

BAB V

PEMBAHASAN

A. Landasan Yang Digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri Dalam Menerapkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Masyarakat merupakan salah satu pelaku ekonomi (konsumen) di lingkungan bisnis jasa keuangan syariah, juga sebagai pasar. Tuntutan dari masyarakat dan lingkungan perbankan yang kompetitif ialah alasan mengapa akad-akad derivatif dikreasikan oleh para ulama. Fakta menunjukkan bahwa perkembangan produk sebagai sarana inti bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan pasar dan untuk bersaing dengan perbankan konvensional, belum berjalan secara optimal, terlebih akad yang basisnya kerjasama (kemitraan), seperti *musyarakah*.

Musyarakah mutanaqisah telah diterapkan oleh beberapa Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah termasuk yang menggunakan akad ini adalah bank jatim cabang syariah kediri dalam rangka memberikan pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil kepada masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik nasabah. Cara yang dilakukan Bank dan Nasabah dalam memindahkan hak milik aset sepenuhnya kepada Nasabah adalah dengan pengambilan-alihan (pembelian) porsi modal (*hishshah*) dari Bank oleh Nasabah secara angsuran selama periode waktu tertentu berdasarkan kesepakatan di awal akad. Dengan pengambil-alihan (pembelian) porsi modal

(*hishshah*) tersebut, modal Bank atas aset bersama akan **menurun** dari masa ke masa sampai pada akhirnya habis, sehingga pada akhir masa (akad), aset bersama tersebut akan menjadi hak milik nasabah sepenuhnya. Oleh karena itu, akad kerjasama atau kemitraan cabang dari *syirkah inan* ini disebut *musyarakah mutanaqishah (diminishing musharakah)*. Aset yang dibiayai oleh Bank dan Nasabah dengan akad *musyarah mutanaqisah* biasanya rumah tinggal, rumah susun (rusun), rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, kondominium, dan kendaraan baik baru maupun lama.

Struktur akad *Musyarakah mutanaqisah* dirancang secara multi akad, yang terdiri dari akad *ijarah (leasing)*, *ijarah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease)*, *ba'i al-musawamah* (penjualan), dan akad *istisna'* (manufaktur). Fatwa DSN yang mengatur akad *Musyarakah mutanaqisah* ialah Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Keputusan Dewan Syariah Nasional DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan, Pernyataan Kesesuaian Syariah DSN-MUI No.U-257/DSN-MUI/VIII/2014 tentang penjelasan butir 6 huruf a dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.

Landasan akad *musyarakah mutanaqisah* pada lembaga keuangan syariah khususnya pada bank jatim cabang syariah tidal lepas dari aturan-aturan yang ada dalam Al-qur'an. Adapun landasan yang ada di dalam Al-

Qur'an yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri yakni yaitu Al-Quran Surat Shad: 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْمَتِكَ إِلَىٰ نِعَا جِهِ وَإِن كُنْتُمْ مِنَ الْخٰطِئِينَ لَيَبَغِيَنَّ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ لَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّٰلِحٰتِ وَقَلِيلٌ مِّنْهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ ءَالًا ذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّٰلِحٰتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini..."

Dan juga dari fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *musyarakah muatanqisah*, POJK, Peraturan internal bank jatim syariah kediri, dari buku pedoman pelaksanaan juga dari As-sunah. Dimana selama menjalankan aktivitasnya dan dengan adanya landasan hukum atau dari syariat islam, Bank jatim cabang syariah kediri tidak bisa menyelewengkan aktivitasnya karena hukum serta syariat islam yang sudah mengikatnya dan apabila bank jatim cabang syariah melakukan penyelewengan maka bank jatim cabanh syariah kediri yang kan mengalami kerugian.

Penelitian tersebut sesuai dengan toeri yang digunakan Rohmad dalam skripsinya yang berjudul "Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN MUI/Xi/2008 (Studi Kasus pada Bank Muamalat

Kantor Cabang Semarang).⁷⁸ Penelitian ini adalah penelitian kualitatif diskriptif. Hasil penelitian ini yaitu pertama, Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam praktek pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa adanya kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan penyertaan modal sesuai dengan ketentuan akad, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap di cantumkan dalam kesepakatan, asset *musyarakah mutanaqisah* yang disewa oleh nasabah atau dilimpahkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan, besaran nilai *ujrah* yang disepakati antar syarik saat perikatan, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan dan pembagian nisbah keuntungan tersebut juga mengikuti perubahan proporsi kepemilikan. Landasan yang saya gunakan dalam penelitian saya termasuknya tercantum dalam Al-quran surah as-shad ayat 24, Al-sunah, POJK, dan perarutan internal bank muamalat kantor cabang semarang.

