Mutawasith
JURNAL HUKUM ISLAM

PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

Rinrin Warisni Pribadi
Sekolah Tinggi Agama Islam Syamsul Ulum Sukabumi, Indonesia
Email: Warisni.81@gmail.com

Abstrak

Dalam perspektif Islam dikenal dengan konsep baiti jannati (rumahku surgaku). Harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Bagi karyawan berpenghasilan minim, jalan keluar untuk memiliki rumah sendiri adalah dengan mengangsur atau menyewa. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Bank konvensional dan Pembiayaan Hunian Syariah bagi Perbankan Syariah. Tulisan ini menjelaskan salah satu produk Pembiayaan Hunian Syariah yaitu Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Sukabumi. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, dengan metode kualitatif dan diarahkan kepada analisis prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah. Penelitian ini menemukan bahwa Pembiayaan Hunian syariah Kongsi Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa yang terkait. Pembagian imbalan ketika asset diijarahkan telah memenhi ketentuan yang berlaku, sehingga memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Kemudian pembebanan seluruh biaya yang timbul dan dibebankan kepada nasabah, diperbolehkan asalkan disepakati kedua belah pihak pada saat akad.

Kata Kunci: musyarakah mutanaqisah, pembiayaan

Abstract

In Islamic perspective is known by the concept of Baiti Jannati (my house is Heaven). The price of a house that continues to soar causes rare people who can afford to buy a house in cash. For low-

income employees, the way out to own the house is to nod or rent. This opportunity is utilized by many financing and banking institutions to offer the most known consumptive products with home ownership credits (KPR) for conventional banks and Sharia residential financing for Sharia banking. This article describes one of the sharia residential financing products, namely Syariah share financing with Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) at Bank Muamalat Indonesia Sukabumi Branch Office. This research is done in normative juridical, with qualitative method and directed to the analysis of the principle of justice and legal certainty in the implementation of Musyarakah Mutanaqisah agreement. This study found that the financing of the Musyarakah share Syariah (MMQ) has been in accordance with related legislation and fatwa. The distribution of rewards when the asset has been awarded has won the prevailing provisions, thus fulfilling the sense of fairness for both parties. Then the charge of all costs incurred and charged to the customer, is allowed as long as agreed both parties at the time of contract.

Keywords: financing, mortgage, musharaka mutanaqisah

PENDAHULUAN

Rumah adalah suatu barang yang khas dengan karakteristik unik di antara semua barang lain yang digunakan secara umum.[1] Dan dalam perspektif Islam dikenal dengan konsep *baiti jannati* (rumahku surgaku). Rumah selain simbol bagi status ekonomi seseorang dalam masyarakat, namun berperan juga membentuk karakter, akhlak, serta kepribadian bangsa.Oleh karena itu rumah tinggal tidak boleh hanya dilihat sebagai bentuk pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim dalam menciptakan ruang

[1] Mulyo Budi S, *Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang*, Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), September 2009, Vol. 16, No.2 hlm. 131

kehidupan untukmasyarakat. Dengan demikian rumah tinggal mempunyai peranan yang sangat strategis, diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.[2]

Data statistik tentang peningkatan kebutuhan masyarakat akan rumah jika dilihat dari tahun ketahun semakin meningkat. Menurut data BPS tahun 2010, kebutuhan rumah mencapai 13,6 juta, namun hingga tahun 2013 bisa mencapai sekitar 15 juta. Sebagaimana yang dikatakan oleh Deputi Pengembangan Kawasan Kemenpera Agus Sumargianto dalam keterangan tertulis.[3]

Harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Bagi karyawan berpenghasilan minim, jalan keluar untuk memiliki rumah sendiri adalah dengan mengangsur atau menyewa. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah. Di Indonesia KPR pada mulanya disediakan oleh Bank Konvensional dan ditetapkan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai lembaga penyalur kredit pemilik-an rumah pada tahun 1974. Selanjutnya 11 bank lainnya yang terdiri dari bank pembangunan daerah dan bank swasta nasional, juga ditunjuk sebagai penyalur kredit pemilikan rumah. Kebijaksanaan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat luas

---

[2]JW Mullawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat),* Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2007, hlm. 2.

[3]http://www.rumahrakyat123.com/content/kebutuhan-rumah-capai-15-juta-unit-kemenpera-fokus-sediakan-rumah#sthash.mKYVSkII.dpuf. (diakses 23 September 2013 Jam 16.52)

diselenggarakan guna meningkatkan pemerataan dan memperluas cakupan pelayanan penyediaan perumahan dan permukiman, dan dapat menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, menjadi alasan pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk kredit pemilikan rumah bagi masyarakat.

Jutaan orang sudah terbantu memiliki rumah dengan keberadaan KPR. Namun masih belasan juta lagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mendapat kesempatan memiliki rumah. KPR yang diluncurkan Bank BTN 36 tahun lalu, dan menjadi tulang punggung bisnis pembiayaan perumahan di Indonesia. Industri properti telah menjadi lokomotif pertumbuhan ekonomi Indonesia. Peranan yang paling membantu dalam pertumbuhan ekonomi salah satunya terjadi karena keberadaan Kredit Pemilikan Rumah. Berdasarkan Surat Menteri Keuangan No.B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974, lahirlah Kredit Pemilikan Rumah. Pada 10 Desember 1976, Bank BTN merealisasikan Kredit Pemilikan Rumah untuk pertama kalinya di Indonesia. Realisasi KPR BTN pertama tersebut terjadi di kota Semarang dengan 9 (sembilan) unit rumah, kemudian Surabaya dengan 8 (delapan) unit rumah, dan menyusul kota-kota lainnya.[4]

Fasilitas yang sudah sangat dikenal masyarakat adalah pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*. Menurut Wangsawidjaja dalam pembiayaan berdasarkan akad *muraabahah*, bank Syariah mendapatkan margin keuntungan. Margin keuntungan tersebut bersifat tetap dan tidak dapat ditinjau ulang sebagaimana halnya dalam pembiayaan akad

[4]http://sesmen.kemenpera.go.id/bpa/index.php?option=com_content&view=article&id=1718:kpr-bisnis-yang-menjadi-incaran-bank&catid=47:kliping&Itemid=117 (diakses Tanggal 29 September 2013 jam 20.42)

ijaarah.[5] Kita dapat mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah ke bank syariah yang menyediakan beragam pembiayaan dengan skema syariah yang dapat dipilih sesuai kebutuhan. Seperti pembiayaan rumah dengan sistem jual beli (skema *Murabahah*), pembiayaan rumah dengan sistem sewa (skema *Ijarah*), pembiayaan rumah syariah sewa beli (skema *Ijarah Muntahiya Bittamlik*-IMBT) dan pembiayaan rumah syariah kepemilikan bertahap (skema *Musyaraqah Mutanaqisah*).

Pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip syariah, yang kini lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan rumah iB (*Islamic Banking*), mulai digemari banyak pencari rumah. Sebabnya karena 2 (dua) hal ;*Pertama*, Masyarakat belajar dari kezaliman tingginya tingkat suku bunga pembiayaan rumah bank konvensional ketika krisis moneter melanda Indonesia di tahun 1998. Dimana saat itu suku bunga melonjak tajam sampai 60% *Kedua*, Sifat angsuran pembiayaan rumah iB menggunakan *flat rate* atau angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan. Bahkan Karim Business Consulting meyakini Indonesia akan menjadi pemain utama dan menjadi yang terbesar dari lima besar keuangan Syariah global dalam dua dekade mendatang. Pada 2023, Indonesia diperkirakan memimpin industri keuangan Syariah global dengan total asset mencapai 8,6 triliun dolar AS. Sementara asset perbankan Syariah mencapai 1.597 triliun dolar AS.[6]

Produk terbaru dalam pembiayaan perumahan di bank syariah adalah Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (selanjutnya

---

[5]Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, Jakarta, PT. Gramedia, 2012, hlm. 247

[6] Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah kongsi [PHSK])*, Skripsi, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Juli 2012, hlm. 4

disebut PHSK) adalah dengan akad *Musyaraakah Mutanaqisah* (selanjutnya disebut MMQ) atau kerjasama sewa. Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disebut DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MMQ, yang dimaksud *musyaraakah mutanaqisah* adalah *musyaarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*Syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam MMQ penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syariah (selanjutnya disebut BUS) dan Unit Usaha Syariah (selanjutnya disebut UUS) tidak lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Produk MMQ memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.[7] Akad MMQ dapat juga memberikan peluang adanya peninjauan kembali terhadap uang sewa, sehingga pendapatan bank juga dapat disesuaikan.

Dalam MMQ berlaku juga Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *Musyarakah* yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban salah satunya adalah menanggung kerugian sesuai proporsi masing-masing. Kemudian Fatwa DSN menyatakan juga bahwa "Biaya perolehan asset Musyaraakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli". Fatwa tersebut jika tidak diatur secara rinci dalam akad pembiayaan bisa menjadi tidak jelas (*gharar*).

Bank Muamalat Cabang Kota Sukabumi, mulai mengimplementasikan Musyarakah Mutanaqisah sejak tahun

[7] Berdasarkan Surat Edaran (Se) Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihlm Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

2010. Dalam perkembangannya hingga tahun 2013 program ini mendapat respon yang sangat baik dari nasabah, hal tersebut sebagaimana diungkapkan Direktur Bank Muamalat Cabang Kota Sukabumi, Bapak Nasrullah.[8] Bahwa capaian target marketing MMQ pada bank Muammalat yang mencapai 80%. Tingginya respon masyarakat terhadap sistem pembiayaan hunian syariah kongsi *Musyarakah Mutanaqisah*, dikarenakan sistem ini dianggap lebih murah.

Persoalan yang muncul dalam implementasi MMQ di bank Muamalat cabang Kota Sukabumi adalah Skim Angsuran MMQ yang menurut peneliti tidak jauh berbeda dengan skim pembiayaan *Murabahah* (angsuran berbentuk *flat*/tetap), ketika nasabah akan melakukan "*top up*" atau renovasi rumah belum diperkenankan dikarenakan status rumah tersebut masih dalam kondisi milik kedua belah pihak, pembebanan seluruhnya terhadap nasabah atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, belum terlaksananya proses evaluasi yang direncanakan setiap 2 tahun sekali oleh pihak bank, dikarenakan keengganan nasabah melakukan evaluasi tersebut dengan alasan jika ada evaluasi terhadap perjanjian MMQ berarti akad tersebut sama saja dengan pembiayaan bank konvensional. Kemudian kepastian dalam pembagian imbalan terhadap rumah yang disewakan ketika nasabah (*Syarik*) memilih menggunakan prinsip *ijarah* dalam transaksi MMQ. Jika dilihat dari kondisi saat ini, naiknya nilai dolar terhadap mata uang rupiah pastilah akan berdampak terhadap nilai jual barang-barang kebutuhan primer di Indonesia, fluktuasi harga seperti saat ini berdampak terhadap berkurangnya pendapatan bank syariah. Sehingga wajar jika

[8] Hasil wawancara yang dilksanakan tanggal 06 Nopember 2013 pukul 16.00 di Kantor Cabang Bank Muamalat kota Sukabumi

dengan akad pembiayaan MMQ pihak bank dapat melakukan evaluasi terhadap nasabah. Persoalan yang akan di teliti dalam penelitian ini dititikberatkan terhadap bagaimana pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) dan bagaimana penerapan bagi hasil dalam akad ijarah dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK).

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan dalam Penelitian tulisan ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan asas-asas hukum serta mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peratuaran perundang-undangan di Indonesia.

Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan bahan ini adalah studi kepustakaan melalui perundang-undangan, peraturan-peraturan, fatwa-fatwa MUI, buku-buku, jurnal, karangan ilmiah maupun hasil seminar. Selain melalui data tertulis, Peneliti juga menggunakan data-data dari cyber media atau internet untuk memperoleh data terbaru.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara langsung terhadap pihak-pihak yang berwenang dengan teknik tanya jawab.

Metode Analisis Data

Dalam analisis data akan dilakukan pemilihan pasal-pasal yang berisi ketentuan yang mengatur tentang pelaksanaan perbankan Syariah khususnya pelaksanaan Pembiayaan Hunian

Syariah Kongsi (PHSK) *Musyarakah Mutanaqisah*, kemudian membuat sistimatika dari pasal-pasal tersebut sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Data yang berupa peraturan tersebut akan dianalisis secara yuridis kualitatif untuk menegaskan adanya kepastian hukum, tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku artinya sesuai dengan hirarki undang-undang, serta mencari dan menggali hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat (*the living law*)[9], agar sampai pada suatu kesimpulan akhir yang akan menjawab semua pokok permasalahan dalam penelitian ini.[10]

PEMBAHASAN

Bank Muamalat memprogramkan pembiayaan hunian syariah sekitar Rp 500 miliar. Bank Muamalat Indonesia resmi meluncurkan produk KPRS sejak bulan Februari 2007. Pada awal peluncuran produk KPRS, Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama Brand KPRS *Baiti Jannati,* dalam pembiayaan hunian syariah yang dikeluarkan oleh bank muamalat salah satunya produk dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, merupakan pembiayaan yang memiliki multi akad dalam setiap pembiayaan yang dilakukan. Akad tersebut terdiri dari akad kerjasama modal dan kerja (*Musyarakah*) dan akad sewa (*ijarah*). Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi *syarik* secara bertahap.

Bank Muamalat Cabang Kota Sukabumi, mulai mengimplementasikan *Musyarakah Mutanaqisah* sejak tahun

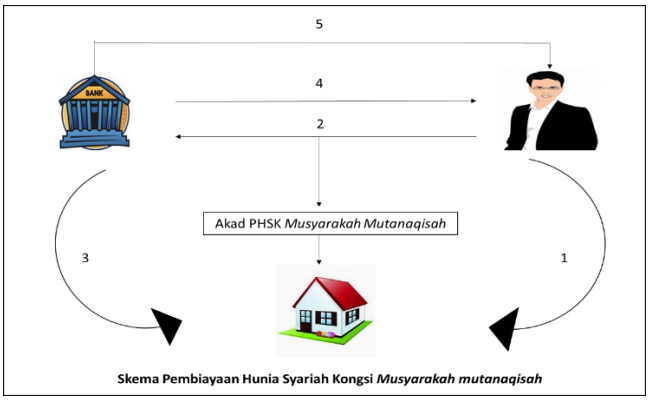
[9] Idem, hlm. 10

[10] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 196

2010. Dalam perkembangannya hingga tahun 2013 program ini mendapat respon yang sangat baik dari nasabah. Bahwa capaian target marketing MMQ pada bank Muammalat yang mencapai 80%. Tingginya respon masyarakat terhadap sistem pembiayaan hunian syariah kongsi *Musyarakah Mutanaqisah*, dikarenakan sistem ini dianggap lebih murah.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diterapkan berdasarkan kepentingan bisnis (*business oriented*), sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama harus berlandaskan kepercayaan akan adanya yang dibagi secara adil berdasarkan perjanjian antara *syarik* atau mitra.hal tersebut sesuai dengan amanat Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Juga ditegaskan setiap produk perbankan syariah yang berlaku di Indonesia harus comply atau patuh terhadap dua ketentuan, yaitu ketentuan yang terdapat dalam hukum positif dan juga hukum syariah.

Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* diatur juga dalam PSAK No. 16 bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada masa akhir akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh. *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk pembiayaan terbaru yang diterapkan PT. Bank Muamalat Indonesia. Penulis secara sederhana akan menjelaskan mekanisme transaksi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam skema sebaga berikut:



(sumber: hasil olahan penulis)

Keterangan Gambar:

1. Nasabah memilih asset
2. Nasabah mengajukan aplikasi pembiyaan. Nasabah dan bank bersepakat untuk menjadi mitra dalam PHSK *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ*).
3. Dengan kontribusi bank dan nasabah (biasanya bank akan berkontribusi 80% dan nasabah 20%) bank membelikan asset yang diinginkan nasabah
4. Bank menyewakan asset yang dimiliki kedua belah pihak kepada nasabah (dengan asumsi nasabah menyewa porsi asset yang dimiliki bank).
5. Perpindahan kepemilikan asset seluruhnya kepada nasabah setelah porsi kepemilikan bank 0% dan nasabah 100% yang dibeli secara bertahap

Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang menyatakan tentang kewajiban pelaporan produk baru bank syariah yang sudah ada dalam Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, dan kewajiban untuk memohon perizinan bagi produk yang tidak terdapat dalam Buku

tersebut. Produk *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk derifativ dari *Musyarakah*, produk ini tidak terdapat di dalam Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, sehingga selain pelaporan produk ini harus dimintakan izin pada Bank Indonesia.Peraturan Bank Indonesia No. 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Ditegaskan bahwa Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah harus menetapkan langkah-langkah untuk menilai kualitas aktiva produktif dalm bentuk pembiayaan dengan melakukan penilaian terhadap prospek usaha nasabah, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan membayar nasabah. Hal ini juga sebagaimana diatur dalam Pasal 36 bahwa: "dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan nasabahnya".[11]

Dasar hukum tersebut direspon dengan baik oleh Bank Muamalat Indonesia dengan memnuat ketentuan mengenai analisis pembiayaan yang terdapat dalam Panduan Hunian Syariah Kongsi. Dalam panduan tersebut disebutkan bahwa *Account Manager* dan penilai untuk melakukan verifikasi data terhadap calon nasabah dengan mencocokan data-data yang diserahkan oleh nasabah. Verifikasi data tersebut dilakukan secara aktif oleh pihak bank, dimulai pengecekan domisili yang sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) atau kartu identitas lainnya. Verifikasi terhadap identitas tersebut dilakukan oleh *Account Manager* berdasarkan surat-surat asli yang bersangkutan dan masih berlaku. Memverifikasi data penghasilan bagi pegawai dan wiraswasta, meliputi biaya pengeluaran dan kewajiban calon

[11] Pasal 36 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

nasabah. Selanjutnya *Account Manager* harus mencari informasi yang jelas untuk memastikan bahwa pegawai atau wiraswasta beserta istri (apabila suami istri tersebut mempunya penghasilan secara bersama-sama) tidak termasuk kedalam daftar pembiayaan bermasalah.

