

## BAB V

### PEMBAHASAN

#### A. Skema Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo

*Musyarakah mutanaqisah (decreasing participation)* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>64</sup> *Musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

Suatu pelaksanaan akad antara kedua belah pihak harus didasarkan pada asas sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), i'tikad baik dan sebab yang halal.<sup>65</sup> Untuk mengatasi kesalahan kontrak dalam pembiayaan di bank syariah, maka perlu diketahui dengan jelas alur atau skema akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut. Skema

---

<sup>64</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, (Jakarta : BI Dan Taskie Institut, 1999), hlm. 173

<sup>65</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.44

pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia yaitu *Pertama*, nasabah memilih rumah yang dijadikan objek pembiayaan. Nasabah boleh memilih sendiri rumah yang akan diinginkan untuk selanjutnya dibiayai oleh bank. *Kedua*, nasabah mengajukan aplikasi pembiayaan. Nasabah dan bank bersepakat untuk menjadi mitra dalam KPR *musyarakah mutanaqisah*. *Ketiga*, dengan kontribusi pendanaan dari bank dan nasabah, bank akan membeli asset pembiayaan. *Keempat*, bank menyewakan asset yang dimiliki kedua belah pihak kepada nasabah (dengan asumsi nasabah menyewa porsi asset yang dimiliki bersama). *Kelima*, perpindahan kepemilikan asset seluruhnya kepada nasabah setelah porsi kepemilikan bank 0% dan nasabah 100% yang dibeli secara bertahap.

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.<sup>66</sup> 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

---

<sup>66</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 117

barang atau jasa, melalui pembayaran *ujrah* 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.

**B. Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Produk Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.**

Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa khusus terkait *musyarakah mutanaqisah* yaitu fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 yang intinya *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Ponorogo terlihat adanya kepatuhan dalam proses pembiayaan terhadap fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan di Bank Muamalat dengan langkah pencantuman segala macam hak dan kewajiban bank dan nasabah dalam akad yang akan menjadi dasar dalam proses pembiayaan berlangsung. Semua ketentuan yang berlaku selama pembiayaan ditulis dengan jelas saat perikatan.

Pencantuman ketentuan tersebut antara lain mengenai pemberian modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, dalam hal 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 *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum yang diatur sebagaimana fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* yang dimana mitranya mempunyai 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 yang harus disetor ke dalam *syirkah* ini merupakan kesepakatan dari para pihak awal perjanjian.

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

Dalam ketentuan yang lain disebutkan bahwa kewajiban nasabah untuk membeli secara bertahap terhadap porsi kepemilikan bank menjadikan landasan saat perikatan berlangsung dimana terdapat klausul yang menyebutkan bahwa nasabah akan melakukan pembelian secara bertahap *hishshah* dari bank sampai 100% sehingga porsi kepemilikan sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Akad dalam fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* No.3 yang menyebutkan, dalam *musyarakah mutanaqisah* pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji 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 telah disepakati. Dalam ketentuan juga disepakati adanya *ijarah*, penetapan *ujrah* dan pembagian *ujrah* sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Hal itu sesuai dengan ketentuan fatwa dalam Ketentuan Khusus Nomor 1 bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati (Ketentuan Khusus Nomor 2). Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah

keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik* (Ketentuan Khusus Nomor 3).

Dalam uraian diatas penulis menemukan adanya kesesuaian praktik Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Tabel 5.1

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

No	Ketentuan Fatwa	Penerapan dalam 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 hishsah bank
3.	Aset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dapat di <i>ijarah</i> -kan kepada <i>syarik</i> atau pihak lain. (Ketentuan Khusus No.1)	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah akan melakukan sewa dari objek pembiayaan
4.	Apabila aset <i>musyarakah</i> dapat di- <i>ijarah</i> -kan kepada <i>syarik</i> atau pihak lainnya. (Ketentuan Khusus No.1)	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	Pencantuman ketentuan umum dalam akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> yang dimana nasabah

<p>dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan (Ketentuan Khusus No. 3)</p>	<p>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.</p>
---	--

Akad *ijarah* diperlukan sebagai pendapatan langsung dan keuntungan yang dapat diambil dari akad pembiayaan tersebut. Keuntungan dari penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) sesuai porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang sudah diproyeksikan. Nisbah diperlukan untuk pembagian keuntungan dan harus disepakati oleh para pihak di awal akad. Nisbah dari *ijarah* untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bank, dan umumnya bagi hasil untuk nasabah dikembalikan lagi kepada bank sebagai penambahan atau pembelian porsi *hishshah* pembiayaan.

Adanya penerapan prinsip *ijarah* dalam *musyarakah mutanaqisah*, mengharuskan bank membuat ketentuan mengenai besarnya nilai *ujrah* yang harus dibayar oleh nasabah. Besarnya nilai *ujrah* menjadi landasan penyesuaian atau *review* terhadap perubahan harga sewa terhadap objek sewa. Berdasarkan fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), besarnya *ujrah* dapat ditinjau ulang pada periode berikutnya apabila memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan.

Dalam Fatwa DSN MUI No: 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa peninjauan kembali *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus disepakati kedua belah pihak sebelumnya dan disebutkan dalam akad, dalam prakteknya di BMI memang ketentuan mengenai *review ujrah* ini tidak disebutkan dalam akad. Namun pihak bank telah memberitahukan mengenai adanya kebijakan *review ujrah* ini sebelum akad pembiayaan ini berlangsung. Pengajuan peninjauan kembali terhadap besaran sewa dapat diajukan oleh bank maupun nasabah.