Dalam penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa landasan hukum atau syariat islam juga prosedur pembiayaan yang digunakan dalam bank syariah yang ada di Indonesia khususnya Bank yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sama-sama menggunakan landasan tersebut.

⁷⁸ Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa Dsn Mui No. 73/Dsn-Mui/Xi/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016

B. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang 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. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Pemindehan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak

salah satu pihak lain.⁷⁹ 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 Jatim Syariah Cabang Kediri.

Berdasarkan paparan hasil penelitian, dapat diketahui dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mempunyai prosedur pemberian pembiayaan KPR yang tidak jauh berbeda dengan prosedur dalam akad *murabahah*. Dimana prosedur pembiayaan ini merupakan tahap-tahap yang harus dilakukan dan dipenuhi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Prosedur pemberian pembiayaan ini secara garis besar terdiri dari beberapa tahapan, antara lain :

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan.
- 2) Nasabah datang ke Bank Jatim Syariah Cabang Kediri untuk mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah.
- 3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, dan masing-masing saling berkontribusi dana untuk pembelian rumah.
- 4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.

⁷⁹Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang”, Vol. 5 No. 1 April 2015, hlm 19.

- 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*, 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.⁸⁰ 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 ujah berupa harga sewa. Dimana 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

⁸⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm 117.

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*.⁸¹

Analisis penulis tentang praktek pembiayaan KPR iB Griya Barokah Kongsy yang ada di Bank Jtim Cabang Syariah Kediri bahwa dibalik keuntungan yang besar maka terdapat resiko yang besar pula. Memang dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah Pembelian dengan akad *murabahah* keuntungan yang akan didapat juga akan lebih besar jika dibandingkan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Akan tetapi akan jauh lebih aman apabila dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, walaupun keuntungan yang akan didapat lebih sedikit, akan tetapi resiko yang kemungkinan dihadapi juga semakin kecil. Dalam hal pembiayaan KPR iB Griya Barokah baik menggunakan akad *murabahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.⁸² Di dalam pembiayaan KPR Ib Griya Barokah Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* besarnya nilai kredit memang lebih kecil jika dibandingkan pembiayaan KPR Ib Griya Barokah Pembelian dengan akad *murabahah*. Hal ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerjasama untuk kepemilikan

⁸¹Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2003 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, hlm 4.

⁸²Data diambil pada saat wawancara dengan Bapak Saeful Anwar pada 18 Juni 2019 pukul 13.00 WIB. Di Kantor Bank Jatim Cabnag Syariah Kediri

suatu barang dengan pembayaran secara bertahap. Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* tidak hanya merupakan akad jual beli semata, melainkan juga terdapat akad kerja sama di dalamnya, oleh sebab itu kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama sehingga nasabah hanya membayar sewa setiap bulannya, dimana sewa tersebut sudah mencakup bagi hasil yang akan diterima oleh pihak bank. Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di *review* setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu. Karena dilakukan *review* setiap dua atau tiga tahun sekali, maka besarnya harga sewa tersebut kemungkinan berubah atau bisa juga tetap setiap dilakukan *review*. Di lakukan nya *review* tersebut dikarenakan besarnya harga pasar dari objek pembiayaan berubah dari tahun ke tahun, maka dari itu perlu dilakukan *review* terhadap harga sewa dari aset tersebut. Jika pada saat dilakukan *review* ternyata harga pasar naik, maka harga sewa yang harus dibayar oleh nasabah juga akan naik. Jika harga sewa naik maka bagi hasil juga akan naik. Dan jika porsi nasabah lebih besar dari pada porsi bank maka keuntungan yang di dapatkan nasabah dari bagi hasil yang semakin naik juga semakin besar.

Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* juga membahas mengenai hak dan kewajiban para mitra, yang didalamnya 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*.⁸³

Pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi) maupun akad *murabahah*, 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 dimana 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.

⁸³Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Biaya-biaya diatas sesuai dengan ketentuan perbankan syariah, dalam Buku Standart Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah dijelaskan bahwa 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 diawal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan.⁸⁴

Pembayaran angsuran atas kewajiban nasabah dibayarkan setiap bulan sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan. Nasabah diberikah toleransi selama 15 hari terhitung dari hari kerja, apabila melebihi 15 hari makan nasabah dikenakan denda sesuai dengan lamanya tunggakan. 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 diluar hari kerja, maka nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.⁸⁵

⁸⁴Buku Standart Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah, hal 140-141.

⁸⁵*Ibid*, hlm 148.

Penelitian ini sejalan dengan Penelitian yang dilakukan oleh Putri Kamilatur Rohmi⁸⁶ dengan judul Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang dimana 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 SEBI nomor 14/33/DPbS.

