

BAB IV**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
KUDUS****A. Gambaran Objek penelitian****1. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Indonesia****a. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri⁶⁸**

Krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Krisis tersebut telah mengakibatkan perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Keadaan tersebut menyebabkan pemerintah Indonesia terpaksa mengambil tindakan untuk merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Dengan adanya tindakan pemerintah untuk merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia, maka lahirnya Undang-undang No. 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada bulan November 1998 telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-undang tersebut

⁶⁸www.banksyariahamandiri.co.id

memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syariah atau dengan membuka cabang khusus syariah.

Salah ssatu bank yang mulai meristis kegiatannya berdasarkan prinsip syariah adalah PT. Bank Susila Bakti (PT. Bank Susila Bakti) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997-1998 dengan berbagai cara. Mulai dari langkah-langkah menuju merger sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi Bank Syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Dengan terjadinya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi daya, Bank Exim, dan Bapindo) ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi Bank Syariah dengan nama Bank Syariah Sakinah dan diambil alih oleh Bank Mandiri (Persero).⁶⁹

PT. Bank Mandiri (Persero) selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi Bank Syariah, sejalan dengan keinginan PT. Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk Unit Syariah. Langkah awal dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris: Ny. Machrani M.S. SH, No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999.

⁶⁹ *Ibid*

Kemudian melalui Akta No. 23 tanggal 08 September 1999 Notaris: Sutjipto, SH nama PT. Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT. Bank Syariah Mandiri.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat keputusan Gubernur Indonesia No. 1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan izin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada PT. Bank Susila Bakti . Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan perubahan nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Ban Syariah Mandiri.⁷⁰

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau bertepatan dengan tanggal 01 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Mandiri Syariah. Kelahiran Bank Syariah Mandiri merupakan buah usaha bersama dari para perintis Bank Syariah di Pt. Bank Susila Bakti dan Manajemen PT. Bank Mandiri yang memandang pentingnya kehadiran Bank Syariah di lingkungan PT. Bank Mandiri (Persero).

PT. Bank Syariah Mandiri hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-

⁷⁰ *Ibid*

nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Mandiri sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia.

b. Profil dan Kepemilikan Saham Bank Syariah Mandiri

Adapun profil dan kepemilikan saham dari Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:⁷¹

1) Profil



Nama : PT. Bank Syariah Mandiri
(Perseroan Terbatas)

Alamat : Wisma Mandiri I, Jl. MH. Thamrin No. 5 Jakarta 10340 – Indonesia

Telepon : (62 21) 2300509, 39839000

Faximili : (62 21) 39832989

Situs web : www.syariahamandiri.co.id

Tanggal berdiri : 25 Oktober 1999

Tanggal beroperasi : 01 November 1999

Modal Dasar : Rp2.500.000.000.000,-

Modal Disetor : Rp2.489.021.935.000,-

Kantor Layanan : 773 kantor cabang di seluruh provinsi di Indonesia

⁷¹ *Ibid*

Jumlah jaringan ATM BSM : 182,156 ATM (ATM BSM, ATM Mandiri, ATM Bersama termasuk ATM Mandiri dan ATM BSM, ATM Prima dan MEPS/Malaysia Elektronik Payment System)

Jumlah Karyawan : 16.648 orang (Per September 2016)

2) Kepemilikan Saham

PT. Bank Mandiri Tbk. (Persero): 497.804.386 lembar saham (99,9999998%)

PT Mandiri Sekuritas : 1 lembar saham (0,0000002%)⁷²

3) Otoritas Pengawas Bank

Otoritas Jasa Keuangan, Gedung Sumitro Djojohadikusumo
Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta 10710
Indonesia Telp (62-21) 3858001 Faks (62-21)
3857917 www.ojk.go.id

⁷² *Ibid*

2. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Kudus

a. Letak Geografis

Bank Syariah Mandiri Kudus adalah salah satu Bank Umum Syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Secara Geografis BSM Kudus terletak di Lingkungan Perkotaan, tepatnya di Ruko Ahmad Yani No. 9 Jl. Ahmad Yani Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah. Tempatnya sangat strategis sebab dengan jalan raya perkotaan Kudus, yang juga dilewati oleh angkutan umum sehingga mudah untuk dijangkau dengan menggunakan angkutan dan juga kendaraan pribadi.

Adapun lingkungan sekitarnya adalah :

Sebelah Utara : Terdapat jalan raya ke arah barat menuju Makam Sunan Kudus, ke timur menuju Gor Kudus.

Sebelah Barat : Terdapat jalan raya Kudus-Demak. Ke arah utara menuju simpang tujuh Kudus, ke arah selatan menuju Demak.

b. Latar Belakang Historis

Bank Syariah Mandiri Kudus merupakan bank yang berada di bawah naungan PT. Bank Mandiri. Bank Syariah Mandiri Kudus berdiri pada tanggal 05 September 2005 karena menurut Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Semarang, Priyono, terbuka potensi yang besar di Kudus untuk penyaluran kredit ke sektor kecil dan

menengah. Sektor Industri kecil dan industri besar disamping beberapa industri yang juga menjadi salah satu alasan Bank Syariah Mandiri membuka kantor cabangnya di Kudus.

