

**ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DAN MURABAHAH
PADA PRODUK KPR MUAMALAT
DI BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG PEKALONGAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md)
Di Bidang Ilmu Perbankan Syariah



ASAL BUKU INI	:	Penulis
PENERBIT/HARGA	:	-
TGL. PENERIMAAN	:	12 Juli 2018
NO. KLASIFIKASI	:	TAD-3PBS 18-112 SET-a
NO. INDUK	:	1842 112

Oleh:

BAYU SETIAJI
NIM: 2012114037

**JURUSAN D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2018**

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN TUGAS AKHIR**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bayu Setiaji

NIM : 2012114037

Judul TA : Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah
Mutanaqishah dan Murabahah pada Produk KPR
MUAMALAT di Bank Muamalat Indonesia Cabang
Pekalongan

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil karya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila Tugas Akhir ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 08 Januari 2018

Yang menyatakan


(Bayu Setiaji)

NIM. 2012114037

NOTA PEMBIMBING

Maghfur. M. Ag

Tirto Gg. 18 No. 23 Pekalongan

Lamp. : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir Sdr. Bayu Setiaji

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

IAIN Pekalongan

c. q. Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah

di

PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan Tugas Akhir Saudara/i:

Nama : **BAYU SETIAJI**

NIM : **2012114037**

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

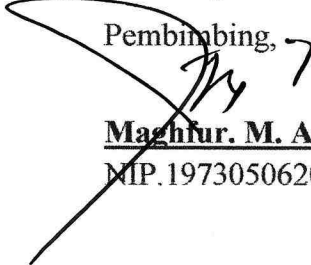
Judul : Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah
Mutanaqishah dan Murabahah pada Produk KPR Muamalat
di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan.

Dengan ini dimohon agar Tugas Akhir Saudara/i tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih/
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 05 Januari 2018

Pembimbing,


Maghfur. M. Ag

NIP.197305062000031003



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PEKALONGAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Kusuma Bangsa No 9 Pekalongan Telp. (0285) 412575 Fax. (0285) 423418

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan mengesahkan Tugas Akhir Saudara/i:

Nama : BAYU SETIAJI
NIM : 2012114037
Judul TA : **ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DAN MURABAHAH PADA PRODUK KPR MUAMALAT DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PEKALONGAN.**

Telah diujikan pada hari Rabu tanggal 17 Januari 2018 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md).

Dewan Penguji

Penguji I

H. A. Rosyid, S.E. Akt., M.Si

NIP. 197903312006041003

Penguji II

Aenurofik, M.A

NIP. 198201202011011001

Pekalongan, 17 Januari 2018

Disahkan oleh Dekan,



Dr. Shinta Dewi Rismawati, M.H.

NIP. 197502201999032001

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543b/U/1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus inguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang didalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	tidak dilambangkan	tdak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Z	zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	gain	G	ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
ه	ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = A		آ = ā
إ = I	أَي = Ai	إِي = ī
أ = U	أُو = Au	أُو = ū

3. *Ta Marbutah*

Ta marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh:

مرأة جميلة Ditulis *mar'atun jamilah*

Ta marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh:

فاطمة Ditulis *fatimah*

4. *Syaddad* (*tasydid*, *geminasi*)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddad* tersebut.

Contoh:

ربنا Ditulis *rabbana*

البر Ditulis *al-bir*

5. Kata sandang (artikel)

Kata sandang yang diikuti oleh huruf “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الشمس Ditulis *asy-syamsu*

الرجل Ditulis *ar-rajulu*

السيدة Ditulis *as-sayyidah*

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qamariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /l/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

القمر	Ditulis	<i>al-qamar</i>
البديع	Ditulis	<i>al-badi'</i>
الجلال	Ditulis	<i>al-jalil</i>

6. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apotrof /'/.

Contoh:

أمرت	Ditulis	<i>umirtu</i>
شيء	Ditulis	<i>syai'un</i>

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua Orang Tua saya, Bapak Syatibi (Alm) dan Ibu Tuti Hanti yang selalu mendukung, memberi semangat, membangun motivasi dan selalu mendoakan saya di setiap waktu.
2. Teman-teman saya yang selalu mengingatkan, memberi semangat, suport dalam keadaan apapun dan setiap waktu.
3. Teman-teman saya D III Perbankan Syariah angkatan 2014 khususnya kela A yang selalu mendukung memberikan warna dalam menuntut ilmu selama perkuliahan.

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.” (Q. S Al Insyirah : 5-6).

ABSTRAK

Nama : Bayu Setiaji
NIM : 2012114037
Judul Tugas Akhir : Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan.

Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia dibagi menjadi dua yaitu KPR iB Muamalat Fix&Fix dan KPR Muamalat iB. Produk KPR iB Muamalat Fix&Fix menggunakan pembiayaan *murabahah* sedangkan untuk produk KPR Muamalat iB menggunakan pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*. Dengan menggunakan pembiayaan *murabahah* peralihan dan kepemilikan objek akad beralih sejak awal kontrak. Sedangkan dengan menggunakan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* peralihan dan kepemilikan objek akad beralih secara penuh kepada nasabah setelah kontrak berakhir.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan lokasi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan dan menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara. Teknik pengumpulan data sekunder diperoleh dengan dokumentasi. Teknik Pengabsahan data menggunakan Triangulasi. Analisis data menggunakan deduktif.

Hasil Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa perbedaan diantara kedua pembiayaan tersebut. diantaranya dari segi akad untuk pembiayaan *murabahah* hanya menggunakan akad jual beli (*ba'i*) saja sedangkan untuk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* menggunakan akad jual beli (*ba'i*), sewa (*ijarah*) dan kerjasama (*musyarakah*). Selain itu untuk model pembayaran angsuran pada produk KPR iB Muamalat Fix&Fix pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan keringanan pada dua tahun pertama masa angsuran sedangkan pada produk KPR Muamalat iB dengan menggunakan pembiayaan

murabahah pembayaran angsuran menyesuaikan dengan pihak Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan dengan menggunakan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* akan direview untuk biaya sewa.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan”.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW yang telah membawa risalah Islam sehingga dapat menjadi bekal hidup kita baik di dunia dan akhirat.

Suatu kebanggaan tersendiri jika suatu tugas dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Bagi penulis, penyusunan Tugas Akhir merupakan tugas yang tidak ringan. Penulis sadar banyak hambatan dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini. Akhirnya Tugas Akhir ini dapat terselesaikan, tentunya karena beberapa pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan ini.

Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

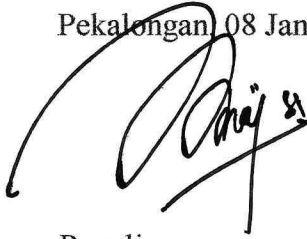
1. Bapak Dr. Ade Dedi Rohayana, M. Ag, selaku Rektor IAIN Pekalongan, yang telah mengesahkan Tugas Akhir ini.
2. Ibu Dr. Shinta Dewi Rismawati, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Pekalongan.

3. Bapak Tamamudin S. E, M. M, selaku Ketua Jurusan DIII Perbankan Syariah IAIN Pekalongan yang selama ini telah memberikan nasihat-nasihat, motivasi, memberikan banyak ilmu tentang perbankan syariah.
4. Bapak Maghfur M.Ag selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar senantiasa memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Ahmad Syukron, M. Ei selaku wali dosen yang telah senantiasa memberikan bimbingan dan dorongan.
6. Bapak dan Ibu dosen khususnya dosen Program DIII Perbankan Syariah, yang dengan ilmunya menjadikan saya mengerti tentang banyak hal.
7. Bapak Nur Mukhlis Cahyadi Selaku Branch Manager dan Ibu Dian Amalia Rizki selaku Branch Sales Supoorting Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan yang telah bersedia membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Bapak dan Ibu serta keluarga yang telah memberikan dukungan tulus dan ikhlas.
9. Semua teman-teman yang selalu menemani penulis dan membantu selama studi.
10. Semua pihak yang turut andil dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Terima kasih untuk semuanya. Seiring doa dan harapan semoga amal baik mereka mendapat pahala dan imbalan yang melimpah dari Allah SWT dan menjadi *amalan sholikhah maaqbulan*.