Verifikasi terhadap agunan calon nasabah dilakukan oleh penilai dengan melakukan kunjungan setempat (*On The Spot*) apabila limit pembiayaan di atas Rp. 50.000.000 bagi wiraswasta dan Rp. 150.000.000 bagi pegawai, atau perusahaan tempat calon nasabah bekerja kurang diyakini kredibilitasnya atau beroperasi kurang dari dua tahun. OTS juga diperlukan jika calon nasabah belum pernah bertemu sebelumnya dengan *Account Manager*, atau jika dipandang perlu oleh *Account Manager*, Komite Pembiayaan atau *Financing Risk officer* untuk melakukan OTS. OTS dilakukan untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi di kemudian hari.

Pasal 23 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bahwa Bank wajib memperoleh agunan dari nasabah. PT. Bank Muamalat Indonesia memberikan pengaturan jaminan/agunan bagi PHSK. Jenis agunan yang disyaratkan dapat berupa rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, dan kios. PT. Bank Muamalat Indonesia mensyaratkan adanya agunan kepada calon nasabah sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh bank syariah kepada calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan, amak agunan tersebut disyaratkan harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya lebih tinggi dari jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank. Maka dari itu dalam salah satu pasal perjanjian pihak-pihak penerima fasilitas tidak diperkenankan merubah objek agunan yang mengakibatkan nilai agunan berkurang. Akan tetapi jika akan melakukan "*top up*" atau

renovasi yang akan meningkatkan nilai objek agunan tersebut dapat diperjanjikan di kemudian hari sesuai kesepakatan para pihak.[12]

Agunan yang dipersyaratkan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan sebagai agunan pokok. Bank Muamalat mempersyaratkan juga agunan tambahan apabila agunan pokok tidak memenuhi maksimum atau *outstanding* pembiayaan yang diberikan berupa surat berharga, dan/atau garansi.

Dalam penilaian barang agunan tersebut, petugas bank dapat melakukan sendiri penilaian (taksasi), dan/atau menunjuk jasa perusahaan penialai (*appraisal company*) terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) Bank Muamalat akan memperhitungkan nialai agunan di bawah nilai pasar. Misalnya 75% atau 80% dari nilai pasar. Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi bila terdapat tunggakan pembayaran kewajiban nasabah kepada bank melampaui maksimum fasilitas pembiayaan. Hal tersebut di atas sesuai dengan penjelasan Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah bahwa: "dalam melakukan penilaian terhadap agunan, Bank Syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga, atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk

[12] Sebagaimana diutarakan oleh Account Manager Bank Muamalat Kantor Cabang Sukabumi pada wawancara tanggal 23 April 2014 Pukul 16.00 di Kantor Bank Muamalat Kota Sukabumi.

menanggung pembayaran kembali Pembiayaan dari Bank Syariah dan /atau UUS yang bersangkutan.

Penulis menilai apa yang sudah diupayakan oleh Bank Muamalat dengan adanya agunan tersebut agar penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan tersebut aman, dikarenakan dana yang disalurkan tersebut sebagian besar bersumber dari dana nasabah penyimpan berupa giro, deposito, dan tabungan yang wajib dikembalikan oleh bank syariah kepada nasabah penyimpan. Apabila kualitas pembiayaan tersebut lancar dan aman (*secured*), maka bank syariah dapat menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* dengan baik, mendapat penghasilan, dan memberikan bagi hasil kepada nasabah penyimpan dan juga kepada pemegang sahamnya. Maka dari itu agunan merupakan suatu keharusan bagi bank syariah, selain merupakan perintah di dalam Undang-Undang (*legal mandatory*) yang wajib ditaati, juga keharusan untuk kesehatan perbankkan syariah itu sendiri.

Butir 7 PSAK (Pernyataan Standar Akuntasi Keuangan) 106 tentang *Musyarakah* menegaskan bahwa karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, maka setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja.

Bank syariah pun memliki kewajiban untuk memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum kepada nasabah mengenai adanya risiko terhadap agunan yang diberikan nasabah kepada bank jika dikemudian hari nasabah tidak melakukan kewajibannya untuk mengembalikan fasilitas pembiayaan kepada pihak bank. Sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 39 dan Pasal 40 Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tantang Perbankan Syariah.

Penulis menemukan dalam PHSK Bank Muamalat penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* telah mematuhi ketentuan

sebagaimana tertuang dalam SK Direktur Bank Indonesia Nomor 27/162?KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 memberikan perintah kepada setiap bank untuk memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah. Hal tersebut ditegaskan pula dalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Pasal 34 ayat (2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang mewajibkan Bank Syariah dan UUS untuk menyusun prosedur internal mengenai prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bank Muamalat dalam menjalankan ketentuan sebagaimana disebutkan diatas telah membuat Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Buku Kebijakan Umum Pembiayaan Bermasalah (KUPB) PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., dan Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah (PUPPB) PT.Bank Muamalat Indonesia TBK. Semua proses pembiayaan yang dilakukan di Bank Muamalat berpedoman pada buku-buku tersebut sebagai SOP (*Standar Operating Procedure*).

Lebih lanjut, Bank Muamalat Indonesia dalam menjalankan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, penulis menilai telah diterapkan sesuai dengan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Para mita yang hendak melakukan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, memiliki hak dan kewajiban yang harus bersama-sama dipenuhi. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi tersebut dicantumkan ke

dalam akadpembiayaan yang akan digunakan sebagai dasr dari PHSK.

Dari ketentuan DSN yang menyatakan "biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli". Sehingga disimpulkan bahwa dalam transaksi *Musyarakah Mutanaqisah* terdapat biaya-biaya yang menjadi beban bersama bank dan ada beban yang menjadi beban nasabah sendiri. Namun pada kenyataan di lapangan penulis menyimpulkan bahwa seluruh beban yang timbul dari akad tersebut seluruhnya ditanggung nasabah. Hal tersebut sah saja berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*al-hurriyah*), selama apa yang diperjanjikan disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, secara garis besar kesesuaian pelaksanaan dengan Undang-Undang dan peraturan pendukung PHSK *Musyarakah Mutanaqisah*, dirangkum dalam tabel sebagai berikut,

NO	Peraturan	Ketentuan	Kesesuaian Pelaksanaan
1	Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah	Kewajiban Perizinan Bagi Produk Derivatif Bank syariah	PT. BMI Tbk., telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia dengan dikeluarkannya Surat Persetujuan Bank Indonesia Nomor 12/1362/DPbs tanggal 13 Agustus 2010
2	Peraturan Bank Indonesia No. 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah	Kewajiban Bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembiayaan atau	Dicantumkan dalam SOP berupa Buku Panduan Hunia Syariah (PHS) Bab X tentang Kualitras Aktiva dan Penyisihan Pengahapusan Aktiva produktif dengan menilai prospek usaha nasabah, kinerja nasabah, dan

		penanaman dana bank.	kemampuan membayar nasabah.
3	Pasal 23 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bahwa Bank wajib memperoleh agunan dari nasabah	Kewajiban Bank untuk memperoleh agunan	Dituangkan dalam klausul akad pembiayaan
4	SK Direktur Bank Indonesia Nomor 27/162?KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijaksanaan Perkreditan bagi Bank Umum	Bank diwajibakan memiliki Buku Panduan,Standar Operarting system (SOP)	PT. BMI Tbk., memiliki pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP)
5	Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.	Kewajiban dan hak *syarik Musyarakah Mutanaqisah*.	Pencantuman ketentuan tentang hak dan kewajiban *syarik* dalam akad Pembiayaan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk baru yang memiliki respon yang baik dari para nasabah khususnya di Kota Sukabumi. Alasan pembiayaan *Musyarakah* lebih disukai dibanding pembiayaan *Murabahah* akan penulis uraikan sebagai berikut:

Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Murabahah* memiliki angsuran tetap selama jangka waktu. Jangka waktu peminjaman terdiri dari 60 bulan, 120 bulan dan 180 bulan. Persentase pembiayaannya adalah uang muka sebesar 30% ditanggung oleh nasabah dan sisanya 70% menjadi tanggung jawab bank. Dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat tidak akan dikenakan biaya provisi seperti di bank konvensional dan bebas penalti apabila dilakukan pelunasan sebelum jangka waktu yang ditetapkan. Pelunasannya pun dapat dilakukan secara sebagian atau keseluruhan sebelum jatuh tempo. Dalam pembiayaan dengan akad *Murabahah*, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan dari developer atau penjual rumah. Setelah itu rumah akan diserahkan pada nasabah. Dan nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan nominal yang telah disepakati di awal akad.

Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Musyarakah* pada Bank Muamalat adalah 20% dari harga rumah menjadi tanggung jawab uang muka bagi nasabah dan sisanya 80% menjadi tanggung jawab bank. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan adalah 60 bulan, 84 bulan, 120 bulan dan 180 bulan. Nilai sewa dapat direvisi sesuai dengan ALCO (*Asset and Liabilities Committee*) Muamalat, sehingga jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap tahun akan berbeda. Namun biasanya besar jumlah angsuran dari tahun ke tahun akan menurun. Dalam akad *Musyarakah* ini, persentase kepemilikan rumah akan dibagi menjadi dua, antara nasabah dan bank. Misal, nasabah membayar uang muka sebesar 20% dari harga rumah dan bank membayar 80% dari harga rumah. Berarti posisi kepemilikan rumah adalah 20% milik nasabah dan 80% milik bank. Setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran atau sewa kepada bank hingga jumlah

angsuran tersebut sama dengan jumlah pinjaman yang telah disepakati. Dengan membayar setiap bulan pada bank maka jumlah persentase kepemilikan rumahpun akan bertambah bagi pihak nasabah dan persentase kepemilikan bagi pihak bank akan berkurang. Begitu seterusnya hingga di akhir masa jatuh tempo pinjaman persentase kepemilikan bagi nasabah adalah 100% dan bank adalah 0%. Dengan begitu maka rumah telah sah menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Besarnya angsuran hunian syariah dengan akad *Murabahah* lebih besar dibandingkan angsuran hunian syariah dengan akad *Musyarakah*. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun akan mengalami kenaikan. Sehingga Bank telah memperkirakan harga jual rumah beberapa tahun ke depan. Selain itu, pada akad *Murabahah* harga rumah dinilai secara general, maksudnya harga rumah dinilai dari awal pembuatan. Mulai dari harga bahan bangunan, tukang, dan lain-lain. Penerapan angsuran secara fixed atau tetap juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan akad *Murabahah* lebih mahal dibandingkan akad *Musyarakah*. Bank telah membuat ekspektasi harga untuk besarnya angsuran. Faktor inilah yang mengakibatkan besarnya angsuran dengan akad *Murabahah* lebih besar dibandingkan *Musyarakah*. Berbeda dengan akad *Musyarakah* yang angsurannya lebih murah. Hal ini dikarenakan harga rumah yang digunakan adalah harga pada tahun nasabah mengambil cicilan. Dan nasabah hanya membayar sewanya setiap tahun sesuai dengan yang telah ditetapkan. Akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan hunian rumah dengan jangka waktu yang pendek yaitu kurang dari lima tahun. Sedangkan akad *Musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil

pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.