Selain itu berdirinya Bank Syariah Mandiri Kudus juga tidak lepas dari keadaan masyarakat di kota Kudus yang bernuansa Islami, karena di Kudus memang belum ada Bank Umum Syariah yang beroperasi pada waktu itu. Dengan adanya bank Syariah Mandiri Kudus ini akan lebih membantu masyarakat sekitar untuk tidak lagi khawatir menggunkan jasa perbankan. Sehingga dengan dorongan itulah kota Kudus menjadi kantor cabang pembantu Bank Syariah Mandiri (BSM) yang ada di Semarang.

c. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kudus

1) Visi

“Bank Syariah Terdepan dan Modern.”

- Bank Syariah Terdepan, yaitu menadi bank syariah yang selalu unggul diantara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, SME, comercial,* dan *corporate*.
- Bank Syariah Terdepan, yaitu menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

2) Misi

- a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
 - b) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
 - c) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
 - d) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
 - e) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
 - f) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.
- d. Budaya Bank Syariah Mandiri Kudus

Setelah melalui proses yang melibatkan seluruh jajaran pegawai sejak pertengahan 2005, lahir nilai-nilai perusahaan yang baru dan disepakati bersama untuk di-*shared* oleh seluruh pegawai Bank Syariah Mandiri. *Shared Value* perusahaan ini disingkat “ETHIC”,⁷³ yaitu :

1) *Excellence*

Mencapai hasil yang mendekati sempurna (*perfect result-oriented*).

⁷³ *Ibid*

2) *Teamwork*

Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.

3) *Humanity*

Mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan dan lingkungan.

4) *Integrity*

Berperilaku terpuji, bermartabat, dan menjaga etika profesi.

5) *Customer Vocus*

Mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah (internal dan eksternal)⁷⁴.

e. Sistem Bank Syariah Mandiri Kudus

1) Islam yang memandang harta yang dimiliki manusia adalah titipan atau amanah Allah SWT sehingga cara memperoleh, mengelola, dan memanfaatkannya harus sesuai dengan ajaran Islam.

2) Bank Syariah Mandiri Kudus mendorong nasabah untuk mengupayakan pengelolaan harta nasabah (simpanan) sesuai dengan ajaran Islam.

3) Adanya kesempatan ikatan emosional yang kuat didasarkan prinsip keadilan, kesedrajan dan sistem ketentraman antara pemegang saham, pengelola bank, dan nasabah atas jalannya usaha Bank Syariah.

⁷⁴ *Ibid*

- 4) Prinsip bagi hasil.
 - 5) Penentuan besarnya bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi.
 - 6) Besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
 - 7) Jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
 - 8) Tidak ada yang meragukan keuntungan bagi hasil.
 - 9) Bagi hasil tergantung kepada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapat keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
- f. Prinsip Operasi Bank Syariah Mandiri Kudus

Prinsip operasi Bank Syariah Mandiri Kudus mengacu pada prinsip-prinsip sebagai berikut :

1) Prinsip Keadilan

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan *margin* keuntungan yang disepakati bersama antara Bank dan Nasabah.

2) Prinsip Kemitraan

Bank Syariah menempatkan nasabah penyimpanan dana, nasabah pengguna dana, maupun Bank pada kedudukan yang sama dan sederajat dengan mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko, dan keuntungan yang berimbang

diantara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun Bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai *intermediasi institution* lewat skim-skim pembiayaan yang dimilikinya.

3) Prinsip Keterbukaan

Melalui laporan Keuangan Bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen Bank.

4) Universalitas

Bank dalam mendukung operasionalnya tidak membedakan suku, agama, ras, dan golongan agama dalam masyarakat dengan prinsip Islam sebagai *rahmatan lil'alamiin*⁷⁵

g. Produk pembiayaan Bank Syariah Mandiri Kudus

Beberapa produk pembiayaan konsumen yang dilayani oleh Bank Syariah Mandiri Kudus, antara Lain:

1) BSM Implan

BSM Implan adalah pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap Perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara masal (kelompok). BSM Implan dapat mengakomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan, misalnya dalam hal perusahaan tersebut tidak memiliki koperasi karyawan, koperasi

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Indra, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

karyawan belum berpengalaman dalam kegiatan simpan pinjam, atau perusahaan dengan jumlah karyawan terbatas.

BSM Implan diperuntukkan untuk pembelian barang konsumen (halal), dan untuk pembelian/memperoleh manfaat atas jasa (contoh: untuk biaya dana pendidikan). Akad pembiayaan yang digunakan Untuk pembelian barang digunakan akad *Wakalah wal Murabahah*, sedangkan untuk memperoleh manfaat atas jasa digunakan akad *Wakalah wal Ijarah*.