Tanpa anda semua penulis bukanlah siapa-siapa. Penulis sangat menyadari bahwa karya sederhana ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga saran dan kritik dari para pembaca sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga karya ini dapat membawa manfaat bagi semuanya

Pekalongan 08 Januari 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rajy S', written over a large, sweeping curved line that starts from the left and ends under the signature.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	ix
MOTTO	x
ABSTRAK	xi
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
D. Penegasan Istiah	5
E. Sistematika Pembahasan	7

BAB II KERANGKA TEORI

A. Landasan Teori.....	9
B. Tinjauan Pustaka	26

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	32
B. Sumber Data.....	33
C. Teknik Pengumpulan Data.....	33
D. Teknik Pengabsahan Data	34
E. Teknik Analisis Data	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	38
1. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Indonesia	38
a. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia.....	38
b. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia.....	42
c. Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Pekalongan.....	43

d. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia	45
B. Pembahasan.....	52

BAB V PENUTUP

A. Simpulan.....	68
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Skema Musyarakah Mutanaqishah	17
Gambar 1.2 SkemaMurabahah	24
Gambar 2.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat Cabang Pekalongan	44
Gambar 3.1 Angsuran KPR iB Muamalat Fix&Fix	55
Gambar 3.2 Angsuran KPR Muamalat iB	56
Gambar 3.3 Angsuran KPR Muamalat iB dengan Musyarakah Mutanaqishah ...	57

BAB I

PENDAHULUAN



A. LATAR BELAKANG

Demi memenuhi kebutuhan masyarakat, pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan layanan dalam bentuk pembiayaan yaitu Pembiayaan IB Muamalat Pensiun, Pembiayaan IB Muamalat Multiguna, dan pembiayaan KPR Muamalat. Dalam pembiayaan KPR Muamalat pihak Bank Muamalat menggunakan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*. Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia, kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah dalam menjalankan usahanya.¹

Pembiayaan KPR Muamalat memiliki tujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari Bank lain. Produk KPR yang ada pada perbankan syariah padadasarnya berbeda dengan KPR yang ada di bank konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional.

Dalam perbankan syariah biasa dikenal dengan konsep berbasis bagi hasil dan perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional

¹Anshori, Abdul Ghofur, "*Perbankan Syariah di Indonesia*". (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2009) hlm. 75

dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, diantaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murabahah* yang berbasis margin, *musyarakah mutanaqishah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.²

Murabahah merupakan produk atau *skim* yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip *murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.³

Sedangkan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah kerjasama antara *syarik* guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan modal usaha oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama diantara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur

²Heykal Mohamad, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia : Studi Pendahuluan*, BINUS University, Jurnal diakses dari http://research-dashboard.binus.ac.id/uploads/paper/document/publication/BPR/vol%205%20No%202%20November%202014/09_AK_MohHeykal_OK.pdf diakses tanggal 11 Oktober 2017

³Rahmadi, Usman, “*Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*”. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 176

sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang.⁴

Dengan uang muka yang relarif ringan dari 10%-30% dan dengan beberapa kemudahan, nasabah pembiayaan KPR Muamalat meningkat 27,81% setiap tahunnya dan produk KPR Muamalat menguasai 62,33% dari total pembiayaan konsumen bank Muamalat, dan memiliki portofolio sebesar Rp. 8,860 triliun.⁵

Dari kedua akad pembiayaan yang digunakan dalam produk KPR Muamalat keduanya memiliki perbedaan dari berbagai segi misalnya keunggulan, kekurangan maupun angsuran dari kedua akad tersebut. Oleh karena itu penulis ingin membandingkan KPR Muamalat dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah*. Sehingga nasabah yang ingin membeli rumah melalui produk KPR Muamalat bisa memilih akad yang sesuai dengan kemampuan nasabah akan tetapi pihak bank juga tetap memperoleh profit sesuai dengan harapan pihak perbankan.

Berdasarkan hal tersebut, inilah yang menjadi alasan atau pertimbangan penulis untuk mengambil judul Tugas Akhir :**“ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DAN MURABAHAH PADA PRODUK KPR MUAMALAT DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PEKALONGAN.”**

⁴Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, “*Perkembangan Akad Musyarakah*”.(Jakarta : Kencana Prenemedia Group, 2012), hlm. 60

⁵www.republika.co.id, diakses tanggal 11 Oktober 2017

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pembiayaan Musyarakah mutanaqishah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekalongan ?
2. Bagaimana pembiayaan Murabahah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekalongan ?
3. Bagaimanakah perbandingan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian.

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan

1. Untuk menganalisis pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekalongan.
2. Untuk menganalisis pembiayaan murabahah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekalongan.
3. Untuk menganalisis perbandingan pembiayaan musyarakah mutanaqishah dan murabahah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis yaitu :

1. Manfaat Teoritis :

- a. Sebagai bahan pembanding secara teori dan fakta atau kenyataan yang terjadi di lapangan, khususnya tentang perbedaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah dan murabahah pada produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia.
- b. Sebagai salah satu bahan acuan di bidang penelitian yang sejenis dan pengembangan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis :

- a. Bagi lembaga pendidikan

Sebagai suatu hasil karya dan sebuah karya yang dijadikan sebagai bahan wacana dan pustaka bagi mahasiswa atau pihak lain yang memiliki ketertarikan meneliti di bidang yang sama.

- b. Bagi lembaga yang diteliti (Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan)

Sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan akad pembiayaan yang lebih menguntungkan bagi pihak bank

E. Penegasan Istilah

Selanjutnya dalam rangka menghindari kesalahpahaman terhadap judul proposal, maka penulis perlu menegaskan beberapa istilah :

- a. Analisis

Pekerjaan meneliti dan menguraikan bagian-bagian dari yang diteliti, memilah-milahnya sesuai dengan jenisnya.⁶

b. Perbandingan

Perbandingan adalah memadukan (menyamakan) dua benda (hal sebanding) untuk mengetahui persamaan dan selisihnya.⁷

c. Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁸

d. Murabahah

Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli Murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁹

e. KPR Muamlat

Produk pembiayaan rumah tinggal, rumah susun, apartemen, dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad

⁶J.S. Badudu, "*Kamus Kata-Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*". (Jakarta: Buku Kompas, 2002), hlm. 20

⁷Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta, Balai Pustaka, 2008), hlm 75

⁸ Wangsawidjaja, "*Pembiayaan Bank Syariah*". (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 249

⁹ Antonio, Syafi'i, "*Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*". (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm. 101

murabahah (jual beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).¹⁰

F. Sistematika Penulisan

Supaya pembahasan dalam penelitian ini sistematis sehingga mudah untuk dipahami, maka penulis menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah, dan sistematika penulisan.

BAB II: KERANGKA TEORI

Bab ini akan menjelaskan tentang landasan teori yang menjadi dasar bagi penelitian yang berisi mengenai Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, Murabahah, dan KPR Syariah.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis dan pendekatan penelitian yang digunakan, Sumber data, Metode pengumpulan data yang digunakan, Teknik pengabsahan data dan Teknik analisis data.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian dan membahas perbandingan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah* pada

¹⁰www.bankmuamalat.co.id, diakses tanggal 14 Oktober 2017

produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang
Pekalongan.

BAB V: PENUTUP

Meliputi kesimpulan dari hasil pembahasan serta saran-saran yang
diberikan.

BAB V

PENUTUP



A. Kesimpulan

Dari pembahasan mengenai Analisis Perbandingan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Murabahah* Pada Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan seperti yang telah diuraikan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Produk KPR Muamalat dengan menggunakan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu akad kerjasama antara pihak bank Muamalat Indonesia dengan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing memberikan kontribusi dana, sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi pada akhir pembiayaan rumah tersebut dimiliki sepenuhnya oleh pihak nasabah karena setiap bulannya nasabah mengangsur porsi milik bank Muamalat ditambah dengan biaya sewa yang telah disepakati. Biaya sewa sendiri akan diriview setiap dua tahun sekali dan untuk pembayaran porsi pihak bank tetap selama masa angsuran.
2. Produk KPR Muamalat dengan menggunakan pembiayaan *murabahah* merupakan suatu akad jual beli yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi

wakil bank Muamalat untuk membeli rumah yang diinginkannya. Dan ada negosiasi harga antara bank dan nasabah karena bank menjual rumah tersebut dengan harga beli ditambah margin keuntungan bank. Harga beli yang ditambah dengan margin biasa disebut dengan harga jual, dan nasabah mengangsur sesuai harga jual rumah tersebut. Keuntungan bagi nasabah yaitu nasabah dapat langsung menempati rumah tersebut setelah terjadinya akad *murabahah*.

3. Perbandingan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah* pada produk KPR Muamalat dilihat dari beberapa segi aspek dapat disimpulkan bahwa pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* menggunakan 3 akad yaitu kerjasama(*syirkah*), jual beli (*ba'i*) dan untuk pembayaran biaya sewa menggunakan akad sewa (*ijarah*), sedangkan untuk pembiayaan *murabahah* hanya menggunakan satu akad saja yaitu akad jual beli, untuk kepemilikan rumah dengan menggunakan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* kepemilikan rumah berpindah setelah selesainya masa angsuran atau apabila porsi pihak bank telah sepenuhnya menjadi milik nasabah sedangkan untuk pembiayaan *murabahah* kepemilikan langsung berpindah kepada milik nasabah setelah terjadinya akad jual beli. Untuk angsuran pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu porsi milik bank ditambah dengan biaya sewa,

sedangkan angsuran *murabahah* merupakan total dari harga beli ditambah dengan margin keuntungan.

4. Perbandingan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dan *murabahah* pada produk KPR Muamalat dapat disimpulkan seperti tabel dibawah ini.

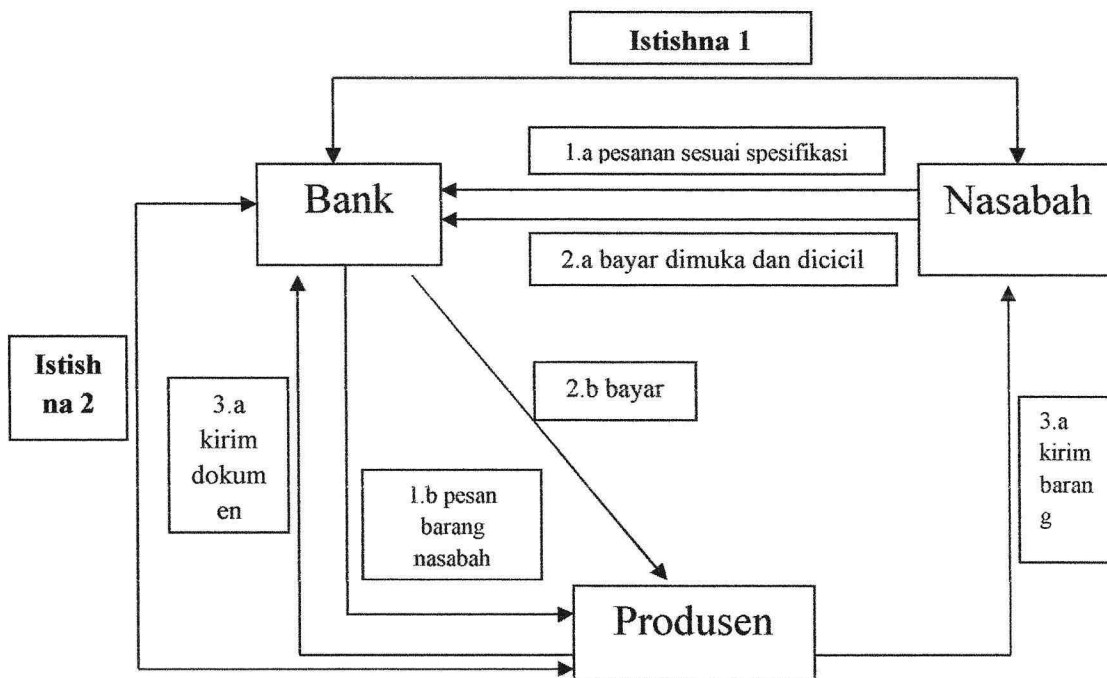
Aspek perbandingan	<i>Musyarakah mutanaqishah</i>	<i>Murabahah</i>
Karakteristik perjanjian akad	Menggunakan tiga akad (<i>musyarakah, ba'i, ijarah</i>)	Hanya menggunakan akad jual beli (<i>ba'i</i>)
Hubungan bank dan nasabah	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah)	Penjual dan pembeli
Angsuran	Sesuai kebijakan BMI	Angsuran akan direview setiap dua tahun sekali pada harga sewa
Nilai rumah	Sesuai dengan harga beli+sewa	Harga beli+margin
Keuntungan pihak bank	Keuntungan didapatkan dari biaya sewa nasabah	Keuntungan ditentukan diawal kontrak
Peralihan dan kepemilikan	Beralih di awal pelaksanaan kontrak	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak
Pelunasan dipercepat	Ada, sesuai kebijakan bank	Tidak ada

B. Saran

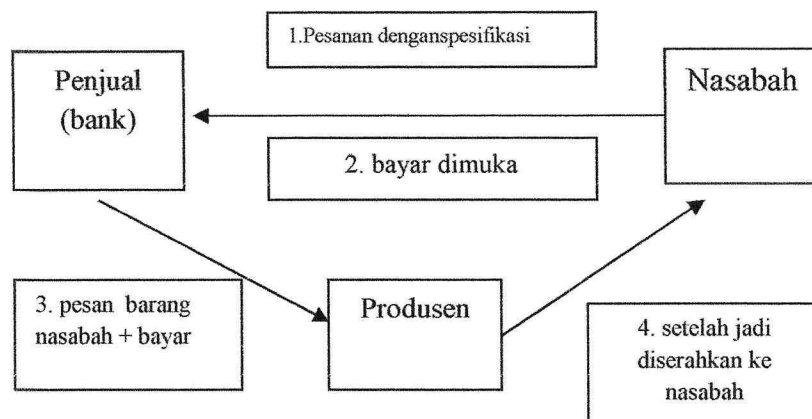
1. Bagi bank Muamalat Indonesia untuk pembiayaan perumahan jika menggunakan akad *murabahah* kurang sesuai untuk pembiayaan jangka panjang, oleh karena itu bank syariah perlu mencari alternatif akad sebagai pengganti akad *murabahah* seperti akad *istishna'* paralel atau *salam*.

- a. *Istishna'* paralel yaitu nasabah dapat memesan suatu objek dengan membayar dimuka dan selanjutnya bisa dicicil.

Adapun skema *istishna'* paralel yaitu sebagai berikut :



- b. *Salam* merupakan bentuk jual beli dengan pembayaran di muka dan penyerahan barang dikemudian hari dengan harga, spesifikasi, dll. Yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Adapun skema *salam* sebagai berikut :



Dilihat dari segi risiko maka bagi pihak perbankan lebih aman menggunakan pembiayaan *salam* daripada *istishna*.

2. Kepada masyarakat yang ingin melakukan proses pembiayaan KPR syariah, hendaknya mengetahui dan memahami tentang sistem, prosedur, dan keunggulan dari masing-masing akad, sehingga masyarakat bisa menyesuaikan kondisi keuangan dengan akad yang akan dipilih untuk pembiayaan KPR Syariah khususnya KPR Muamalat supaya kedua belah pihak tidak mendapatkan kerugian.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema insani.
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Ayub, Muhammad. 2012. *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Azwar, Saifudin. 1999. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bungin, Muhammad Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana.
- Hasanudin, Maulana & Jaih Mubarak. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Prenemedia Group.
- Ibnu Hajar Al-Asqalani. 2014. *Bulughul Maram Min' Adillati Ahkam*, terj. M. Zaenal Arifin, "Kitab Bulughul Maram Kumpulan Hadits Hukum dan Akhlak". Jakarta: Khatulistiwa Press.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- J.S. Badudu. 2002. *Kamus Kata-Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*. Jakarta: Buku Kompas.
- Muhammad. 2012. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: STIM YKPN.
- Muhammad. 2012. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Rahmadi, Usman. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Saeed, Abdullah. 2003. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Sholihin, Ahmad Ifham. 2010. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*.
Jakarta: Gramedia.

Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: KENCANA
PRENADAMEDIA GROUP.

Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*.
Bandung: ALFABETA.

Sutrisno. 1963. *Metode Research*. Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM.

B. Sumber Lain

Bank Muamalat Indonesia. 2009. *Laporan Tahunan 2009*. Jakarta: Bank
Muamalat Indonesia.

Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an dan Terjemahnya.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang
Perbankan Syariah.

www.bankmuamalat.co.id (diakses 22 Agustus 2016).

www.republika.co.id, (diakses tanggal 11 Oktober 2017).

C. Narasumber

Ibu Dian Amalia Rizki selaku *Branch Sales Supporting*.

Bapak Nur Mukhlis Cahyadi selaku *Branch Manager*.

PEDOMAN INTERVIEW

- **Narasumber :**

- Bapak Nur Mukhlis Cahyadi (*Branch Manager*)
- Ibu Dian Amalia Rizki (*Branch Sales Supporting*)

- **Pertanyaan :**

1. Sejak kapan BMI mengeluarkan produk KPR Muamalat?
2. Apa saja akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Muamalat ?
3. Apa saja syarat dokumen pembiayaan KPR?
4. Minimal penyertaan modal dengan pembiayaan MMQ?
5. Minimal uang muka *Murabahah*?
6. Bagaimana mekanisme atau skema pembiayaan MMQ?
7. Bagaimana mekanisme atau skema pembiayaan *Murabahah*?
8. Apa saja keuntungan dan kekurangan produk KPR dengan pembiayaan MMQ?
9. Apa saja keuntungan dan kekurangan produk KPR dengan pembiayaan *Murabahah*?
10. Bagaimana perbedaan dari segi akad dari kedua pembiayaan tersebut?
11. Bagaimana hubungan antara pihak BMI dengan nasabah pada produk KPR Muamalat?
12. Bagaimana perbedaan angsuran pada produk KPR Muamalat?
13. Bagaimana perbedaan dari segi nilai rumah pada produk KPR Muamalat?
14. Keuntungan dari MMQ dan *Murabahah* bagi pihak perbankan?

15. Perbandingan risiko di antara kedua pembiayaan tersebut?
16. Apakah ada diskon *murabahah* atau MMQ atas pelunasan dipercepat?
17. Kapan nasabah mulai mengangsur?
18. Penanggungan nasabah wan prestasi?

HASIL INTERVIEW

- **Narasumber :**

- Bapak Nur Mukhlis Cahyadi (*Branch Manager*)
- Ibu Dian Amalia Rizki (*Branch Sales Supporting*)

- **Pertanyaan :**

1. Sejak kapan BMI mengeluarkan produk KPR Muamalat?
 - BMI mengeluarkan produk KPR Muamalat sejak 2006
2. Apa saja akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Muamalat ?
 - Akad yang digunakan yaitu *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Murabahah*
3. Apa saja syarat dokumen pembiayaan KPR?
 - Dokumen pendapatan Fix Income atau Non Fix Income
4. Minimal penyertaan modal dengan pembiayaan MMQ?
 - Minimal 10%
5. Minimal uang muka *Murabahah*?
 - 30% dari harga jual barang
6. Bagaimana mekanisme atau skema pembiayaan MMQ?
 - Sebagaimana terlampir dalam skema MMQ
7. Bagaimana mekanisme atau skema pembiayaan *Murabahah*?
 - Sebagaimana terlampir dalam skema *Murabahah*
8. Apa saja keuntungan dan kekurangan produk KPR dengan pembiayaan MMQ?
 - Keuntungan

- Bank dan nasabah sama-sama memiliki atas kepemilikan rumah yang menjadi objek pembiayaan tersebut oleh karena itu kedua belah pihak sama-sama saling menjaga objek pembiayaan tersebut.
 - Bagi bank, bank mendapat hasil dari biaya sewa yang dibayar oleh nasabah karena nasabah telah menggunakan atau menempati rumah tersebut.
 - Bank dan nasabah dapat menyepakati adanya perubahan biaya sewa sesuai dengan waktu yang ditentukan.
 - Jika nasabah ingin melunasi pembiayaan lebih cepat maka nasabah hanya perlu membayar porsi bank yang belum diangsur dan biaya sewa dibulan pelunasan saja.
- Kekurangan
- Bagi nasabah, cicilan untuk tahun-tahun pertama terasa memberatkan dan menjadi ringan ditahun tahun berikutnya, karena adanya penambahan porsi kepemilikan nasabah yang disebabkan angsuran secara bertahap.
 - Resiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
9. Apa saja keuntungan dan kekurangan produk KPR dengan pembiayaan Murabahah?

- Keuntungan

- Kepastian total angsuran
- Pelunasan sebagian fleksibel dan bebas
- Angsuran ringan yang lebih lama
- Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun Berlaku untuk pembelian, *take over* dan *take over plus*, renovasi dan *top up*
- Kekurangan
 - Bagi nasabah, jika ingin melunasi lebih cepat, nasabah tetap harus membayar keuntungan bank sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak, kecuali pihak bank setuju untuk memberikan diskon, diskon ini tidak boleh ditetapkan diawal.
 - Bagi bank tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan diawal dengan angsuran tetap.
 - Rumah yang sudah dimiliki nasabah bisa saja dijual oleh nasabah karena sudah atas nama nasabah. Sehingga akan menjadi resiko bagi bank jika nasabah tidak membayar angsurannya.

10 Bagaimana perbedaan dari segi akad dari kedua pembiayaan tersebut?

- *Musyarakah Mutanaqishah* (*Musyarakah, Ba'i, Ijarah*)
- *Murabahah* (*Ba'i*)

11 Bagaimana hubungan antara pihak BMI dengan nasabah pada produk KPR Muamalat?

- *Musyarakah Mutanaqishah* (kemitraan)
- *Murabahah* (penjual dan pembeli)

12 Bagaimana perbedaan angsuran pada produk KPR Muamalat?

- Sebagaimana terlampir dalam angsuran KPR Muamalat

13 Bagaimana perbedaan dari segi nilai rumah pada produk KPR Muamalat?

- *Musyarakah Mutanaqishah* (sesuai harga beli)
- *Murabahah* (harga beli ditambah *margin*)

14 Keuntungan dari MMQ dan *Murabahah* bagi pihak perbankan?

- *Musyarakah Mutanaqishah* (dari biaya sewa nasabah)
- *Murabahah* (dari *margin*)

15 Perbandingan risiko di antara kedua pembiayaan tersebut?

- *Musyarakah Mutanaqishah*

➤ Risiko kepemilikan

Risiko kepemilikan sendiri terletak pada status kepemilikan rumah, karena belum terjadi pembelian sepenuhnya bagian milik bank, sehingga risiko ditanggung bersama antara pihak bank dan pihak nasabah. Peralihan risiko ditandai dengan pemberian sertifikat rumah serta berakhirnya masa angsuran nasabah.

➤ Risiko pasar

Penggunaan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* ini didalamnya terdapat sewa (*ijarah*) atas pemanfaatan bagian kepemilikan bank atas rumah. Harga sewa rumah yang fluktuatif sesuai dengan situasi dan kondisi pasar. Harga sewa tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil antara bank dan nasabah.

➤ Risiko regulasi

Penggunaan pembiayaan *musyaralah mutanaqishah* pada produk KPR memiliki resiko terkait dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu risikonya yaitu pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan rumah.

- *Murabahah*

➤ Risiko kepemilikan

Produk KPR Muamalat yang menggunakan pembiayaan *murabahah* memiliki resiko *default* yang besar karena rumah yang dibeli langsung atas nama nasabah dan kepemilikan nasabah sehingga rumah yang dijadikan objek pembiayaan dapat dijual oleh pihak nasabah.

➤ Risiko pasar

Dengan menggunakan pembiayaan *murabahah* pihak bank telah menetapkan margin keuntungan yang disepakati diawal perjanjian dan tidak diperbolehkan merubah margin tersebut. Jadi, jika harga pasaran rumah naik setelah bank sudah menjual kepada nasabah maka bank tidak dapat mengubah harga jual rumah tersebut. Oleh karena itu, bank harus memperkirakan segala kemungkinan di masa depan yang dapat terjadi.

16 Apakah ada diskon *murabahah* atau MMQ atas pelunasan dipercepat?

- Untuk *Murabahah* ada tapi tidak diperjanjikan di awal akad.

17 Kapan nasabah mulai mengangsur?

- Satu bulan setelah akad

18 Penanggulangan nasabah wan prestasi?

- Dengan 3R
 - Rescheduling
 - Restructuring
 - Reconditioning



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PEKALONGAN
FAKULTAS EKONOMI & BISNIS ISLAM
Jl. Kusumabangsa No. 09 Telp (0285) 412575 – Faksimile. (0285) 423418

Nomor : 34/In.30/M.7/PP.00.9/11/2017
Lamp : -
Hal : Permohonan Survey

Pekalongan, 08 Januari 2018

Kepada Yth.

Pimpinan

Bank Muamalat Indonesia

Di

Cabang Pekalongan

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas output Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Pekalongan, serta penyelesaian Tugas Akhir (TA), maka kami selaku pengelola bermaksud mengajukan permohonan agar mahasiswa/ mahasiswi kami :

Nama : Bayu Setiaji
Nim : 2012114037
Judul Tugas Akhir : "Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Pada Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan"

Diberi ijin untuk mengadakan riset di lembaga yang bapak/ ibu pimpin guna menyelesaikan Tugas Akhir (TA) sebagaimana tersebut diatas.

Demikian permohonan ini, atas perhatian dan kesempatannya disampaikan terima kasih.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah



Tembusan

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. Wakil Dekan Bidang APL IAIN Pekalongan
3. Arsip

Visi Perbankan Syariah

Menjadi jurusan yang terkemuka dan kompetitif untuk menghasilkan sarjana profesional di bidang perbankan syariah berwawasan ke-Indonesiaan di tingkat nasional pada tahun 2036



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Kusumabangsa No. 09 Telp (0285) 412575 – Faksimile. (0285) 423418
Website : syariah.stain-pekalongan.ac.id, Email : syariah@stain-pekalongan.ac.id

Nomor : Sti.20/C-0.2/PP.00.9/930 /2016
Lamp : -
Hal : Penunjukkan Pembimbing Proposal & Tugas Akhir

Pekalongan, 12 Oktober 2016

Kepada Yth.

Maghfur, M.Ag
Di

PEKALONGAN

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa mahasiswa berikut ini :

Nama : Bayu Setiaji
Nim : 2012114037
Semester : V (Lima)

dinyatakan telah memenuhi syarat untuk mendapatkan bimbingan penyusunan Proposal dan Tugas Akhir (TA), dengan judul : "Analisis Perbandingan Modal Perhitungan Profitabilitas Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan"

Sehubungan dengan itu, dimohon kesediaan Bapak/Ibu untuk membimbing mahasiswa tersebut di atas.

Demikian permohonan ini untuk dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Atas kesediaan dan perhatiannya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

a.n. Ketua
Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam



Drs. Achmad Tubagus Surur, M.Ag
NIP. 196912271998031004



PT. Bank Muamalat Indonesia
Kantor Cabang Pekalongan
Jl. Hayam Wuruk No. 142
Pekalongan
Telp (0285) 411222
www.bankmuamalat.co.id

SURAT KETERANGAN

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Mukhlis Cahyadi
Jabatan : Branch Manager
NIP : 20050138

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut ini:

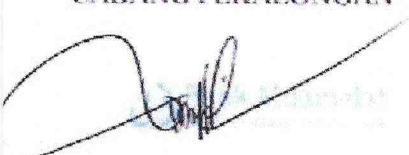
Nama : Bayu Setiaji
NIM : 2012114037
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Pekalongan

Telah melaksanakan observasi/ penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan guna menyusun Tugas Akhir dengan judul **"Analisis Perbandingan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah pada Produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekalongan"**.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Pekalongan,
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG PEKALONGAN



Nur Mukhlis Cahyadi
Branch Manager

KPR MURAH



Bank Muamalat

Call/WA/SMS : **085691883789**
Yuwono Saputro

IV. DAFTAR

A. DOKUMEN UMUM PEMBIAYAAN

1. Formulir Aplikasi dan Pernyataan FTV
2. Foto Nasabah dan pasangan (3x4 - 1 Lembar)
3. Copy KTP Nasabah dan Pasangan
4. Copy Kartu Keluarga
5. Copy Surat Nikah / Akta Cerai / Pernyataan Belum Menikah dari Kelurahan
6. Copy NPWP

B. DOKUMEN PENGHASILAN

Pendapatan dari Gaji

1. Copy SK terakhir dari tempat kerja / SK dari tempat kerja
 2. Asli Slip gaji 3 bulan terakhir
 3. Copy buku tabungan gaji 3 bulan terakhir
 4. SPT Tahunan PPH Pasal 21 bila gaji diterima tunai
- Pendapatan dari usaha**
1. Copy Akta Pendirian Usaha beserta perubahannya (PT, CV, Yayasan, dll)
 2. Copy Izin Usaha (NPWP, HO, TDP, SIUP, Domisili)
 3. Laporan Keuangan 3 Tahun Terakhir (Neraca dan L/R)
 4. Copy Mutasi Rekening Usaha 1 Tahun Terakhir

Pendapatan dari Profesi

1. Izin Profesi dan Praktek
2. Laporan Keuangan
3. Copy Mutasi Rekening 6 Bulan Terakhir

C. DOKUMEN LEGAL

1. Asli Surat Penawaran Harga Rumah
2. Copy Sertifikat Agunan
3. Copy IMB dan PBB Terakhir
4. Copy Data Penjual (KTP, KK, Akta Nikah, NPWP)
5. RAB Material - Bila mengajukan pembiayaan Renovasi

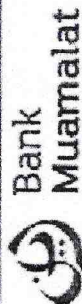
D. ESTIMASI BIAYA ADMINISTRASI DI BANK

Simulasi untuk Plafon Rp. 100.000.000,- selama 15 Tahun	
1. Biaya Adm	1,200,000
2. Material	60,000
3. Asuransi - Jiwa	1,426,000
- Kebakaran	650,000
4. Notaris	1,700,000
	5,036,000

KPR IB Muamalat Fix & Fix adalah fasilitas pembiayaan untuk Pembelian Rumah, Pembangunan Rumah, Take Over & Take Over Plus dan Top Up yang sesuai dengan kebutuhan anda

Fleksibel, ringan, aman dan memberikan kepastian angsuran hingga sampai lunas

Plafond	3 Tahun / 36 Bulan			5 Tahun / 60 Bulan			10 Tahun / 120 Bulan			15 Tahun / 180 Bulan			20 Tahun / 240 Bulan		
	Angsuran Tahun 1 - 3	Angsuran Tahun 4 - 5	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 5	Angsuran Tahun 6 - 10	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 10	Angsuran Tahun 11 - 20	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 15	Angsuran Tahun 16 - 20	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 20	Angsuran Tahun 21 - 24	Total Angsuran Harga Jual
150.000.000	4.204.942	4.462.192	3.764.071	3.874.019	4.339.039	3.744.730	4.339.039	4.200.273	4.339.039	2.882.870	2.882.870	2.882.870	2.882.870	2.882.870	2.882.870
200.000.000	5.606.590	5.883.180	5.024.627	5.113.093	5.434.549	5.024.627	5.434.549	5.250.455	5.434.549	3.676.087	3.676.087	3.676.087	3.676.087	3.676.087	3.676.087
250.000.000	6.998.237	7.313.985	6.260.784	6.423.466	6.909.459	6.260.784	6.909.459	6.689.559	6.909.459	4.593.354	4.593.354	4.593.354	4.593.354	4.593.354	4.593.354
300.000.000	8.389.884	8.750.773	7.536.941	7.703.030	8.304.559	7.536.941	8.304.559	7.984.380	8.304.559	5.562.522	5.562.522	5.562.522	5.562.522	5.562.522	5.562.522
350.000.000	9.781.531	10.185.880	8.793.053	8.991.712	9.730.651	8.793.053	9.730.651	9.394.380	9.730.651	6.531.170	6.531.170	6.531.170	6.531.170	6.531.170	6.531.170
400.000.000	11.173.178	11.620.378	10.040.205	10.277.382	11.103.785	10.040.205	11.103.785	10.673.279	11.103.785	7.500.318	7.500.318	7.500.318	7.500.318	7.500.318	7.500.318
450.000.000	12.564.825	13.052.175	11.396.412	11.581.059	12.564.825	11.396.412	12.564.825	12.040.117	12.564.825	8.469.466	8.469.466	8.469.466	8.469.466	8.469.466	8.469.466
500.000.000	13.956.472	14.483.822	12.742.568	12.972.212	13.956.472	12.742.568	13.956.472	13.430.811	13.956.472	9.438.614	9.438.614	9.438.614	9.438.614	9.438.614	9.438.614
550.000.000	15.348.119	15.915.469	14.093.724	14.362.366	15.348.119	14.093.724	15.348.119	14.814.959	15.348.119	10.407.762	10.407.762	10.407.762	10.407.762	10.407.762	10.407.762
600.000.000	16.739.766	17.346.816	15.444.880	15.753.518	16.739.766	15.444.880	16.739.766	16.200.111	16.739.766	11.376.910	11.376.910	11.376.910	11.376.910	11.376.910	11.376.910
650.000.000	18.131.413	18.778.863	16.796.036	17.164.670	18.131.413	16.796.036	18.131.413	17.591.260	18.131.413	12.346.058	12.346.058	12.346.058	12.346.058	12.346.058	12.346.058
700.000.000	19.523.060	20.210.510	18.147.192	18.575.822	19.523.060	18.147.192	19.523.060	18.992.412	19.523.060	13.315.206	13.315.206	13.315.206	13.315.206	13.315.206	13.315.206
750.000.000	20.914.707	21.601.157	19.498.348	19.986.974	20.914.707	19.498.348	20.914.707	20.393.564	20.914.707	14.284.354	14.284.354	14.284.354	14.284.354	14.284.354	14.284.354
800.000.000	22.306.354	22.992.604	20.849.504	21.398.126	22.306.354	20.849.504	22.306.354	21.794.716	22.306.354	15.253.502	15.253.502	15.253.502	15.253.502	15.253.502	15.253.502



KPR Muamalat iB

ANGSURAN SUPER RINGAN



- Miliki rumah idaman dengan ANGSURAN SUPER RINGAN
- Tenang saja rumahnya biar kami yang menguruskan.
- Pasti tanpa was-was / kepaatan total angsuran
- Pelunasan sebagian fleksibel & bebas
- Angsuran ringan yang lebih lama
- Jangka waktu pencairan hingga 15 tahun
- Berlaku untuk pembelian, take over & take over plus, reloan dan top up

SIMULASI ANGSURAN

Plafond	5 Tahun			10 Tahun			15 Tahun		
	Angsuran Tahun 1 - 3	Angsuran Tahun 4 - 5	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 5	Angsuran Tahun 6 - 10	Total Angsuran Harga Jual	Angsuran Tahun 1 - 7	Angsuran Tahun 8 - 11	Total Angsuran Harga Jual
150.000.000	2.830.659	4.141.091	203.348.583	1.595.983	3.298.465	266.111.665	1.411.643	2.320.449	2.798.736
200.000.000	3.778.247	5.324.123	288.451.825	2.131.310	4.324.096	354.815.541	1.894.843	2.877.265	3.611.048
250.000.000	4.717.808	6.905.154	375.504.606	2.651.539	5.342.403	443.519.426	2.346.064	3.544.081	4.514.560
300.000.000	5.661.370	8.285.185	462.677.767	3.181.965	6.359.345	532.321.311	2.827.265	4.240.898	5.317.472
350.000.000	6.604.932	9.667.216	550.790.728	3.712.393	7.376.419	620.927.196	3.298.476	4.947.714	6.330.384
400.000.000	7.548.493	11.048.247	638.903.689	4.242.821	8.391.903	709.631.081	3.769.687	5.644.580	7.213.296
450.000.000	8.492.055	12.429.278	727.016.650	4.772.948	9.404.917	798.334.966	4.240.898	6.341.347	8.098.708
500.000.000	9.435.617	13.810.309	815.129.611	5.303.276	10.417.931	883.045.631	4.712.109	7.038.163	8.989.120
550.000.000	10.379.179	15.191.339	902.242.572	5.833.604	11.429.945	970.273.549	5.183.319	7.734.979	9.889.532
600.000.000	11.322.742	16.572.370	989.355.634	6.363.931	12.441.959	1.057.495.890	5.654.530	8.431.795	10.799.944
650.000.000	12.266.305	17.953.401	1.076.469.095	6.894.258	13.453.973	1.144.610.248	6.125.742	9.128.612	11.710.356
700.000.000	13.209.868	19.334.432	1.163.582.556	7.424.586	14.465.987	1.231.724.605	6.598.952	9.820.428	12.620.768
750.000.000	14.153.435	20.715.463	1.250.697.017	7.954.914	15.477.001	1.318.836.968	7.069.163	10.519.244	13.531.180
800.000.000	15.097.002	22.096.494	1.337.801.478	8.485.241	16.488.015	1.405.948.329	7.549.374	11.218.060	14.441.592