Dalam pencatatan jurnal transaksi dengan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah*, Bank Muamalat menggunakan standar berdasarkan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi Islam dari Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAO-IFI) yang berlaku secara Internasional. Untuk akad *Murabahah* PSAK yang digunakan adalah PSAK 102 dan untuk akad *Musyarakah* PSAK yang digunakan adalah PSAK 106.

Analisis Pembagian Imbalan Dan Beban Biaya Dalam Proses *Musyarakah* Mutanaqisah (MMQ) Ditinjau Dari Undang-Undang Perbankan Syariah

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, ditegaskan bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* hanya terdiri dari akad jual *Musyarakah* dan akad Ba'i (jual beli). Namun dalam perkembangannya bahwa asset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di*ijarah*kan kepada *syarik* atau pihak lain, dan apabila asset *Musyarakah* dapat di*ijarah*kan maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai ujrah yang telah disepakati. Akad *ijarah* diperlukan sebagai pendapatan langsung dan keuntungan langsung 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 oleh

nasabah kepada bank sebagai penambahan atau pembelian asset pembiayaan, yang secara langsung berarti porsi kepemilikan nasabah menjadi bertambah. Namun keuntungan yang dibagikan tidak boleh menggunakan nilai proyeksi tetapi harus menggunakan realisasi keuntungan.

Paparan ini akan menjelaskan lebih spesifik mengenai ketentuan pembayaran angsuran berupa sewa, realisasi pembayaran sewa, dan evaluasi pricing.

a. Pembayaran angsuran sewa

Dalam produk PHSK *Musyarakah Mutanaqisah*, pembelian porsi bank dilakukan nasabah dengan melakukan angsuran pembiayaan (sewa) untuk setiap bulan yang besarnya tetap sepanjang sewa yang dikenakan sesuai dengan periode evaluasi *pricing*.[13] Besarnya angsuran pembiayaan setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan:

1) Porsi kepemilikan bank (plafond) dan porsi kongsi kepemilikan nasabah (porsi nasabah)
2) Yield yang diharapkan atas sewa
3) Lamanya jangka waktu pembiayaan
4) Pembayaran angsuran pembiayaan pertama kali dilakukan pada bulan berikutnya (sebulan) sejak tanggal pencairan pembiayaan melalui rekening nasabah Bank.

b. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan dan Evaluasi Pricing

1) Realisasi pembiayaan porsi bank dilakukian secara langsung dengan melakukan pemindah bukuan atau transfer ke rekening developer atau penjual dengan sebelumnya

[13] Evaluasi *pricing* pada Bank Mauamalat Indonesia Kantor Cabang Kota Sukabumi dilakukan 2 (dua) tahun sekali atau jika diperlukan. Namun dalam kurun waktu pertama diluncurkannya produk PHSK *Musyarakah Mutanaqisah* , pihak bank belum pernah melakukan evaluasi pricing terhadap nasabah.

masuk ke rekening nasabah terlebih dahulu (sebagai bukti hukum positif bahwa nasabah berhutang)

2) Sebelum ditransfer ke penjual atau deceloper, rekening wajib di hold sebesar pembiayaan yang diberikan
3) Transfer ke rekening penjual atau developer harus berdasarkan instruksi nasabah yang disetujui Account Manager.
4) Pengembalian pembiayaan dilakukan secara angsuran yang dibayar setiap bulan sampai pembiayaan lunas
5) Periode evaluasi pricing harga sewa ditentukan berdasarkan periode evaluasi sewa yang ditetapkan oleh ALCO

Penerapan prinsip *ijarah* dalam *Musyarakah Mutanaqisah*, besarnya nilai ujrah menjadi landasan penyesuaian/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 sebagai berikut:

1. terjadi periode akad *ijarah*;
2. ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak;
3. disepakati oleh kedua belah pihak.

Penulis berpendapat untuk mendapatkan kepastian dan keadilan bagi para pihak (*syarik*), serta mengingat tujuan pokok pembiayaan PHSK *Musyarakah Mutanaqisah* adalah memberikan kemudahan bagi nasabah untuk mendapatkan rumah tinggal. Nasabah pada akhir masa pembiayaan pasti menginginkan untuk memiliki objek *ijarah*. Maka diharapkan ketika melaksanakan akad

pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah wal ijarah* dalam klausul harus dicantumkan secara tegas bahwa bank dapat melakukan review secara periodik terhadap jumlah imbalan sewa/ujrah sebagaimana disebutkan bahwa bank Muamalat bisa melakukan review per 2 tahun, serta sebagaimana hasil wawancara dengan *Account Manager* PT. BMI Kantor Cabang Kota Sukabumi, tanpa persetujuan bank, rumah tidak boleh disewakan (di *ijarah*kan) kepada pihak lain. Penulis setelah melakukan wawancara, menyimpulkan bahwa review ujrah sebagai penyesuaian terhadap kondisi ekonomi di Indonesia. Walaupun pada kenyataannya Bank Muamalat Kantor Cabang sukabumi, sejak peluncuran produk PHSK ini belum pernah dilakukan riview ujrah kepada nasabah. Selanjutnya *yield* bagi bank muamalat yang ditetapkan berdasarkan perhitungan metode efektif, pada awalnya penulis berpendapat penerapan seperti ini sama dengan kredit pada bank konvensional. Namun setelah mendapatkan penjelasan bahwa nisbah dari akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang di dapat dari sewa merupakan *yield* bagi bank yang diharapkan. Dan dalam prakteknya nisbah bagi bank akan senantiasa berubah-rubah sesuai dengan porsi bank yang semakin lama akan semakin berkurang dikarenakan porsi nasbah atas kepemilikan semakin besar secara bertahap. Sehingga dapat dilihat nisbah bagi bank pun akan semakin sedikit. *Review* terhadap ujrah yang dilakukan bank setiap 2 tahun memungkinkan berubahnya nilai *yield* yang diterima oleh bank, meskipun telah direncanakan dari awal. Hal tersebut yang membedakan proyeksi *yield* dengan perhitungan dan penetapan bunga sepihak sebagaimana diterapkan pada bank konvensional. namun untuk menghindari adanya ketidakjelasan (*gharar*) dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* masing-masing harus senantiasa tercantum dengan jelas dalam klausul PHSK.

