebenarnya kalau rumah dilihat sebagai suatu komoditi yang nilainya semakin selalu bertambah, harga sewa rumah semakin waktu juga seharusnya semakin bertambah.

Nilai sewa yang tetap seperti di atas memang sudah sesuai dengan konsep Syariah, dikarenakan nilai tersebut sudah disepakati oleh kedua pihak. Namun akan lebih sesuai apabila nilai sewa tersebut sesuai dengan perkembangan nilai rumah. Dikarenakan nilai rumah tersebut dalam 15 tahun atau 180 bulan yang akan datang, dapat dipastikan ada perkembangan harga sewa rumah. Perubahan harga sewa rumah tersebut disebabkan adanya perkembangan nilai rumah dan penyusutan keadaan rumah *syirkah* yang menuntut harga sewa rumah harus di *reprice* secara berkala, atau setidaknya perubahan-perubahan tersebut diatas diperkirakan secara cermat, sehingga bisa didapatkan harga sewa rumah yang lebih kompetitif.

Analysis:

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran
	Nasabah		BMI			BMI 85,62%	Nasabah 14,38%	
	Nilai	%	Nilai	%				
1.	200.000.000	51	190.000.000	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012
2.	200.345.630	51	189.654.370	49	2.403.960	2.054.590	349.340	10 Mei 2012
3.	200.695.000	51	189.305.000	49	2.403.960	2.050.800	353.160	10 Juni 2012
↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
178.	382.941.530	98	7.058.470	2	2.403.960	76.470	2.327.490	10 Jan 2027
179.	385.269.020	99	4.730.980	1	2.403.960	51.250	2.352.710	10 Feb 2027

³⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 08/DSN MUI/TV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*

180.	387.621.730	99	2.378.270	1	2.403.960	25.760	2.378.270	10 Mar 2027
------	-------------	----	-----------	---	-----------	--------	-----------	----------------

Menurut karakteristik ketentuan akuntansi pada *Musyārakah*, dijelaskan bahwa:

Jika salah satu mitra memberi kontribusi atau nilai lebih dari mitra lainnya dalam akad *Musyārahah*, mitra tersebut dapat memperoleh keuntungan untuk dirinya. Bentuk keuntungan lebih tersebut dapat berupa porsi keuntungan yang lebih besar dari porsi dananya atau bentuk tambahan keuntungan lainnya.

Di dalam pembiayaan Bank Muamalat bank dijadikan sebagai mitra yang memberi kontribusi atau nilai lebih sehingga mendapatkan porsi keuntungan yang lebih besar daripada nasabah yaitu 85,62% yang mulanya apabila disesuaikan dengan porsi danya yaitu 49%.

Porsi jumlah bagi hasil untuk para mitra ditentukan berdasarkan nisbah yang disepakati dari pendapatan usaha yang diperoleh selama periode akad bukan dari jumlah investasi yang disalurkan.

Di Bank Muamalat porsi bagi hasil juga diambil dari jumlah uang sewa. Dalam tabel di bawah ini dapat dilihat uang sewa sebesar Rp. 2.403.960 kemudian dibagi dua, pada cicilan bulan pertama bank mendapatkan Rp. 2.058.330 kemudian nasabah mendapatkan Rp. 345.630.

No	Syirkah				Sewa	Bagi hasil		Tanggal pembayaran
	Nasabah		BMI			BMI 85,62%	Nasabah 14,38%	
	Nilai	%	Nilai	%				
1.	200.000.000	51	190.000.00	49	2.403.960	2.058.330	345.630	10 Apr 2012