Info Lebih Lanjut : Yuwono Saputro -----> Call/WA/SMS : 0856 9188 3789

DOKUMEN PERSYARATAN PENGAJUAN PEMBIAYAAN

FIX INCOME (Khusus Pegawai / Karyawan Tetap)

Dokumen Persyaratan Pembiayaan

- 1 Foto copy KTP Suami Istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah / Cerai
- 2 Foto copy NPWP & Slip Gaji 3 bulan Terakhir
- 3 Foto copy Mutasi rekening 3 bulan terakhir (rekening gaji)
- 4 SPT Pajak Tahunan jika pembayaran gaji secara tunai
- 5 Asli Surat Keterangan Kerja dari institusi atau perusahaan tempat bekerja dan Fc. SK terakhir bagi PNS
- 6 Foto copy data penjual (KTP suami istri, KK, Surat Nikah/ Cerai)
- 7 Foto copy Sertipikat yang akan dijaminkan (SHM/ SHGB)
- 8 Foto copy IMB, PBB & STTS Tahun Terakhir
- 9 Surat Penawaran / RAB Jika untuk renovasi/ pembangunan
- 10 Mengisi Formulir Pengajuan Pembiayaan & Buka rekening tabungan

NON FIX INCOME (Khusus pemilik Wirasaha)

- 1 Foto copy KTP Suami Istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah/ Cerai
- 2 Foto copy Ijin Usaha, SIUP, TDP, NPWP, HO, dll
- 3 Foto copy Mutasi rekening transaksi kegiatan usaha
- 4 Usaha sudah berjalan minimal 3 tahun
- 5 Usaha Menengah ke atas (kecil masuk mikro)
- 6 Laporan Keuangan, Neraca laba rugi minimal 6 bulan
- 7 SID BI sudah pernah ada fasilitas pinjaman min 6 bulan
- 8 Akta pendirian untuk badan usaha
- 9 Foto copy Sertifikat yang akan di jaminkan (SHM / SHGB)
- 10 Foto copy data penjual (KTP suami istri, KK, Surat nikah/ cerai)
- 11 Foto copy IMB, PBB & STTS Tahun Terakhir
- 12 Surat Penawaran/ RAB jika untuk renovasi / pembangunan
- 13 Dokumen lain-lain (nota-nota penjualan)
- 14 Mengisi Formulir Pengajuan Pembiayaan & Buka rekening tabungan

Angsuran TETAP SAMPAI LUNAS dan memberikan keringanan pada 2 tahun pertama

KPR 18 Muamalat Fix & Pay adalah fasilitas pembiayaan untuk pembelian Rumah, Pembangunan Rumah, Take Over & Take Over Plus dan Top Up yang sesuai dengan ketentuan anda. Fleksibel, ringan, aman dan memberikan kepastian angsuran hingga sampai lunas

Pisyon	3 Tahun / 36 Bulan		4 Tahun / 48 Bulan		5 Tahun / 60 Bulan		6 Tahun / 72 Bulan		8 Tahun / 96 Bulan		10 Tahun / 120 Bulan		15 Tahun / 180 Bulan	
	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-4	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-5	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-6	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-8	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-10	Tahun ke 1-2	Tahun ke 3-15
100.000.000	3.203.295	3.241.594	2.512.314	2.569.346	2.170.285	2.169.820	1.491.089	1.637.162	1.637.162	1.293.976	1.446.435	1.044.235	1.272.398	1.272.398
150.000.000	4.804.942	4.862.392	3.768.471	3.854.019	3.254.279	3.254.750	2.236.635	2.440.743	2.440.743	1.940.963	2.185.652	1.566.332	1.909.598	1.909.598
200.000.000	6.406.590	6.483.189	5.024.627	5.138.693	4.200.372	4.200.372	2.982.177	3.254.325	3.254.325	2.587.931	2.892.870	2.088.449	2.544.797	2.544.797
250.000.000	8.008.237	8.103.985	6.280.784	6.422.366	5.250.465	5.250.465	3.727.122	4.067.905	4.067.905	3.234.939	3.616.087	2.610.562	3.180.996	3.180.996
300.000.000	9.609.885	9.724.783	7.536.941	7.708.039	6.300.558	6.300.558	4.472.356	4.881.487	4.881.487	3.881.927	4.339.304	3.132.674	3.817.195	3.817.195
350.000.000	11.211.532	11.345.580	8.793.098	8.992.712	7.350.651	7.350.651	5.218.811	5.695.058	5.695.058	4.528.915	5.062.522	3.654.786	4.453.385	4.453.385
400.000.000	12.813.180	12.965.378	10.049.255	10.277.385	8.400.745	8.400.745	5.964.355	6.508.649	6.508.649	5.175.902	5.785.739	4.176.899	5.099.684	5.099.684
450.000.000	14.414.827	14.587.175	11.503.412	11.762.058	9.450.833	9.450.833	6.709.859	7.322.230	7.322.230	5.827.892	6.508.957	4.699.011	5.725.793	5.725.793
500.000.000	16.016.475	16.207.972	12.561.568	12.846.731	10.500.931	10.500.931	7.455.444	8.135.812	8.135.812	6.465.878	7.232.174	5.221.123	6.361.992	6.361.992
550.000.000	17.618.122	17.828.769	13.817.725	14.131.405	11.551.024	11.551.024	8.209.988	8.946.532	8.946.532	7.116.865	7.955.392	5.743.236	6.958.192	6.958.192
600.000.000	19.219.770	19.449.566	15.073.882	15.416.078	12.601.117	12.601.117	8.946.532	9.762.974	9.762.974	7.763.853	8.678.609	6.265.348	7.534.391	7.534.391
650.000.000	20.821.417	21.070.364	16.330.039	16.700.751	13.651.210	13.651.210	9.692.077	10.576.555	10.576.555	8.410.841	9.401.826	6.781.460	8.170.590	8.170.590
700.000.000	22.423.065	22.691.161	17.586.196	17.985.474	14.701.303	14.701.303	10.437.621	11.392.136	11.392.136	9.057.829	10.125.944	7.305.573	8.806.789	8.806.789
750.000.000	24.024.712	24.311.958	18.842.353	19.270.997	15.751.396	15.751.396	11.183.166	12.203.717	12.203.717	9.704.817	10.848.361	7.831.685	9.542.989	9.542.989
800.000.000	25.626.360	25.932.755	20.098.509	20.564.770	16.801.489	16.801.489	11.928.710	13.017.298	13.017.298	10.351.805	11.571.479	8.353.797	10.179.188	10.179.188
850.000.000	27.228.007	27.553.552	21.354.656	21.839.449	17.851.582	17.851.582	12.674.254	13.830.830	13.830.830	10.998.792	12.294.696	8.875.310	10.815.387	10.815.387
900.000.000	28.829.655	29.174.350	22.610.823	23.124.117	18.921.675	18.921.675	13.419.759	14.644.461	14.644.461	11.645.780	13.017.913	9.398.022	11.451.586	11.451.586
950.000.000	30.431.302	30.785.147	23.866.980	24.408.790	19.993.768	19.993.768	14.165.343	15.458.042	15.458.042	12.292.768	13.741.131	9.920.134	12.037.785	12.037.785
1.000.000.000	32.032.950	32.415.944	25.123.137	25.693.462	21.071.861	21.071.861	14.910.897	16.271.623	16.271.623	12.939.756	14.464.348	10.442.247	12.723.965	12.723.965
1.050.000.000	33.634.597	34.036.741	26.379.294	26.978.138	22.051.954	22.051.954	15.656.432	17.085.204	17.085.204	13.586.744	15.187.566	10.964.359	13.360.184	13.360.184
1.100.000.000	35.236.245	35.657.539	27.635.450	28.262.809	23.102.047	23.102.047	16.401.916	17.898.785	17.898.785	14.233.731	15.910.788	11.486.472	13.986.383	13.986.383
1.150.000.000	36.837.892	37.278.336	28.891.607	29.547.483	24.152.141	24.152.141	17.147.520	18.712.366	18.712.366	14.880.719	16.634.001	12.008.584	14.632.583	14.632.583
1.200.000.000	38.439.540	38.898.133	30.147.764	30.832.156	25.202.234	25.202.234	17.893.055	19.535.948	19.535.948	15.527.707	17.357.218	12.530.696	15.268.782	15.268.782
1.250.000.000	40.041.187	40.519.950	31.403.921	31.116.825	26.252.327	26.252.327	18.638.595	20.339.529	20.339.529	16.174.695	18.080.435	13.052.809	15.904.981	15.904.981
1.300.000.000	41.642.835	42.140.727	32.650.078	33.401.502	27.302.420	27.302.420	19.384.134	21.153.110	21.153.110	16.821.682	18.803.652	13.574.921	16.541.180	16.541.180
1.350.000.000	43.244.482	43.761.525	33.916.735	34.686.175	28.352.513	28.352.513	20.129.658	21.966.691	21.966.691	17.468.670	19.526.870	14.097.032	17.177.360	17.177.360
1.400.000.000	44.846.130	45.382.322	35.172.391	35.970.848	29.402.606	29.402.606	20.875.242	22.780.272	22.780.272	18.115.658	20.250.088	14.619.146	17.813.579	17.813.579
1.450.000.000	46.447.777	47.003.119	36.428.548	37.255.523	30.452.699	30.452.699	21.620.787	23.593.853	23.593.853	18.762.846	20.973.305	15.141.258	18.449.778	18.449.778
1.500.000.000	48.049.425	48.623.515	37.684.705	38.540.194	31.502.792	31.502.792	22.366.331	24.407.435	24.407.435	19.409.939	21.696.522	15.663.370	19.085.917	19.085.917