Dalam ketentuan penyesuaian harga sewa, bank harus memberi klausul yang dicantumkan secara tegas bahwa bank dapat melakukan *review ujrah* secara periodik terhadap jumlah imbalan sewa atau *ujrah* sebagaimana disebutkan bahwa bank Muamalat bisa melakukan *review* per 2 tahun. *Review ujrah* merupakan penyesuaian terhadap kondisi ekonomi di Indonesia dan ekspektasi *yield* yang berubah baik dari bank maupun nasabah. Walaupun pada kenyataannya Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo, sejak peluncuran produk KPR ini belum pernah melakukan *review ujrah* kepada nasabah. Dalam pelunasan dipercepat tidak diadakan *review ujrah (repricing)* dikarenakan proses pembiayaan dan proses ijarah sudah berakhir.

Penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia KCP Ponorogo bertujuan untuk mempermudah nasabah dalam memiliki hunian yaitu dengan cara



*syirkah* dan membayar sewa atau *ujrah* kepada bank dimana dalam pembiayaan ini masing-masing pihak akan mendapat keuntungan.

### **C. Perhitungan Kongsi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo**

Dalam pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Ponorogo ini, berarti kedua belah pihak harus sama-sama memberikan porsi modalnya dalam pembelian rumah dari *developer*. Di BMI KCP Ponorogo maksimal pihak bank memberikan porsi sebesar 80% dari harga jual rumah tersebut dan nasabah minimal 20%. Sedangkan besarnya bagi hasil dan *ujrah* atau sewa tergantung kepada jangka waktu pembiayaan yang diajukan dan itu sudah menjadi satu paket dalam daftar angsuran. Tentunya itu juga tergantung dengan kesepakatan antara pihak BMI KCP Ponorogo dengan nasabah. Sehingga di dalam angsuran itu sudah termasuk pembayaran pembiayaan beserta bagi hasil dan *ujrah* dari penyewaan rumah yang ditempati nasabah.

Misalnya, seorang nasabah akan membeli rumah dari developer dengan harga yang ditawarkan adalah sebesar Rp 300 juta. Atas hal ini nasabah mengajukan pembiayaan ke BMI KCP Ponorogo dalam jangka waktu 5 tahun. Namun tidak seluruh dana dapat diberikan oleh pihak BMI, tetap hanya maksimal 80%. Katakanlah dalam kasus ini, BMI memberikan porsi dana sebesar 75% dari harga tersebut dan nasabah sebesar 25%-nya.

Tabel 5.2

## Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil

NO	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL	
	NASABAH		BMI			BMI	NASABAH
	NILAI	%	NILAI	%		44,96%	55,04%
1	75.000.000	25%	225.000.000	75%	5.005.000	2.250.000	2.755.000
2	77.755.000	26%	222.245.000	74%	5.005.000	2.222.450	2.782.550
3	80.537.550	27%	219.462.450	73%	5.005.000	2.194.620	2.810.380
4	83.347.930	28%	216.652.070	72%	5.005.000	2.166.520	2.838.480
5	86.186.410	27%	213.813.590	71%	5.005.000	2.138.140	2.866.860

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa penyertaan modal bank sebesar 75% dan nasabah sebesar 25%. Untuk nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan, bank mendapatkan nisbah sebesar 44,96% dan nasabah mendapatkan nisbah sebesar 55,04%. Nisbah bagi hasil tidak hanya didasarkan pada besaran porsi penyertaan modal, melainkan atas kesepakatan antar mitra (syarik).

Tabel 5.3

## Perhitungan Pembagian Modal

Harga Rumah	300.000.000
Porsi Share BMI (75%)	225.000.000
Porsi Share Nasabah (25%)	75.000.000
Yield	12%
Nilai Sewa	5.005.000
Porsi Nisbah Bagi Hasil:	
BMI	44.96%
Nasabah	55.04%

Ekspektasi *yield* dari BMI bersifat tetap yaitu 12%. 12% ini bukanlah bunga seperti bank konvensional yang fluktuatif, hanya sebatas proyeksi keuntungan yang diharapkan bank dari hasil sewa yang ditulis dengan prosentase. Memang jumlah proyeksi keuntungan bank selalu berubah-ubah mengikuti porsi kepemilikan bank, namun *yield* yang diharapkan tetap sama yaitu 12%. *Yield* akan tetap sampai berakhirnya pembiayaan atau sampai adanya review *ujrah (repricing)*.

Bank Muamalat Indonesia mempunyai rumus perhitungan bagi hasil dimana bagi hasil yang diharapkan bank dihitung dari jumlah porsi bank dikalikan ekspektasi *yield* yang diharapkan dibagi 12 bulan. Misal, Rp.225.000.000,- (porsi bank) dikali 12% (*yield*) dibagi 12 (bulan) dan hasil dari bagi hasil yang diharapkan bank sebesar Rp.2.250.000,- dari jumlah porsi penyertaan modal sebesar Rp.225.000.000,-. Porsi kepemilikan bank yang menurun disertai dengan penurunan jumlah bagi hasil yang didapatkan dan jumlah porsi kepemilikan nasabah semakin bertambah disertai dengan bertambahnya jumlah bagi hasil yang didapatkan.

Nisbah bagi hasil juga ditetapkan melalui rumus jumlah porsi penyertaan modal dikali *yield* dibagi 12 bulan dibagi harga sewa. Misal,  $Rp.225.000.000,- \times 12\% / 12 / Rp.5.005.000,- = 44,96\%$ . Nisbah bagi hasil akan tetap selama waktu pembiayaan berlangsung. Bagi hasil yang didapatkan bank akan diakui bank sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishshah* bank.