Pembebanan biaya yang timbul dari pelaksanaan akad, penulis menyimpulkan bahwa segala beban biaya dibebankan seluruhnya kepada nasabah. Biaya yang dimaksud adalah biaya *Appraisal*, Biaya Notaris Provisi Bank, Biaya Asuransi Kebakaran, Biaya Premi Asuransi Jiwa selama masa kredit, Biaya Legalisir Notaris, Biaya Administrasi, dan Biaya APHT/ Surat Kuasa. Biaya-biaya tersebut menjadi beban nasabah seluruhnya. Namun jika dilihat dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa "biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pemilik.

Penulis menjelaskan segala biaya yang timbul dalam PHSK sebagai berikut:

1. Biaya Administrasi

Dalam Pembiayaan Syari`ah biaya administrasi terbagi atas dua macam, yaitu: biaya administrasi yang dibebankan pra-realisasi Pembiayaan iB dan biaya administrasi perpanjangan jangka waktu (apabila nasabah menghendaki adanya perpanjangan). Mengenai berapa besarnya biaya yang dibebankan masing-masing berbeda, untuk biaya administrasi pra-realisasi adalah sebesar 1% - 1,5% dari plafon pembiayaan yang ditarik, sedangkan yang dibebankan jika terjadi perpanjangan jangka waktu, akan dikaji pembebanan biaya tambahan kepada Nasabah berupa biaya administratif yang besarnya 0,5% - 1% dari sisa nilai outstanding, di mana keduanya sifatnya *negotiable* (diperbolahkan adanya tawar-menawar), sehingga biaya yang dibebankan kapada nasabah adalah biaya pembebanan yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak

Penulis berpendapat pembebanan biaya yang demikian ini kurang sesuai dengan apa yang telah dijelaskan oleh ulama madzhab yang membolehkan adanya biaya tersebut dengan syarat

berguna dan memberikan manfaat terhadap transaksi yang dilakukan. Apabila biaya administrasi ditetapkan dalam bentuk prosentase (1% - 1,5% dan 0,5% - 1%), biaya administrasi disini sama saja dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pembebanan biaya administrasi yang semestinya dilakukan oleh Bank Syari`ah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal, karena pada dasarnya biaya yang dikeluarkan Bank untuk pemrosesan dengan jumlah pembiayaan yang besar dan yang kecil sama, akan tetapi biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya. Menurut penulis, pembebanan biaya administrasi yang ditetapkan Bank dalam bentuk prosentase ini selain dipandang kurang adil dalam memperlakukan nasabah pembiayaan dengan outstanding kecil dan nasabah pembiayaan dengan outstanding besar dengan pembebanan biaya yang berbeda nominalnya meskipun biaya yang dibutuhkan untuk pemrosesannya sama, hal ini juga dimungkinkan akan lebih menguntungkan salah satu pihak, yaitu pihak Bank dengan adanya pendapatan administrasi dengan nilai nominal yang lebih besar.

2. Biaya Notaris

Biaya notaris adalah biaya yang dikelurkan untuk mengesahkan akad perjanjian antara nasabah dan bank berkaitan dengan pembiayaan yang disepakati kedua belah pihak. Biaya notaris dibebankan oleh bank kepada nasabah, adapun besaran biaya tersebut adalah 0,27% dari plafond pembiayaan. Besaran jumlah persentase dari biaya tersebut yang menentukan adalah notaris. Keabsahan akad perjanjian adalah demi kebaikan bersama antara bank dan nasabah, semestinya biaya notaris yang dikeluarkan untuk akad pembiayaan ini ditanggung oleh kedua

belah pihak secara adil. Menurut penulis, dengan adanya keabsahan akad yang tercatat secara notaril ini banyak manfaat yang akan didapatkan pihak bank, di antaranya apabila ada wanprestasi yang dilakukan nasabah bank bisa menyelesaikannya melalui jalur hukum dengan bukti-bukti yang kuat dan sah. Begitu juga sebaliknya banyak manfaat yang akan didapatkan pihak nasabah selaku syarik bank, di antranya apabila terjadi kebangkrutan, kebakaran atau musibah yang lain pada bank pemberi pebiayaan nasabah mempunyai bukti yang kuat dan sah untuk dapat menuntut haknya.

3. Biaya SKMHT/APHT

SKMHT/APHT adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun biaya tersebut adalah sebesar 0,05% dari plafond pembiayaan. Ditandatanganinya SKMHT/APHT adalah untuk mengikat agunan yang dijadikan jaminan oleh nasabah dalam pembiayaan apabila suatu hari nanti nasabah melakukan wanprestasi/ingkar janji. Biaya SKMHT/APHT sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Sebuah kewajaran apabila biaya SKMHT/APHT dibebankan kepada nasabah, karena agunan yang dijaminkan kepada bank adalah sah sepenuhnya hak milik nasabah. Yang demikian ini sesuai dengan ayat Al-Qur`an surat Al-Baqarah ayat 205:

4. Biaya Asuransi Kebakaran

Agunan Pembiayaan dicover dengan Asuransi Kebakaran Pembiayaan, biaya premi asuransi dibayar dimuka dan dilakukan sekaligus selama masa pembiayaan (single premium). Asuransi ini dicover melalui perusahaan asuransi syari`ah. Biaya asuransi tersebut dibebankan oleh Bank kepada nasabah pemohon

pembiayaan. Asuransi memberikan banyak manfaat baik bagi bank maupun nasabah untuk keamanan, kenyamanan dan mengantisipasi resiko-reisiko yang tidak dikehendaki selama pembiayaan berlngsung. Sebuah hal yang wajar dan sudah sepantasnya apabila biaya Asuransi Kebakaran ini dibebankan sepenuhnya kepada nasabah, karena biaya asuransi ini dibayarkan demi keamanan agunan yang dijaminkan kepada bank dan agunan itu adalah sah hak milik nasabah. Yang demikian ini sesuai dengan ayat Al-Qur`an surat Yunus 81 dan Hud 87.

5. Biaya Pengikatan Jaminan (*Cessie & Fiducia*)

Fiducia adalah Akta pengikat bukti kepemilikan agunan/jaminan yang tidak dapat diikat dengan akta hipotik yaitu berupa barang bergerak (kendaraan bermotor, mobil dll), sehubungan dengan hutang-piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan fidusia diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya, Sedangkan Cessie adalah pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama. Dalam prakteknya cessie berfungsi memberikan kewenangan kepada Bank untuk menagih kepada nasabah pembiayaan secara lansung tanpa melalui BMT atau Koperasi sebagai lermbaga pengelola modal pembiayaan (*mudarib*) karena alasan tertentu, misalkan nasabah melakukan wanprestasi. Biaya perikatan jaminan ini dibebankan oleh bank kepada nasabah.

6. Biaya Materai Kontrak

Biaya Materai Kontrak adalah biaya yang digunakan untuk membeli materai sebanyak 6 lembar materai @ Rp 6000, materai ini digunakan untuk mensahkan perjanjian-perjanjian yang

tercantum dalam akad pembiayaan. Biaya materai ini sepenuhnya dibebankan kepada nasabah pemohon pembiayaan

SIMPULAN

Dalam PHSK Bank Muamalat penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* telah mematuhi ketentuan sebagaimana tertuang dalam SK Direktur Bank Indonesia Nomor 27/162?KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 memberikan perintah kepada setiap bank untuk memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah. Hal tersebut ditegaskan pula dalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Pasal 34 ayat (2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang mewajibkan Bank Syariah dan UUS untuk menyusun prosedur internal mengenai prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bank Muamalat dalam menjalankan ketentuan sebagaimana disebutkan diatas telah membuat Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Buku Kebijakan Umum Pembiayaan Bermasalah (KUPB) PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., dan Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah (PUPPB) PT. Bank Muamalat Indonesia TBK. Semua proses pembiayaan yang dilakukan di Bank Muamalat berpedoman pada buku-buku tersebut sebagai SOP (*Standar Operating Procedure*). Bank Muamalat Indonesia dalam menjalankan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, penulis menilai telah diterapkan sesuai dengan Fatwa DSN No.

73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Para mitra yang hendak melakukan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, memiliki hak dan kewajiban yang harus bersama-sama dipenuhi. Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi tersebut dicantumkan ke dalam akad pembiayaan yang akan digunakan sebagai dasar dari PHSK.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, 2012, Jakarta, Kencana Prenada Media Group,

Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, 2010, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Badr Ad-Din Al-Ayni, *Umdatul Qari: Syarah Shahih Bukhari*, 1310H Constatinopel, Mathba'ah Al-Amira,Vol V

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, 1998, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Carl Joachim Friedrich, Filsafat Hukum Perspektif Historis, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004

Gemala Dewi, Aspek-aspek *Hukum Dalam Perbankkan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, 2004, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

JW Mullawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, 2007, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta.

Koentjara Ningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, 1997, Jakarta, Gramedia

Mardalis, Metode Penelitian, Jakarta, Bumi Aksara, 1993

Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembaharuan Hukum Nasio*nal, 1976, Bandung: Bina Cipta

Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Perrtama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku* I, 2009, Bandung, Alumni

Muhammad Sa'id Ramdan al-Buti, *Dawabit al-Maslahah fi as-Syariah al-Islamiyah*, 1977, Beirut: Mu'assasah ar-Risalah

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 2007, Jakarta, Gema Insani Press

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penemuan Hukum*, 1982, Jakarta: Ghlmian Indonesia

Sunarryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Nasional Indonesia*, 1992, Bandung: Bina Cipta

Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Abad ke-20*, 1994, Bandung, Alumni

Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* Suatu Tinjauan Singkat, 1995, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Umer Chapra, *Islam dan Tantangan Ekonomi, penrjemah Ikhwan Abidin*, 2000, Jakarta, Gema Insani.

Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 2012, Jakarta, PT. Gramedia

Zakaria Ali Yusuf, *Majmu Syarh Al-Muhadzdzab*, Kairo, Vol IX

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke- 4

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah oleh Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Surat Menteri Keuangan No.B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 10/16/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Perubahan atas PBI No. 9/19/PBI/2007

Surat Edaran (Se) Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihlm Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

C. Sumber Lainnya

Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah kongsi [PHSK])*, Skripsi, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Juli 2012

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MMQ

Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan Musyaraakah

Mulyo Budi S, *Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang*, Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), September 2009, Vol. 16, No.2

Bahan-bahan yang diperoleh dari perkuliah Program Magister Fakultas Hukum UNPAD

http://www.rumahrakyat123.com/content/kebutuhan-rumah-capai-15-juta-unit-kemenpera-fokus-sediakan-rumah#sthash.mKYVSkII.dpuf. (diakses 23 September 2013 Jam 16.52

http://sesmen.kemenpera.go.id/bpa/index.php?option=com_content&view=article&id=1718:kpr-bisnis-yang-menjadi-incaran-bank&catid=47:kliping&Itemid=117 (diakses Tanggal 29 September 2013 jam 20.42)

Nadratuzzaman Hosen, *Makalah Musyarakah Mutanaqisah*, diunduh dari www.ekonomisyariah.org