CP : MAM DIEMMA

0015 6706906

PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pengertian Murabahah

- **Fiqih**
Suatu akad jual beli barang, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian dia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.
- **Teknis Perbankan**
Akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan/harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Rukun dan Syarat Murabahah :

Rukun Jual Beli :

- Penjual (Ba'i)
- Pembeli (Musytari)
- Obyek/barang (Mabi')
- Harga (Tsaman)
- Ijab Qabul (Shigat)

Syarat Jual Beli :

- Pihak yang berakad
- Ridha/Kerelaan dua belah pihak
- Punya kewenangan untuk melakukan jual beli
- Nasabah harus cakap hukum
- Nasabah/pembeli mempunyai kemampuan untuk membayar

Aplikasi pembiayaan Murabahah dalam Perbankan

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, ditetapkan ketentuan umum Murabahah dalam Bank Syariah :

- Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam
- Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian barang barang harus sah dan bebas riba
- Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

- Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah 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
- Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus kepada nasabah
- Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga akad jual beli barang harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank

penggunaan Murabahah dalam Perbankan :

- Pembiayaan Investasi (Peningkatan Aktiva Tetap)
- Pembiayaan Modal Kerja (Peningkatan Persediaan), hanya satu kali asset conversion cycle

dasar penetapan harga jual (pricing) dalam murabahah dengan metode *expected competitive return for investor* :

- Keinginan bank dalam memberikan hasil/yield yang dapat diberikan pada investor (Shahibul Maal/Dana Pihak Ketiga)
- Besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk operasionalnya
- Besarnya biaya cadangan yang harus ditanggung bank untuk mengantisipasi resiko yang bakal timbul sesuai ketentuan regulator
- Keuntungan yang ingin didapat oleh bank

Metode lain penetapan harga jual (pricing) dalam murabahah :

- DCMR (Direct Competitor's Market Rate)
Menetapkan harga jual (margin keuntungan) berdasarkan tingkat harga jual (margin keuntungan) yang diberikan oleh rata-rata perbankan syariah (competitor terdekat)
- ICMR (Indirect Competitive Return For Investor)
Menetapkan pricing/harga jual berdasarkan suku bunga rata-rata perbankan konvensional (competitor tidak langsung)
- Acquiring Cost
Menetapkan harga jual /pricing berdasarkan biaya yang terkait langsung yang dikeluarkan oleh bank untuk memperoleh dana pihak ketiga

Bank

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan Bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan barang dari nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

Maka dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan :

- Pada prinsipnya bank bertindak sebagai penyedia barang
- Dalam kondisi tertentu bank dapat mewakilkan (wakalah) pembelian barang tersebut kepada nasabah
- Bank berhak menentukan supplier dalam pembelian barang
- Bank menerbitkan Purchase Order (PO) sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirimkan kepada nasabah
- Bank akan langsung mentransfer uang pembelian barang kepada supplier atau penjual, bukan diberikan langsung kepada nasabah kecuali bank mewakilkan kepada nasabah (melalui akad wakalah)
- Dalam hal bank mewakalahkan kepada nasabah, maka akad wakalah dilakukan pada saat penyerahan uang dari bank kepada nasabah
- Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad murabahah dilakukan setelah kepemilikan barang secara prinsip dikuasai oleh bank

Nasabah

Berdasarkan fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan murabahah kepada nasabah :

- Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank
- Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli

Supplier /Pemasok Barang

Supplier /Pemasok Barang adalah orang atau badan hukum yang membantu bank dalam penyediaan barang sesuai permintaan nasabah. Bank akan membeli barang sesuai permintaan nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah.

Pemasok Barang /Supplier

Pemasok barang / supplier adalah orang atau badan hukum yang membantu bank dalam penyediaan barang sesuai permintaan nasabah. Bank akan membeli barang sesuai permintaan nasabah ke Supplier dan menjual kembali barang tersebut ke nasabah.

Harga

- Ketentuan harga jual (pricing) ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian

- Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda
- Harga yang disepakati adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan
- Jika bank mendapatkan potongan dari pemasok, maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan itu terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad
- Apabila nasabah memberikan uang muka (urbun), maka sesuai Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuannya adalah sebagai berikut :
 - a. Dalam jualbeli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - b. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - c. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank , bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - d. Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternative dari uang muka, maka :
 1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut , ia tinggal membayar sisa harga.
 2. 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.

Berdasarkan Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah, ditetapkan :

1. Dalam akad pembiayaan Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan
3. Jika nasabah membatalkan akad Murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Waktu Waktu

Waktu waktu Murabahah disesuaikan dengan kemampuan nasabah untuk mencicil angsuran harga barang.

Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

Berdasarkan Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, ditetapkan :

1. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Penyelesaian Hutang dalam Murabahah

Berdasarkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, maka ditetapkan :

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya 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 hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Angsuran KPR iB Muamalat Fix&Fix

Plafond	5 tahun/60 bulan		Total Angsuran	10 tahun/120 bulan		Total Angsuran	15 tahun/180 bulan		Total Angsuran
	2 tahun pertama	3-lunas		2 tahun pertama	3-lunas		2 tahun pertama	3-lunas	
Rp 150.000.000	3.150.279	3.254.730	192.776.976	1.940.963	2.169.652	254.869.704	1.566.337	1.908.598	335.333.376
Rp 200.000.000	4.200.372	4.339.639	257.035.932	2.587.951	2.892.870	339.826.344	2.088.449	2.544.797	447.111.108
Rp 250.000.000	5.250.465	5.424.549	321.294.924	3.234.939	3.616.087	424.782.888	2.610.562	3.180.996	558.888.864
Rp 300.000.000	5.300.558	6.509.459	361.553.916	3.881.927	4.339.304	509.739.432	3.132.674	3.817.195	670.666.596
Rp 350.000.000	7.350.651	7.594.369	449.812.908	4.528.915	5.062.522	594.696.072	3.654.786	4.453.395	782.444.484
Rp 400.000.000	8.400.745	8.679.279	514.071.924	5.175.902	5.785.739	679.652.592	4.176.899	5.089.594	894.222.240
Rp 450.000.000	9.450.838	9.764.189	578.330.916	5.822.890	6.508.957	764.609.232	4.699.011	5.725.793	1.005.999.972
Rp 500.000.000	10.500.931	10.849.099	642.589.908	6.469.878	7.232.174	849.565.776	5.221.123	6.361.992	1.117.777.704
Rp 550.000.000	11.551.024	11.934.008	706.848.864	7.116.866	7.955.392	934.522.416	5.743.236	6.998.192	1.229.555.616
Rp 600.000.000	12.601.117	13.018.918	771.107.856	7.763.853	8.678.609	1.019.478.936	6.265.348	7.634.391	1.341.333.348
Rp 650.000.000	13.651.210	14.103.828	835.366.848	8.410.841	9.401.826	1.104.435.480	6.787.460	8.270.590	1.453.111.080
Rp 700.000.000	14.701.303	15.188.738	899.625.840	9.057.829	10.125.044	1.189.392.120	7.309.573	8.906.789	1.564.888.836
Rp 750.000.000	15.751.396	16.273.648	963.884.832	9.704.817	10.848.261	1.274.348.664	7.831.685	9.542.989	1.676.666.724
Rp 800.000.000	16.801.489	17.358.558	1.028.143.824	10.351.805	11.571.479	1.359.305.304	8.353.797	10.179.188	1.788.444.456

Angsuran KPR Muamalat iB dengan Murabahah

Plafond	5 tahun/60 bulan		Total Angsuran	10 tahun/120 bulan		Total Angsuran	15 tahun/180 bulan			Total Angsuran
	tahun 1-3	tahun 4-5		tahun 1-6	tahun 7-8		tahun 1-7	tahun 8-11	tahun 12-15	
Rp 150.000.000	2.830.685	4.143.093	201.338.892	1.590.983	2.545.572	3.769.465	1.413.633	2.120.449	2.708.736	350.546.052
Rp 200.000.000	3.774.247	5.524.123	268.451.844	2.121.310	3.394.096	5.025.953	1.884.843	2.827.265	3.611.648	467.394.636
Rp 250.000.000	4.717.808	6.905.154	335.564.784	2.651.638	4.242.621	6.282.442	2.356.054	3.534.081	4.514.560	584.243.304
Rp 300.000.000	5.661.370	8.286.185	402.677.760	3.181.965	5.091.145	7.538.930	2.827.265	4.240.898	5.417.472	701.092.020
Rp 350.000.000	6.604.932	9.667.216	469.790.736	3.712.293	5.939.669	8.795.419	3.298.476	4.947.714	6.320.384	817.940.688
Rp 400.000.000	7.548.493	11.048.247	536.903.676	4.242.621	6.788.193	10.051.907	3.769.687	5.654.530	7.223.296	934.789.356
Rp 450.000.000	8.492.055	12.429.278	604.016.652	4.772.948	7.636.717	11.308.395	4.240.898	6.361.347	8.126.208	1.051.638.072
Rp 500.000.000	9.435.617	13.810.309	671.129.628	5.303.276	8.485.241	12.564.884	4.712.109	7.068.163	9.029.120	1.168.486.740
Rp 550.000.000	10.379.179	15.191.339	738.242.580	5.833.603	9.333.765	13.821.372	5.183.319	7.774.979	9.932.032	1.285.335.324
Rp 600.000.000	11.322.740	16.572.370	805.355.520	6.363.931	10.182.289	15.077.860	5.654.530	8.481.795	10.834.944	1.402.183.992
Rp 650.000.000	12.266.302	17.953.401	872.468.496	6.894.258	11.030.814	16.334.349	6.125.741	9.188.612	11.737.856	1.519.032.708
Rp 700.000.000	13.209.864	19.334.432	939.581.472	7.424.586	11.879.338	17.590.837	6.596.952	9.895.428	12.640.768	1.635.881.376
Rp 750.000.000	14.153.425	20.715.463	1.006.694.412	7.954.914	12.727.862	18.847.325	7.068.163	10.602.244	13.543.680	1.752.730.044
Rp 800.000.000	15.096.987	22.096.494	1.073.807.388	8.485.241	13.576.386	20.103.814	7.539.374	11.309.061	14.446.592	1.869.578.760

Angsuran KPR Muamalat iB dengan Musyarakah Mutaqishah

Harga objek MMQ : Rp. 150.000.000,-

Porsi Bank : Rp. 100.000.000,- (66,67%)

Porsi Nasabah : Rp. 50.000.000,- (33,33%)

Jangka waktu : 60 bulan

Angsuran : Pokok + sewa

Nisbah : Bank (66,67%)

Nasabah (33,33%)

Angsuran	Tanggal	Outstanding	Hishah Bank	Hishah Nasabah	Bagi Hasil Bank	Bagi Hasil Nasabah	Pokok	Sewa	Angsuran
1	05-Jan-12	98333334	65,57	34,43	333350	166650	1666666	500000	2166666
2	05-Feb-12	96666668	64,47	35,53	333350	166650	1666666	500000	2166666
3	05-Mar-12	95000002	63,37	36,63	333350	166650	1666666	500000	2166666
4	05-Apr-12	93333336	62,27	37,73	333350	166650	1666666	500000	2166666
5	05-Mei-12	91666670	61,17	38,83	333350	166650	1666666	500000	2166666
6	05-Jun-12	90000004	60,07	39,93	333350	166650	1666666	500000	2166666
7	05-Jul-12	88333338	58,97	41,03	333350	166650	1666666	500000	2166666
8	05-Agust-12	86666672	57,87	42,13	333350	166650	1666666	500000	2166666
9	05-Sep-12	85000006	56,77	43,23	333350	166650	1666666	500000	2166666
10	05-Okt-12	83333340	55,67	44,33	333350	166650	1666666	500000	2166666

11	05-Nov-12	8166674	54,57	45,43	333350	166650	1666666	500000	2166666
12	05-Dec-12	8000008	53,47	46,53	333350	166650	1666666	500000	2166666
13	05-Jan-13	7833342	52,37	47,63	333350	166650	1666666	500000	2166666
14	05-Feb-13	7666676	51,27	48,73	333350	166650	1666666	500000	2166666
15	05-Mar-13	7500010	50,17	49,83	333350	166650	1666666	500000	2166666
16	05-Apr-13	7333344	49,07	50,93	333350	166650	1666666	500000	2166666
17	05-Mei-13	7166678	47,97	52,03	333350	166650	1666666	500000	2166666
18	05-Jun-13	7000012	46,87	53,13	333350	166650	1666666	500000	2166666
19	05-Jul-13	6833346	45,77	54,23	333350	166650	1666666	500000	2166666
20	05-August-13	6666680	44,67	55,33	333350	166650	1666666	500000	2166666
21	05-Sep-13	6500014	43,57	56,43	333350	166650	1666666	500000	2166666
22	05-Okt-13	6333348	42,47	57,53	333350	166650	1666666	500000	2166666
23	05-Nov-13	6166682	41,37	58,63	333350	166650	1666666	500000	2166666
24	05-Dec-13	6000016	40,27	59,73	333350	166650	1666666	500000	2166666
25	05-Jan-14	5833350	39,17	60,83	400020	199980	1666666	600000	2266666
26	05-Feb-14	5666684	38,07	61,93	400020	199980	1666666	600000	2266666
27	05-Mar-14	5500018	36,97	63,03	400020	199980	1666666	600000	2266666
28	05-Apr-14	5333352	35,87	64,13	400020	199980	1666666	600000	2266666
29	05-Mei-14	5166686	34,77	65,23	400020	199980	1666666	600000	2266666
30	05-Jun-14	5000020	33,67	66,33	400020	199980	1666666	600000	2266666
31	05-Jul-14	4833354	32,57	67,43	400020	199980	1666666	600000	2266666
32	05-August-14	4666688	31,47	68,53	400020	199980	1666666	600000	2266666
33	05-Sep-14	4500022	30,37	69,63	400020	199980	1666666	600000	2266666
34	05-Okt-14	4333356	29,27	70,73	400020	199980	1666666	600000	2266666
35	05-Nov-14	4166690	28,17	71,83	400020	199980	1666666	600000	2266666
36	05-Dec-14	4000024	27,07	72,93	400020	199980	1666666	600000	2266666
37	05-Jan-15	3833358	25,97	74,03	400020	199980	1666666	600000	2266666
38	05-Feb-15	3666692	24,87	75,13	400020	199980	1666666	600000	2266666

39	05-Mar-15	3500026	23,77	76,23	400020	199980	1666666	600000	2266666
40	05-Apr-15	3333360	22,67	77,33	400020	199980	1666666	600000	2266666
41	05-Mei-15	3166694	21,57	78,43	400020	199980	1666666	600000	2266666
42	05-Jun-15	3000028	20,47	79,53	400020	199980	1666666	600000	2266666
43	05-Jul-15	2833362	19,37	80,63	400020	199980	1666666	600000	2266666
44	05-August-15	2666696	18,27	81,73	400020	199980	1666666	600000	2266666
45	05-Sep-15	2500030	17,17	82,83	400020	199980	1666666	600000	2266666
46	05-Okt-15	2333364	16,07	83,93	400020	199980	1666666	600000	2266666
47	05-Nop-15	2166698	14,97	85,03	400020	199980	1666666	600000	2266666
48	05-Des-15	2000032	13,87	86,13	400020	199980	1666666	600000	2266666
49	05-Jan-16	1833366	12,77	87,23	466690	233310	1666666	700000	2366666
50	05-Feb-16	1666700	11,67	88,33	466690	233310	1666666	700000	2366666
51	05-Mar-16	1500034	10,57	89,43	466690	233310	1666666	700000	2366666
52	05-Apr-16	1333368	9,47	90,53	466690	233310	1666666	700000	2366666
53	05-Mei-16	1166702	8,37	91,63	466690	233310	1666666	700000	2366666
54	05-Jun-16	1000036	7,27	92,73	466690	233310	1666666	700000	2366666
55	05-Jul-16	8333370	6,17	93,83	466690	233310	1666666	700000	2366666
56	05-August-16	666704	5,07	94,93	466690	233310	1666666	700000	2366666
57	05-Sep-16	500038	3,97	96,03	466690	233310	1666666	700000	2366666
58	05-Okt-16	333372	2,87	97,13	466690	233310	1666666	700000	2366666
59	05-Nop-16	166706	1,77	98,23	466690	233310	1666666	700000	2366666
60	05-Des-16	0	0	100	466690	233310	1666666	700000	2366666

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Bayu Setiaji
2. Tempat, Tanggal Lahir : Pekalongan, 23 Februari 1996
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Agama : Islam
5. Alamat : Ds. Karang jompo Rt 01/Rw 02 No. 24
6. Nomor HP : 089 658 958 313
7. E-mail : bayusetiaji227@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. TK Muslimat Nu Karang Jompo 2000 - 2002
 - b. MIS Karang Jompo 2002 - 2008
 - c. SMP N 1 Wiradesa 2008 - 2011
 - d. SMA N 1 Wiradesa 2011 - 2014
2. Pendidikan Non Formal

-

C. Riwayat Organisasi

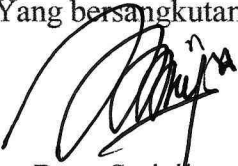
1. Pengurus UKM Seni Musik ElFata IAIN Pekalongan

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 22 Januari 2018

Yang bersangkutan




Bayu Setiaji