2) Pembiayaan Peralatan Kedokteran

Pembiayaan Peralatan Kedokteran adalah pemberian fasilitas pembiayaan kepada para profesional di bidang kedokteran/kesehatan untuk pembelian peralatan kedokteran. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

3) Pembiayaan Edukasi BSM

Pembiayaan Edukasi BSM adalah pembiayaan jangka pendek dan menengah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan uang masuk sekolah/perguruan tinggi/lembaga pendidikan lainnya atau uang pendidikan pada saat pendaftaran

tahun ajaran/semester baru berikutnya dengan akad *ijarah*. Pembiayaan Edukasi BSM ini untuk membiayai dana pendidikan di sekolah/ perguruan tinggi yang telah melakukan kerjasama dengan BSM.

4) Pembiayaan kepada Pensiunan

Pembiayaan kepada Pensiunan merupakan penyaluran fasilitas pembiayaan konsumen (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun langsung yang diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan). Akad yang digunakan adalah akad *murabahah* atau *ijarah*.

5) Pembiayaan Kepada Koperasi Karyawan Untuk Para Anggotanya

Penyaluran pembiayaan kepada/melalui koperasi karyawan untuk pemenuhan kebutuhan para anggotanya (kolektif) yang mengajukan pembiayaan melalui koperasi karyawan.

6) Pembiayaan Griya BSM

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*.

7) Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi

Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi adalah pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Pembiayaan Griya BSM bersubsidi ini membantu menambah uang muka nasabah sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya.

8) Pembiayaan BSM Oto

BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) merupakan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan sistem *murabahah*. Pembiayaan yang dapat dikategorikan sebagai PKB adalah untuk jenis kendaraan mobil dengan kondisi kendaraan baru maupun bekas.⁷⁶

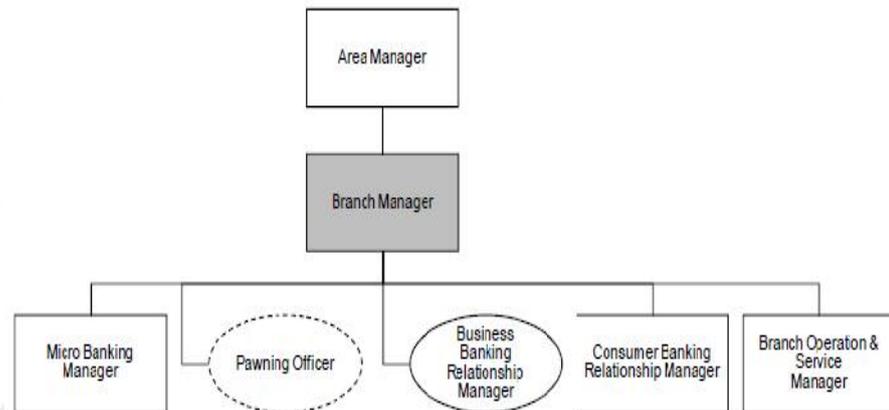
h. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kudus

Dalam menjalankan perusahaan untuk mencapai tujuan yang diharapkan maka diperlukan struktur organisasi yang baik dan jelas, sehingga dapat diketahui tugas masing-masing dan kesimpangsiuran dalam menjalani tugas dapat dihindari.

⁷⁶ www.banksyariahmandiri.co.id *Op cit*

Adapun struktur organisasi Bank Syariah Mandiri Kudus adalah sebagai berikut :⁷⁷

Struktur Organisasi:
Organization Chart :



Keterangan :

1. *Branch Manager / Kepala Cabang*, membawahi:
 - a. *Micro Banking Manager* (Kepala Warung Mikro)
 - b. *Pawning Officer* (*Officer* Gadai)
 - c. *Business Banking Relationship Manager* (*Officer* pembiayaan Bisnis Banking)
 - d. *Consumer Banking Relationship Manager* (*Officer* pembiayaan konsumen/ konsumtif)
 - e. *Branch Operation & Service Manager* (Manager Operasional dan servis) membawahi:
 - *Customer Service Staff*
 - *Teller Staff*

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Indra, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

- *Back Office Staff*
- Sumber Daya Insani dan Umum/ *HRD Staff*
- *Driver, Security, OB*

B. Deskripsi Data Penelitian

1. Gambaran umum pembiayaan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus

Salah satu keunggulan perbankan syariah dalam penyalurkan pembiayaan perumahan adalah adanya kepastian angsuran yang dilaksanakan selama jangka waktu pembiayaan yang membuat tenang nasabah yang melakukan pembiayaan perumahan. Jadi nasabah tidak perlu khawatir jika suku bunga naik karena di akad awal perjanjian sudah ditetapkan berapa angsuran yang harus dibayarkan perbulannya. Kepastian angsuran tersebut dapat dinikmati nasabah dengan menggunakan produk *murabahah* dan *musyarakah* dalam pembiayaan perumahannya.

Keunggulan perbankan syariah dalam menyalurkan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus antara lain:

- a) Angsuran bulanan akan tetap sama sampai jangka waktu pembiayaan berakhir. Nasabah tidak perlu khawatir apabila suatu saat suku bunga acuan Bank Indonesia naik. Hal ini dikarenakan di akad awal perjanjian sudah ditetapkan berapa angsuran yang harus dibayarkan perbulannya sampai dengan pembiayaan berakhir/ lunas.

- b) Pola angsuran pembiayaan bisa dipilih oleh nasabah sesuai dengan kemampuan dan atau proyeksi kenaikan gaji/ pendapatannya. Misal dengan pola angsuran *Single Price* atau *Step Up*.
- c) Margin pembiayaan yang kompetitif.

Pembiayaan pegawai bagi karyawan BSM terdapat program pembiayaan dengan *margin* yang sangat kecil (4,5% pa) yang merupakan bentuk apresiasi perusahaan terhadap loyalitas dan kinerja pegawai⁷⁸.

Berikut margin Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus bagi nasabah umum adalah sbb:

Plafond Pembiayaan	Margin (%) .pa
> 10 Juta – 50 Juta	22 - 24
> 50 Juta – 100 Juta	20 - 22
> 100 Juta – 200 Juta	18 - 20

Akseptasi pembiayaan, pihak Bank hanya mengakseptasi pembiayaan sebesar 70% dari nilai total (100%) harga rumah atau biaya renovasi yang diajukan oleh nasabah. Nasabah berkewajiban menyediakan dana sendiri sebesar 30% sebagai *self financing*. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa nasabah benar-benar mempunyai modal dan keinginan untuk pembelian rumah. Pembiayaan sebesar 70% dari bank tersebut diberikan secara utuh tanpa adanya potongan apapun. Berbeda dengan bank konvensional, dimana pada bank konvensional bisa diberikan nilai pembiayaan sebesar 100% dari nilai pembiayaan rumah.

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Indra, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

Sedangkan biaya-biaya yang muncul terkait pembiayaan nasabah, seperti biaya administrasi, biaya legalisasi notaris, biaya asuransi jiwa dan atau agunan dan biaya lain-lain adalah biaya yang harus ditanggung sendiri oleh nasabah dan tidak boleh diambil dari hasil pencairan pembiayaan.

Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dipakai oleh Bank Syariah Mandiri merupakan kombinasi dari dua akad yang berbeda yaitu akad *musyarakah* (kerjasama) dan akad *ijarah* (sewa).

Musyarakah mutanaqisah merupakan salah satu bentuk akad *Musyarakah*, jika dilihat dari sudut kesinambungan biaya (*istimtiariyat al tamwil*), *Musyarakah* terbagi menjadi tiga macam yaitu pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan *musyarakah* permanen, dan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syariah, pihak Bank menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan skema dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.⁷⁹

Implementasi pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus dapat dalam bentuk pembiayaan:

- a) *Take over* pembiayaan nasabah dari Bank Syariah Lain.
- b) *Refinancing* atas pembiayaan karyawan Bank Syariah Mandiri (pembiayaan pegawai).

⁷⁹ Definisi *musyarakah mutanaqisah*, <http://eSharianomics.htm>

c) Dalam rangka restrukturisasi pembiayaan nasabah yang bermasalah.

Akhir-akhir ini karyawan Bank Syariah Mandiri mendapatkan penawaran dari perusahaan berupa pembiayaan pegawai dengan menggunakan skema *take over* atau *refinancing* dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Program pembiayaan pegawai yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri kepada para karyawannya bertujuan untuk mengapresiasi karyawannya atas loyalitas, kinerja dan bertujuan meningkatkan kesejahteraan para pegawainya. Pembiayaan *refinancing* dan *take over* melalui program pembiayaan pegawai diberikan margin 4,5%. Hal ini sangat menguntungkan bagi pegawai Bank Syariah Mandiri karena marginnya tergolong kecil.⁸⁰

Pembiayaan *take over* adalah pengambil alihan pembiayaan dari bank lain. Sedangkan *Refinancing* adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, berdasarkan prinsip syariah. Secara prakteknya pembiayaan nasabah awalnya menggunakan akad *Murabahah* kemudian dilakukan akad baru dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

a) Persyaratan calon nasabah Pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus

Dalam memberikan pembiayaan, Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhi. Terdapat beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Bank Syariah

⁸⁰ *Op cit*

Mandiri bagi calon nasabah pembiayaan hunian syariah antara lain adalah calon nasabah harus dalam usia produktif, usia produktif disini yang dimaksud adalah berusia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo berusia maksimum 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta. Calon nasabah harus Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia serta tidak cacat hukum. Untuk pegawai instansi atau perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi atau perusahaan yang bersangkutan tersebut. Untuk pegawai instansi atau perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya, dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.⁸¹

Calon nasabah harus memiliki pekerjaan dan penghasilan, pengaturan calon nasabah dengan pekerjaan pegawai tetap dan pekerja kontrak ada berbeda. Pegawai tetap harus memenuhi masa kerja minimum satu tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini, atau minimum satu tahun di

⁸¹ Brosur Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri cabang Kudus tahun 2017

perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman dua tahun sebagai pegawai tetap atau kontrak di perusahaan terakhir sebelumnya. Pendapatan yang diakui adalah gaji pokok sebesar 100%, tunjangan yang bersifat tetap tidak terkait jabatan posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui 100%, tunjangan yang bersifat tidak tetap terkait jabatan, posisi atau lokasi kerja di suatu tempat diakui sebesar 50% dari rata-rata tunjangan tidak tetap tiga bulan terakhir.

Bagi wiraswasta atau profesional, harus memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum dua tahun berturut-turut dan dibuktikan oleh izin usaha atau praktek. Ia juga harus memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi kebenarannya. Usahanya telah beroperasi secara menguntungkan dan memiliki *historical cash flow* yang mampu memenuhi kewajiban sewa atau angsuran.

Selain persyaratan di atas, terdapat pula persyaratan administrasi yang ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri antara lain calon nasabah harus bersedia membuka rekening tabungan di Bank Syariah Mandiri atas nama yang bersangkutan. Serta calon nasabah juga harus menyerahkan dokumen antara lain sebagai berikut:⁸²

⁸² *Ibid*

Tabel 4.1

Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Griya BSM

Persyaratan	Karyawan	Wirausaha	Profesional
Copy KTP Pemohon & Pasangan	✓	✓	✓
Copy KK	✓	✓	✓
Copy Akta Nikah	✓	✓	✓
Copy NPWP	✓	✓	✓
Surat Keterangan Kerja/ SK Pengangkatan	✓		
Slip Gaji 3 bulan	✓		
Akta Pendirian & Akta Perubahan		✓	
TDP, SIUP		✓	
Rekap Penjualan 6 bulan terakhir		✓	
Laporan Keuangan 2 tahun terakhir		✓	
Izin Praktek & Rekap Pasien 6 bulan terakhir			✓
Surat Izin Usaha Jasa Kontruksi			
Kontrak Kerja Selama satu tahun			✓
Copy Mutasi Tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Surat Penawaran Rumah	✓	✓	✓
Copy Sertifikat Tanah, IMB, PBB	✓	✓	✓

C. Analisis Data Penelitian

1. Analisis Implementasi Pembiayaan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan perumahan pada Bank Syariah Mandiri yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* saat ini ditekankan pada

pembiayaan pengalihan utang (*take over*) dari bank syariah lain, *refinancing* dan dalam rangka restrukturisasi pembiayaan nasabah yang bermasalah.

Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus dalam memberikan pembiayaan *take over* dan *refinancing* pada dasarnya memberikan perlakuan yang sama seperti pengajuan pembiayaan baru. Yang membedakan adalah saat Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus memberikan talangan dana (*qardh*) kepada nasabah untuk menutup hutangnya di bank syariah lain (*take over*) atau untuk menutup hutangnya yang masih berjalan (*refinancing*). Setelah hutang nasabah dilunasi oleh Bank Syariah Mandiri, maka selanjutnya dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah*. Kemudian sesuai perjanjian pembiayaan nasabah tiap bulan wajib mengangsur di Bank Syariah Mandiri sampai dengan jatuh tempo pembiayaan berakhir. Pada prakteknya, sangat dimungkinkan nasabah juga mendapatkan penambahan plafond pembiayaan, sehingga tidak hanya untuk *take over* atau *refinancing* saja.⁸³

Selain *take over* dan *refinancing*, pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* juga diterapkan dalam rangka restrukturisasi pembiayaan nasabah yang bermasalah. Nasabah – nasabah tersebut memiliki kendala dalam membayar kewajiban angsuran dikarenakan adanya gangguan pendapatan. Bisa karena usaha nasabah sedang mengalami penurunan, PHK, sakit atau hal lainnya.

⁸³ Wawancara dengan Bapak Anis, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

Untuk menentukan besarnya pembiayaan *take over* yang akan diberikan kepada nasabah, Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus tidak serta-merta langsung memberikan dananya kepada nasabah untuk mengalihkan pembiayaannya ke Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus. Pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus harus melakukan analisis kelayakan nasabah terlebih dahulu meskipun nasabah sudah dianalisis kelayakannya di bank sebelumnya.

Untuk pembiayaan *take over* pembiayaan pemilikan rumah sendiri sebenarnya masih sama perhitungan angsurannya dengan pembiayaan pemilikan rumah pada umumnya. Besarnya angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulannya ditentukan berdasarkan besarnya nominal pembiayaan yang diberikan dan jangka waktu yang telah disepakati bersama. Jumlah angsuran setiap bulan tersebut terdiri angsuran pokok pembiayaan ditambah margin yang harus dibayarkan nasabah kepada Bank Syariah Mandiri. Margin sendiri adalah keuntungan bank yang harus dibayarkan oleh nasabah dari pembiayaan yang telah diberikan oleh bank.

Pelaksanaan *take over* di Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus dimulai dari adanya kesepakatan antara nasabah dengan bagian pemasaran Bank untuk melakukan *take over* pembiayaan dimaksud. Sebelum kesepakatan terjadi, bagian pemasaran Bank juga menjelaskan kepada calon nasabah beberapa syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan *take over* dimaksud, diantaranya:

- a) Pembiayaan hanya dilakukan sesuai dengan prinsip syariah.
- b) Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad *musyarakah mutanaqisah*.
- c) Penetapan *margin*, nisbah bagi hasil dan/atau *fee* yang diminta oleh Bank mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.⁸⁴

Setelah ada kesepakatan, maka calon nasabah mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri dengan menjelaskan kondisi pembiayaan yang akan di *take over*. Selanjutnya Bank Syariah Mandiri menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3).

Setelah dilengkapi, maka dilakukan penandatanganan akad *qardh* yaitu akad pembiayaan antara Bank Syariah Mandiri dengan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari bank syariah lain ke Bank Syariah Mandiri atau *refinancing* atas pembiayaan nasabah. Nasabah juga menandatangani Surat Sanggup yang menyatakan kesanggupan nasabah untuk membayar angsuran per bulan kepada Bank Syariah Mandiri. Selanjutnya dilakukan pengikatan akad *qardh*, yaitu akad pembiayaan antara Bank Syariah Mandiri dan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari bank lain ke Bank Syariah Mandiri. Pada bank syariah mandiri akad *qard* digunakan ketika *take over* dilaksanakan dari bank konvensional. Sedangkan jika *take over* dilaksanakan dari bank

⁸⁴ Fatwa DSN MUI No: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang *Line Facility (At-Tashilat)*

syariah maka akad pengalihan yang digunakan adalah akad *wakalah*. Karena akad *wakalah* tidak dapat diterapkan untuk *take over* dari pembiayaan yang menggunakan sistem bunga.

Setelah penandatanganan akad *qardh/wakalah*, dilanjutkan dengan penandatanganan akad jenis pembiayaan (misalnya *qardh wal musyarakah mutanaqisah*).

Prosedur pelaksanaan pembiayaan *take over* pada Bank Syariah Mandiri Kudus dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a) Diawali dengan adanya permohonan kredit/pembiayaan dari calon debitur agar Bank Syariah Mandiri men-*take over* KPR-nya di bank awal, mengisi formulir aplikasi dan kelengkapan dokumen.
- b) Sebelum menyetujui permohonan calon nasabah untuk men-*take over*, pihak Bank melakukan *survey* mengenai calon nasabah dengan menggunakan analisa 5C yaitu:

- 1) *Character*

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk mengetahui karakter nasabah tersebut maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan *BI checking* untuk mengetahui apakah

nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

2) *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.

3) *Capability*

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

4) *Collateral*

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat *collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti : surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain- lain.

5) *Condition of Economy*

Condition of Economy yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.

Dari kelima analisis tersebut yang sangat diperhatikan sebagai bahan pertimbangan adalah karakteristik nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter yang buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan bisa akan ditolak oleh pihak bank.

Selain survey mengenai 5C ini, pihak bank juga melakukan survey *bank checking* pada bank awal dan BI *checking* terlebih dahulu untuk memastikan kebenaran hutang, jaminan, dan kelancaran pembayaran calon debitur, serta dengan dibantu oleh Notaris rekanan dari kedua bank melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara:

- 1) Pengecekan/verifikasi ke BPN oleh Notaris rekanan bank dengan menggunakan *copy* sertifikat (bila BPN mengizinkan);
- 2) Mencocokkan *copy* sertifikat dengan informasi agunan yang ada dalam hasil BI checking;
- 3) Mencocokkan *copy* sertifikat dengan *copy* Perjanjian Pembiayaan dari bank asal.

- c) Setelah memastikan bahwa calon debitur berstatus “aman”, selanjutnya *Account Manager* membuat UP (Usulan Pembiayaan) untuk diajukan kepada Komite Pembiayaan yang akan menimbang dan memeriksa kelayakan apakah pembiayaan akan disetujui atau tidak. Setelah Komite menyetujui, dikeluarkanlah SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan) atau OL (*Offering Letter*). Persetujuan atas pengajuan Pembiayaan *take over* KPR disampaikan kepada calon debitur secara tertulis dalam bentuk SP3/OL yang dipersiapkan oleh *Account Manager* yang direview oleh Legal dan kemudian ditandatangani oleh yang berwenang untuk mewakili Bank di Unit Bisnis (*Branch Manager* / Kepala Cabang dan OM / *Operational Manager*). Permohonan calon debitur dapat pula ditolak apabila setelah dianalisa statusnya ternyata “tidak aman”. Untuk permohonan yang ditolak, disampaikan kepada kepada calon debitur secara tertulis dalam bentuk *Rejection Letter*.
- d) Jika calon debitur menyetujui penawaran yang disampaikan, maka OL (*Offering Letter*) asli tersebut harus ditandatangani oleh calon debitur di atas materai cukup dan mengembalikannya kepada bank paling lambat pada saat akad pembiayaan.
- e) Selanjutnya pihak Bank Syariah Mandiri melakukan konfirmasi ke bank *kreditur* awal bahwa kredit atas nama *debitur* akan diambil alih pada hari, tanggal, dan jam yang disepakati, sehingga dengan demikian pihak bank *kreditur* awal telah mempersiapkan segala