C. Kendala Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Melalui Produk Pembiayaan IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *msuarakah mutanaqisah* tentunya Bank tidak terlepas dari namanya resiko atau kendala yang akan dihadapi pada saat aktivitasnya berlangsung. hal tersebut sesuai dengan pernyataan yang diungkap oleh analis pembiayaan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri. Ada beberapa kendala dan resiko yang dihadapi pada saat pengaplikasian akad *musyarakah mutanaqisah* berlangsung. Kendala yang dihadapi bank antara lain:

- a. sistem atas bagi-hasil yang belum mendukung atau belum mensupport.

⁸⁶Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*, Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April 2015.

- b. seolah-olah bank masih belum bisa menanggung atas kerugian yang kemungkinan terjadi pada saat pembiayaan berlangsung.
- c. bank hanya memberi modal sesuai kesepakatan diawal akad dan Bank tidak bisa menjadi pelaku syirkah.
- d. hukum positif yang berlaku masih belum bisa menerima hukum fiqih yang digunakan akad musyarakah mutanaqisah atas porsi yang seharusnya diterima oleh bank.
- e. tidak ada penilaian atas aset pembiayaan pada saat tahun yang akan datang apabila harga tersebut naik dan bank bisa mendapatkan bagi – hasil yang besar.
- f. Kredit macet termasuk salah satu faktor kendala berlangsungnya pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Sesuai dengan aktivitas pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu pada saat pra kontrak, saat kontrak, sampai berakhirnya kontrak tersebut. Ada beberapa kendala tambahan yang mungkin bisa terjadi pada saat pembiayaan musyarakah mutanaqisah itu diaplikasikan antaranya sebagai berikut:⁸⁷

⁸⁷ Data diambil pada saat wawancara dengan Bapak Saeful Anwar, 18 Juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor bang jatim cabang syariah kediri

a. Kendala dan tantangan Pembiayaan

Kendala menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamaat iB Kongsi adalah ketika terjadi wanprestasi, dimana nasabah tidak mengangsur porsi bank, maka hal tersebut akan menyebabkan kegagalan kontrak. Jika terjadi kegagalan dalam berkontrak tentu saja bank akan mengalami kerugian. Begitu juga sebaliknya, apabila nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah tidak mendapatkan bagi hasil atau keuntungan dari sewa aset yang dijadikan objek akad. Hal ini dikarenakan dalam kasus nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang ditentukan, nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa saat melakukan pelunasan.

b. Kendala dan tantangan Pasar

Dalam ketentuan khusus fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarah* kan kepada *syarik* atau pihak lain. Karena dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat *ijarah* (sewa) atas objek akad, dimana harga aset tersebut bersifat fluktuatif sesuaidengan harga pasar yang ada, maka harga pasar tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil bank dan

nasabah. Besarnya sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi akan dilakukan *review* setiap 2 atau 3 tahun sekali tergantung kesepakatan antara bank dan nasabah. Dari *review* tersebut maka besarnya sewa nasabah bisa naik, bisa turun, atau tetap. Ketiga kemungkinan tersebut sudah menjadi resiko yang melekat pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi.

c. Kendala Kepemilikan

Berbeda dengan akad *murabahah* dimana status kepemilikan aset yang menjadi objek akad sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* status kepemilikan aset adalah milik bersama yaitu nasabah dan bank. Karena status aset dimiliki bersama, maka resiko yang ditimbulkan harus ditanggung bersama, tidak bias hanya salah satu pihak saja yang menanggungnya. Akan tetapi jika nasabah telah mengangsur seluruh porsi bank sehingga status aset tersebut secara penuh dimiliki oleh nasabah, maka nasabah yang akan menanggung seluruh resiko yang ditimbulkan.

Penelitian tersesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Lia Amilah dalam bukunya bahwa kendala dan tantangan yang akan terjadi

pada saat kontrak sampai kontrak itu selesai pasti ada dan akan dihadapi bank, kalau dipenelitian Lia lebih menjelaskan mengenai nasabah yang wanprestasi. Nasabah yang wanprestasi termasuk ke dalam kendala dan tantangan bank dalam menghadapinya. Faktor wanprestasi terjadi itu dikarenakan kondisi di luar kendali diri nasabah dan iktikad tidak baik dari nasabah. Upaya penyelesaian wan prestasi ini lebih mengutamakan cara musyawarah dari pada cara litigasi upaya penyelesaian yang dilakukan pihak bank antara lain dengan cara musyawarah, restrukturisasi pembiayaan nasabah, diluar restrukturisasi hingga cara litigasi.⁸⁸

⁸⁸ Lia Amilah tesis dengan judul “Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Hunian Kongsu Rumah” (studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur)