

BAB V

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti melalui observasi dan wawancara mengenai implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB di PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri. Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh data melalui wawancara mendalam dan juga dokumentasi yang telah didiskripsikan pada analisis data kualitatif yang selanjutnya diidentifikasi agar sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Maka diperoleh hasil pembahasan dengan mencocokkan data temuan dengan teori-teori yang sudah dikemukakan peneliti dengan poin sebagai berikut:

A. Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri

Bank Muamalat Indonesia dalam memberikan pembiayaan telah menetapkan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Ketentuan awal pembiayaan yaitu untuk pembelian properti siap huni seperti halnya rumah tinggal, rusun ataupun ruko. Adapun untuk renovasi berlaku ketentuan lain yaitu jangka waktu pembiayaan hanya 5 tahun.

Untuk syarat permohonan pengajuan pembiayaan, calon nasabah harus dalam usia produktif, mempunyai penghasilan (bekerja/wiraswasta) dibuktikan dengan slip gaji bagi karyawan dan NPWP bagi wiraswasta.

Untuk persyaratan administrasi calon nasabah harus menyerahkan dokumen sebagai berikut:¹⁰¹

1. Fotocopy KTP Suami/Istri,
2. Fotocopy Kartu Keluarga,
3. Surat Nikah,
4. Fotocopy Tabungan 3 bulan terakhir,
5. Slip gaji 3 bulan terakhir,
6. SK Pegawai/Fotocopy Kartu Pegawai,
7. NPWP,
8. Surat Rekomendasi Atasan/Pimpinan,
9. RAB (apabila melakukan pembangunan atau renovasi),
10. Fotocopy SHM/SHGB,
11. Fotocopy IMB,
12. Fotocopy SPPT/PBB, dan
13. Foto ukuran 4x6 1 lembar.

Semua ketentuan serta dokumen persyaratan harus dipenuhi oleh calon nasabah yang melakukan permohonan pengajuan pembiayaan.

Dalam ketentuan terkait dengan jaminan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yaitu berupa sertifikat. Sertifikat yang menjadi agunan harus atas nama calon nasabah yang merupakan hak milik atas nasabah (SHM) atau juga hak guna bangunan atas nama nasabah (SHGB). Dalam pembiayaan KPR ini, objek pembiayaan wajib dijadikan objek agunan. Karena alasan ini, maka objek pembiayaan harus siap huni dan sertifikat kepemilikan sudah per

¹⁰¹ Buku Panduan Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia.

unit (pecah dari sertifikat induk). Kondisi jaminan/agunan harus mempunyai surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan dibuktikan fotocopy IMB serta melampirkan bukti setoran pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Dalam praktiknya, penerapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* harus melewati beberapa prosedur. Prosedur pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia pada dasarnya sama halnya dengan prosedur pembiayaan secara umum, tetapi ditambah dengan ketentuan-ketentuan dari persyaratan pembiayaan KPR itu sendiri. Untuk proses pembiayaan, berikut merupakan prosedur pembiayaan produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri yaitu:

1. Persiapan pembiayaan

Dalam proses persiapan, calon nasabah mengumpulkan semua dokumen persyaratan kepada *Account Manager* (AM) dan mengisi formulir aplikasi PHSK. Selanjutnya *Account Manager* akan memverifikasi dokumen, apabila ada kekurangan dokumen, maka *Account Manager* akan meminta calon nasabah untuk melengkapinya.

2. Analisis pembiayaan

Setelah proses persiapan selesai dan pengumpulan dokumen yang disyaratkan sudah lengkap, maka selanjutnya pihak *Account Manager* akan melakukan verifikasi dokumen dan mencocokkan identitas calon nasabah seperti nama dan alamat yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah, serta keaslian

dokumen. *Account Manager* juga harus mencari informasi terkait calon nasabah, apakah calon nasabah pernah melakukan pembiayaan bermasalah atau tidak.

3. Melakukan kunjungan setempat (*On The Spot/OTS*)

Account Manager juga dapat melakukan kunjungan setempat / *On The Spot* (OTS) kealamat rumah atau alamat kantor/usaha calon nasabah jika dirasa perlu untuk bahan pertimbangan. Dengan diverifikasi dokumen-dokumen dari calon nasabah diharapkan bank mampu memberi kesimpulan apakah calon nasabah tersebut *bankable* atau tidak, serta apakah diterima atau tidaknya permohonan pengajuan pembiayaan dari nasabah.

4. Realisasi pembiayaan

Dalam tahap realisasi pembiayaan ini, *Financing Risk Officer* melakukan analisis resiko bagi pembiayaan dengan limit tertentu. Setelah dilakukan analisis resiko selanjutnya pihak *Financing Risk Officer* memberikan rekomendasi untuk dilakukannya proses lebih lanjut sesuai dengan SOP yang berlaku di divisi manajemen resiko. Untuk proses pengambilan keputusan pembiayaan dan kewenangan ditetapkan oleh *Coordinator of Financing*. Setelah ada keputusan dari *Coordinator of Financing* dengan diterimanya permohonan pengajuan pembiayaan dari calon nasabah, maka akan ditindaklanjuti dengan upaya realisasi pembiayaan dan pencairan dana (*dropping*). Tahapannya sebagai berikut:

- a. Berdasarkan keputusan *Coordinator of Financing* yang tertuang dalam Usulan Pembiayaan (UP), *Account Manager* menyusun *Offering Letter*

(Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP3). *Offering Letter* selanjutnya diserahkan kepada Unit Support Pembiayaan (USP) dengan melampirkan UP dan dokumen pendukung lainnya.

- b. USP selanjutnya mengecek isi dari *Offering Letter*, jika data dan ketentuan nasabah dirasa sudah sesuai, maka *Offering Letter* akan dimintakan pengesahan oleh Operasional Manager Pimpinan Unit Bisnis, setelah disahkan *Offering Letter* lalu dikembalikan kepada *Account Manager* yang nantinya akan diserahkan kepada calon nasabah.
- c. *Account Manager* akan menyerahkan berkas *Offering Letter* kepada calon nasabah, apabila calon nasabah menerima semua klausul, maka *Account Manager* akan menyerahkan *Offering Letter* kepada pihak USP. Jika calon nasabah keberatan dengan klausulnya, maka dalam waktu 14 hari kerja dari tanggal *Offering Letter*, maka calon nasabah menyampaikan keberatannya secara tertulis beserta usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- d. Bagi calon nasabah yang setuju, *Offering Letter* akan diserahkan kepada pihak USP untuk disusun akan pembiayaan.
- e. Setelah menerima berkas *Offering Letter* yang sudah diberi tanda tangan oleh nasabah, maka USP segera menyiapkan akad pembiayaan.
- f. USP kemudian melakukan pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan dokumen *dropping* pembiayaan dan penutupan asuransi. *Account Manager* selanjutnya menerbitkan *Memorandum Dropping* dan menginput data *Customer Base* (CIF).

- g. Setelah *Account Manager* melengkapi berkas dokumen (*Offering Letter*, Tanda Terima Uang Nasabah, Jadwal Angsuran, Usulan Pembiayaan, Surat Perjanjian Pembiayaan/Akad, Suart Keterangan Notaris, Surat Asli seperti Sertifikat dan lain-lain). *Memorandum Dropping* dimintakan persetujuan *Operasional Manager* untuk proses pencairan. Proses pencairan dan pembukuan pembiayaan dilakukan oleh bagian operasional pembiayaan.
- h. Bukti pelunasan dari pembelian rumah wajib diserahkan kepada Bank paling lambat 14 hari dari tanggal pembayaran.
- i. *Account Manager* wajib melakukan monitoring usaha dan penagihan, serta menjaga silaturahmi kepada nasabah.

Menurut Kresna Syukma Taruna dkk, prosedur yang biasa dilakukan oleh bank syariah dalam melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang yaitu sebagai berikut:¹⁰²

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan atau pembelian rumah yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, seperti halnya pendapatan nasabah per bulan, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

¹⁰² Kresna Syukma Taruna, dkk, "*Penerapan Akuntansi...*", hal. 17

3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka selanjutnya bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*Offering Letter*) yang didalamnya meliputi:
 - a. Spesifikasi barang yang disepakati,
 - b. Harga barang,
 - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan,
 - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan,
 - e. Cara pelunasan (model angsuran),
 - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah, dan
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang ditetapkan dalam *Offering Letter* tersebut, selanjutnya pihak bank atau pihak nasabah dapat menghubungi *developer* property/rumah sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah.
5. Selanjutnya dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan serta jaminan tambahan lainnya.

Untuk memberikan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon/calon nasabah, maka pihak bank berhak untuk mengetahui layak atau tidak layak seorang calon nasabah itu menerima pembiayaan yang diajukan tersebut untuk mengurangi pembiayaan bermasalah calon nasabah. Maka pihak bank melakukan penilaian dengan menerapkan prinsip 5C. Menurut teori yang dijelaskan oleh Thamrin Abdullah dan Francis Tantri terkait prinsip 5C yaitu meliputi:

1. *Character*

Karakter calon nasabah harus diketahui secara jelas oleh bank, yang dapat diperoleh dari tes wawancara seperti halnya cara hidup, keadaan keluarga sosialnya dan lain sebagainya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar pembiayaannya dengan baik.

Bank juga mencari informasi tentang calon nasabah pembiayaan apakah calon nasabah pembiayaan mempunyai hutang di bank lain dan apakah calon nasabah pembiayaan tersebut mempunyai kredit macet.

2. *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan usaha dan kemampuan pengembalian pembiayaan, maka pihak bank dapat langsung mengamati kegiatan usaha dan mengetahui kemampuan dalam pengambilan pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah.

3. *Capital*

Untuk mengetahui jumlah modal atau penghasilan yang dimiliki oleh calon nasabah. Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon nasabah agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan kredit kepemilikan rumah (KPR) haruslah minimal 40% dari penghasilan.

4. *Collateral*

Bank meminta jaminan dari calon nasabah untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran agar calon nasabah tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Surat Hak Milik dari rumah yang dibeli, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan setelah bayar pajak.

5. *Condition of Economy*

Merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon nasabah bekerja. Dapat diketahui dari hasil wawancara dengan calon nasabah untuk mengetahui kondisi ekonominya dan dapat melihat langsung kegiatan dilapangan ketika survei.¹⁰³

Setelah pihak bank menganalisis dengan prinsip 5C dan data di input, maka data calon nasabah akan diajukan ke pemutus apakah pemohon pembiayaan diterima atau ditolak.

B. Kesesuaian Fatwa DSN MUI dengan Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri

Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa khusus yang berkaitan dengan *musyarakah mutanaqisah* yaitu fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Menurut Hendi Suhendi dalam teorinya menyebutkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan

¹⁰³ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga...*, hal. 173–174

kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹⁰⁴

Dalam penelitian Rahmawaty mengungkapkan bahwa praktik pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak bank dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu pembiayaan kongsi (sewa), dimana dalam proses pembiayaan KPR sesuai dengan fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional, yaitu fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menyatakan menurut dewan nasional adalah “Bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Dan dijelaskan pula dalam ketentuan umum bahwa *musyarakah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* (kerjasama) yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang karena disebabkan pembelian secara bertahap.¹⁰⁵

Menurut penelitian Fitri Andriani menyatakan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah. Dalam ketentuan syariah, syarat-syarat sahnya akad

¹⁰⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hal. 114

¹⁰⁵ Rahmawaty, “*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah...*”, hal. 231

musyarakah mutanaqisah merupakan gabungan dari akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Hal ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan penerapan dari gabungan akad tersebut.¹⁰⁶

Berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi yang peneliti lakukan, peneliti menemukan adanya kepatuhan dalam proses pembiayaan terhadap fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan di Bank Muamalat KC Kediri dengan langkah pencantuman segala jenis hak dan kewajiban bank dan nasabah dalam akad yang akan menjadi dasar dalam proses pembiayaan berlangsung.

Tabel 5.1

Kesesuaian Pembiayaan KPR di Bank Muamalat dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

No.	Ketentuan Fatwa	Penerapan dalam Pembiayaan KPR
1	Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan modal. (Ketentuan Akad No. 2)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan penyertaan modal antar <i>syarik</i> sesuai kesepakatan.
2	Kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap. (Ketentuan Akad No. 3)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan pembelian secara bertahap, disebutkan juga pembelian ini dari bagi hasil nasabah yang dialihkan secara langsung untuk pembelian <i>hishshah</i> bank.
3	Aset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dapat di- <i>ijarah</i> -kan kepada <i>syarik</i>	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah

¹⁰⁶ Fitria Andriani, "Implementasi Akad Murabahah...", hal. 123

	atau pihak lain. (Ketentuan Khusus No. 1)	akan melakukan sewa dari objek pembiayaan.
4	Apabila aset <i>musyarakah</i> menjadi objek <i>ijarah</i> , maka <i>syarik</i> (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai <i>ujrah</i> yang disepakati. (Ketentuan Khusus No. 2)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan pembayaran <i>ujrah</i> yang telah disepakati. Penentuan besaran <i>ujrah</i> dari bank, jika nasabah merasa tidak setuju maka besaran <i>ujrah</i> akan ditinjau kembali (<i>review</i>).
5	Keuntungan yang diperoleh dari <i>ujrah</i> tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan. (Ketentuan Khusus No. 3)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Keuntungan yang dibagi kepada nasabah akan dialihkan untuk membeli porsi (<i>hishshah</i>). Dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan, ketentuan pembagian dalam hal kerugian dikecualikan jika kerugian karena kelalaian nasabah.

Sumber: diolah dari data primer

Pencantuman ketentuan mengenai pemberian modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, dalam hal ini pembagian keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad dan kewajiban menanggung kerugian berdasarkan porsi kepemilikan modal. Semua ketentuan tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Ketentuan Akad No. 2 yang menyebutkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum yang diatur sebagaimana fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* yang dimana mitranya memiliki hak dan kewajiban. Dalam fatwa tersebut memang tidak dijelaskan berapa modal maksimal dan minimal yang harus dimasukkan oleh

kedua belah pihak, sehingga besaran dari modal masing-masing pihak yang harus disetor ke dalam *syirkah* ini merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak di awal perjanjian.

Dalam ketentuan lain disebutkan bahwa kewajiban nasabah untuk membeli secara bertahap terhadap porsi kepemilikan bank menjadikan landasan saat perjanjian berlangsung, dimana terdapat klausul yang menyebutkan bahwa nasabah akan melakukan pembelian secara bertahap *hishshah* atau porsi dari bank sampai 100% sehingga porsi kepemilikan sepenuhnya akan menjadi milik nasabah. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Akad No. 3 dalam fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* yang menyebutkan bahwa dalam *musyarakah mutanaqisah* pihak pertama (*syarik*) wajib untuk menjual *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.

Dalam ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat disebutkan bahwa nasabah melakukan pembayaran pengambilalihan barang yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dengan jangka waktu yang sudah disepakati. Dalam ketentuan juga disepakati adanya akad *ijarah*, penetapan *ujrah* dan pembagian *ujrah* harus sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati. Hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa dalam Ketentuan Khusus No. 1 bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati (Ketentuan Khusus No. 2). Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan

untuk kerugiannya berdasarkan porsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan para *syarik* (Ketentuan Khusus No. 3).

Dalam uraian di atas peneliti menemukan adanya kesesuaian praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri dengan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.