BAB V

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah syirkah yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun,* yang berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Menurut fatwa DSN *musyarakah mutanaqisoh* adalah *musyarakah/ syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Musyarakah mutanaqisoh* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Pemindahan kepemilikan ini melalui

mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak lain.[74] Akad *musyarakah mutanaqisah* sudah mulai diimplementasikan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini. Salah satu bank yang menerapkan akad ini pada produk pembiayaan KPR adalah Bank Muamalat KCU Kediri. Tahapan prosedur pembiayaan yang harus dilakukan dan dipenuhi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCU Kediri, antara lain:

1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan.
2) Nasabah datang ke Bank Muamalat KCU Kediri untuk mengajukan pembiayaan KPR.
3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan masing-masing saling mengkontribusikan dana untuk pembelian rumah.
4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.
5) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank dan juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.

Dari tahapan-tahapan tersebut terdapat dua akad yang saling mendukung *(hybrid contract)*, yang pertama yaitu bank dan nasabah melakukan kerjasama *(syirkah)* untuk membeli asset (rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah*,

[74]Putri Kamilatur Rohmi, *"Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang",* Vol. 5 No. 1 April 2015, hal. 19.

dan akad yang kedua yaitu *ijarah*. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan *(ownership* atau *milkiyyah)* atas barang itu sendiri.[75] Rumah yang menjadi objek pembiayaan disewakan kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa yang diasumsikan sebagai keuntungan bersama. Nasabah akan menyewa rumah tersebut dari pihak bank sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran *ujrah* berupa harga sewa. Di mana nisbah keuntungan atas sewa yang menjadi milik nasabah, akan digunakan sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank setiap bulannya. Sehingga ketika jangka waktu sewa telah selesai maka bagian porsi kepemilikan dari bank atas rumah itu juga telah berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Dalam Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dijelaskan bahwa, dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa *(ijarah)*, maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari objek tersebut *(intifa' bil ma'jur)* dan karenanya harus membayar *ujrah*.[76]

---

[75] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hal. 117.

[76] *Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2003 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan,* hal. 4.

Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* juga membahas mengenai hak dan kewajiban para mitra, yang di dalamnya menjelaskan bahwa *aset musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah mutanaqisah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan pada *syarik*.[77]

Pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCU Kediri dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi), pihak bank memberikan biaya-biaya peralihan yang harus dibayar oleh nasabah diawal sebelum realisasi. Pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini dikenai biaya peralihan, antara lain : biaya administrasi sebesar 0,5 - 1% dari besarnya plafond (bisa negoisasi), biaya taksasi yaitu biaya penilaian atas agunan di mana pihak bank menilai kelayakan rumah yang akan di beli (kelengkapan fasilitas), biaya materai (sesuai kebutuhan), biaya notaris (sesuai tagihan notaris), biaya asuransi (sesuai ketentuan asuransi). Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi. Sedangkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

Biaya-biaya di atas sesuai dengan ketentuan perbankan syariah, dalam Buku Standart Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dijelaskan bahwa

[77] *Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah*.

biaya dalam pembiayaan MMQ terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi agunan, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat. Biaya-biaya tersebut sepenuhnya menjadi beban nasabah dan dibayarkan di awal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan.[78]

Pembayaran angsuran atas kewajiban nasabah dibayarkan setiap bulan sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran maka nasabah dikenakan denda. Dana denda nasabah tersebut akan disalurkan ke lembaga ZISWAF (zakat, infaq, shadaqah) yang bernama Baitulmaal Muamalaat. Dana denda nasabah tersebut tidak dimasukkan dalam kategori margin atau keuntungan bank. Pada Buku Standart Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* juga dijelaskan bahwa nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian.

Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan. Jika pembayaran kewajiban nasabah berdasarkan akad jatuh pada hari di luar hari kerja, maka nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.[79]

---

[78] *Buku Standart Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, hal. 140-141.

[79] *Ibid.*, hal. 148.

Jadi dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan ketentuan syariah, di mana dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan Buku Standart Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Perbankan Syariah. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putri Kamilatur Rohmi[80] dengan judul Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang di mana analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/33/DPbS.

B. Kelebihan dan Kekurangan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri.

1. Kelebihan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri.

(a) Bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu kepemilikan aset yang menjadi objek perjanjian, karena merupakan aset bersama maka bank dan nasabah sama-sama saling menjaga aset tersebut.

(b) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.

---

[80] Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*, Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April 2015.

(c) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar

(d) Bagi Nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih cepat, nasabah hanya membayar porsi bank yang belum diangsur dan margin sewa dibulan pelunasan saja.

2. Kekurangan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri

(a) Risiko 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.

(b) Bagi bank, dengan menggunakan akad ini dapat mengurangi bagian pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah.

(c) Bagi Nasabah, Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya. Karena porsi kepemilikan nasabah bertambah disebabkan angsuran secara bertahap.

C. Solusi atas Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri.

Menciptakan pembiayaan yang aman akan menguntungkan bagi pihak bank dan juga nasabahnya. Setiap kali jenis sistem pembiyaan baru muncul pasti memiliki kendala yang dihadapi. Permasalahan atau kendala yang dihadapi oleh adanya pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* perlu dipahami oleh pihak bank maupun nasabah agar memiliki persiapan atau solusi yang harus disiapkan. Adapun solusi yang ditawarkan dari adanya kendala pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu sebagai berikut.

Tabel 5.1 Solusi dari permasalahan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*

No	Permasalahan	Solusi
1	Masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang	Memilih rumah bersubsidi (untuk KPR) yang meiliki kebebasan dari biaya PPN.
2	Perbedaan wilayah atas kerjasama akan menyebabkan perbedaan harga.	Harga barang berupa pasti memiliki perbedaan harga disetiap wilayah. Agar pihak bank dan nasabah bisa saling memahami mengenai harga dari barang yang dibeli maka kedua belah pihak haru sama-sama melakukan riset dengan datang kepada developer bangunan agar dapat mengetahui secara rinci harga dari bangunan rumah yang akan diajukan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.
3	Pihak nasabah tidak mampu melunasi	Apabila nasabah tidak mampu membayar cicilan maka diharapkan nasabah tetap kooperatif terhadap permasalahn yang terjadi dan terus melakukan komunikasi dengan pihak bank untuk mencari solusi bersama. Adapun langkah bank jika nasabah tidak mampu membayar adalah 1) *Rescheduling* atau penjadwalan ulang pembayaran. 2) *Reconditioning* atau penetapan syarat ulang. *Reconditioning* juga memungkinkan anda untuk

memperoleh keringanan bunga.

3) *Restructuring* atau penataan ulang. Beberapa hal akan diatur kembali melalui langkah ini. Hal-hal seperti pokok kredit, besaran suku bunga dan tunggakan bunga dapat ditata lagi.
4) Tindak lanjut berupa bank dapat langsung menyita rumah untuk dilelang atau menawarkan *over-credit* pada debitur baru.