sesuatunya yang berhubungan dengan *take over* ini seperti dokumen-dokumen, dan surat-surat.

- f) Setelah adanya kesepakatan dengan bank kreditur awal mengenai hari pelunasan, selanjutnya dilakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jaminan dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan dihadiri oleh calon debitur dan pasangannya (kalau ada), dan pihak bank dihadapan Notaris.
- g) Penandatanganan Perjanjian Pembiayaan (PK) *Musyarakah Mutanaqisah* hanya dilaksanakan setelah:
- 1) Bank menerima *cover note* dari pihak Bank asal secara efektif menerima dana *take over* sebesar baki debit / kewajiban calon nasabah, maksimum dalam lima (5) hari kerja akan melepaskan haknya atas sertifikat agunan dengan menyerahkan kepada Bank berupa : rincian total kewajiban nasabah yang akan di *take over* , asli bukti kepemilikan agunan (sertifikat) atas nama yang bersangkutan, asli Sertipikat Hak Tanggungan, surat roya ke BPN, dan bukti pelunasan pembiayaan atas nama calon nasabah; atau
 - 2) Bank menerima copy bukti pemilikan agunan (sertifikat) yang telah diteliti keabsahannya, dan *print out* baki debit (*outstanding*) fasilitas KPR calon nasabah dari Bank asal; dan

- 3) Bank menerima Surat Pernyataan dari nasabah yang menyatakan; Nasabah bersedia untuk menandatangani akta pengikatan atas tanah agunan pembiayaan dengan Hak Tanggungan.
- h) Setelah penandatanganan dilakukan, Notaris rekanan bank kemudian membuat *Cover Note* atau catatan yang berisi keterangan bahwa telah dilakukan akad pembiayaan dan pengikatan jaminan dalam bentuk SKMHT yang telah diberi nomor dan tanggal. *Cover Note* tersebut kemudian diserahkan kepada bank untuk kemudian menjadi landasan pencairan pelunasan hutang nasabah ke bank kreditur awal.
- i) Kemudian dilanjutkan dengan proses pencairan pelunasan hutang *debitur*, dimana *debitur* dengan didampingi *Account Manager (marketing)* Bank Syariah Mandiri menuju ke bank *kreditur* awal yang akan di *take over* untuk melakukan pelunasan hutang nasabah dengan dana yang diperoleh dari Bank Syariah Mandiri. Dana pelunasan apabila jumlahnya kecil, biasanya menggunakan pelunasan dengan cara tunai, akan tetapi apabila jumlahnya besar maka dilakukan dengan cara transfer. Selama proses *take over* berjalan, *debitur* wajib selalu didampingi agar menghindari adanya itikad tidak baik dari *debitur* seperti melarikan diri dengan membawa uang pelunasan.
- j) Penandatanganan Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilaksanakan setelah Bank menerima:

- 1) Asli bukti kepemilikan agunan (sertifikat) atas nama nasabah,
- 2) Asli Sertifikat Hak Tanggungan atas sertifikat atas nama nasabah,
- 3) Surat Roya ke BPN atas pelepasan Hak Tanggungan

Setelah dokumen-dokumen di atas diterima, Bank segera menyerahkan dokumen tersebut kepada Notaris/PPAT rekanan Bank untuk dilakukan pengikatan akad pembiayaan.

- k) Selanjutnya Notaris/PPAT rekanan Bank akan melaksanakan pengurusan peroyaan, Pengikatan Hak Tanggungan, dan mendaftarkannya sesuai ketentuan perundang-undangan untuk kepentingan Bank.

Ketentuan dalam Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*:

Perjanjian Pembiayaan rumah setelah dilakukannya *take over* tersebut selanjutnya dilakukan perjanjian untuk pembiayaan yaitu dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam hal ini akad perjanjian pembiayaan rumah yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri mencakup dua perjanjian, yaitu pembiayaan *musyarakah* dan *ijarah*. Sehingga surat perjanjian yang ditanda tangani adalah perjanjian mengenai *musyarakah* dan *ijarah*, serta surat-surat kelengkapan lain yang dibutuhkan dalam perjanjian pembiayaan.

Dalam surat perjanjian yang dibuat antara bank dan nasabah ada beberapa ketentuan yang ditulis ulang dalam isi perjanjian tersebut yaitu

mengenai: Tata cara pembayaran, Biaya potongan dan pajak-pajak, Peristiwa cidera janji, jaminan, Pengawasan dan pemeriksaan, Hukum yang berlaku, Penyelesaian perselisihan, dan Ketentuan penutup. Adapun beberapa ketentuan dalam perjanjian pembiayaan rumah Bank Syariah Mandiri antara lain:

a) Pokok- pokok akad

Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri dan bersepakat untuk membeli rumah, toko, rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank.

b) Objek dalam pembiayaan berupa pembiayaan yang telah di *take over* sebelumnya tersebut.

c) Hak dan kewajiban para pihak Perjanjian hak dan kewajiban para pihak hanya tercantum dalam akad perjanjian *musyarakah* sedangkan dalam akad perjanjian *ijarah* tidak disebutkan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad *musyarakah* adalah hak dan kewajiban yaitu sebagai berikut:

- 1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian rumah sesuai porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain.

- 2) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing.
- 3) Dengan persetujuan pihak bank sejak berlakunya akad ini bukti kepemilikan bangunan rumah tersebut diatas namakan kepada pihak nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut atas nama bank.
- 4) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas bangunan rumah yang dibeli secara bertahap sesuai jadwal yang disepakati bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan atas bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank.
- 5) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditanda tangani oleh nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha *syirkah* dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi

bank dan nasabah, perjanjian sewa (*ijarah*) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini.

- 6) Bank dan nasabah selaku *syariik* bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa bangunan rumah atau bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad ini.
- 7) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening *Baiti Share* atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah tersebut.

Musyarakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan Rumah pada bank Syariah Mandiri merupakan pembiayaan rumah syariah dengan dua akad dalam prakteknya yaitu akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Pada akad *musyarakah* ditetapkan pada pembayaran angsuran oleh pihak nasabah kepada pihak bank dengan porsi awal dari pihak bank dan nasabah. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran pokok yang dihitung dari pembagian jumlah pembiayaan dibagi dengan lamanya jangka waktu pembiayaan.

Bapak Indra menjelaskan jika pembayaran nasabah setiap bulannya akan tetap sesuai dengan besaran pembiayaan yang diajukan kepada pihak bank dibagi dengan jangka waktu pembiayaan. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* angsuran pokok yang dibayar setiap bulannya

ini adalah penggunaan akad *Musyarakah* (kerja sama) antara pihak bank dengan nasabah.⁸⁵

Pembayaran angsuran pokok yang telah dibayar oleh nasabah setiap bulannya ini akan mengurangi porsi kepemilikan pihak Bank Syariah Mandiri secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad.

Selain akad *musyarakah* dalam pembiayaan rumah syariah juga terdapat akad *ijarah*. Akad *ijarah* ini adalah akad yang digunakan pihak bank untuk mengambil keuntungan (*yield*). Biaya *ujrah* yang terdapat dalam pembiayaan hunian syariah ini dihitung berdasarkan berapa persen keuntungan bank dikalikan jumlah pembiayaan nasabah lalu dibagi berapa bulan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Dalam prakteknya pada Bank Syariah Mandiri, besaran sewa yang dibayar setiap bulannya oleh nasabah tetap. Besarnya angsuran sewa yang tetap setiap bulannya adalah kesepakatan yang telah disetujui baik dari pihak bank maupun pihak nasabah, besaran *ujrah* yang dibayarkan ini juga ada dalam perjanjian ketika pihak bank dan nasabah melakukan perjanjian akad *ijarah* yang dapat berubah sesuai ketentuan review *ujrah*.⁸⁶

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Indra, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Anis, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* BSM menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*

Beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* BSM dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* antara lain adalah:

- a) Retensi yg dilakukan oleh pegawai bank awal kepada nasabah supaya nasabah tidak jadi melakukan pelunasan pembiayaan. Kadang mempersulit atau memperlama proses pelunasan pembiayaan nasabah.
- b) Agunan pembiayaan (Sertifikat Hak Milik atau BPKB Kendaraan) tidak bisa langsung keluar pada hari yang sama dikarenakan disimpan di kantor cabang induk/ cabang lain beda kota. Sehingga menunggu agunan diantarkan atau agunan baru bisa keluar H+1.
- c) Surat roya atau surat keterangan penghapusan hutang dan agunan seringkali tidak dapat terbit / keluar pada hari yang sama dilakukannya pelunasan hutang. Sementara akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan akta perjanjian kredit telah ditandatangani dan telah diberi tanggal dan nomor. Hal ini penting demi tercapainya kepastian hukum mengenai akta yang dibuat oleh Notaris. Dimana penandatanganan akta perjanjian kredit dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan haruslah terjadi pada hari yang sama dengan dikeluarkannya surat roya dan asli sertifikat jaminan.

Sedangkan agar proses pencairan pembiayaan (nasabah *take over*) dapat dilakukan oleh pihak operasional, maka *cover note* dari notaris harus sudah diterima.

