

**ANALISIS IMPLEMENTASI MMQ PADA BANK UMUM SYARIAH
DAN UNIT USAHA SYARIAH DITINJAU PADA ASPEK YURIDIS
DAN FATWA SYARIAH**

Faizin Setiadi, Zaeni Abdul Rahim, Tiana Ridha Septioan,
Email ; tianaridha09@gmail.com

ABSTRAK

Permintaan masyarakat akan rumah terus meningkat, sementara daya beli masyarakat masih rendah. Industri perbankan syariah berpeluang besar untuk memberikan alternatif pembiayaan perumahan berbasis syariah melalui Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), yaitu pembiayaan bersama berdasarkan kepemilikan antara bank dan nasabah. Penelitian ini mencoba untuk mengungkap permasalahan penerapan kontrak MMQ dari aspek hukum dan Syariah Islam. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu analisis yang dilakukan untuk mengevaluasi data atau karakteristik realitas.

Kata kunci : pembiayaan perumahan, Musyarakah Mutanaqisah, pengembangan produk

ABSTRACT

People's demand for housing continues to increase, while people's purchasing power is still low. The Islamic banking industry has a great opportunity to provide an alternative to sharia-based housing finance through Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), namely joint financing based on ownership between the bank and the customer. This study tries to uncover the problems of implementing the MMQ contract from the legal and Islamic Shariah aspects. The analysis used in this study is descriptive analysis, namely the analysis carried out to evaluate the data or characteristics of reality.

Keywords: housing finance, Musyarakah Mutanaqisah, product development

PENDAHULUAN

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Pembangunan Perumahan (RPJMN) 2015-2019, salah satu masalah strategis adalah kurangnya dana dari perbankan untuk mendukung pemilikan rumah. Salah satu kendala bank dalam mengumpulkan dana untuk perumahan adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sektor informal yang dinilai tidak mampu, yaitu tidak memenuhi persyaratan analisis kredit diperpanjang, khususnya ketersediaan *collateral* atau jaminan dan persyaratan administratif lainnya. Disisi lain perbankan dituntut untuk selalu memperhatikan prinsip utama dalam pemberian kredit, yaitu *prudential banking principle* yang dalam implementasinya bank memiliki keyakinan bahwa calon debitur mampu membayar sesuai perjanjian.

Salah satu upaya mendorong industri untuk berperan dalam penyediaan pembiayaan perumahan dalam hukum Syariah adalah dengan pengembangan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang dasar hukumnya dikeluarkan oleh DSN, nomor keputusan: 73 / DSN-MUI / XI / 2008. Musyarakah mutanaqisah adalah produk yang berbasis kemitraan, dengan bagi hasil misalnya musyarakah merupakan produk keunggulan bersaing di perbankan syariah. Namun, karena bank syariah kurang memiliki fleksibilitas untuk mengembangkan produk berbasis kemitraan dalam jangka panjang, terutama pembiayaan jangka panjang, lebih banyak produk bank syariah yang berbasis pembiayaan pendapatan tetap, yang mirip dengan model tradisional yang menggunakan struktur pendapatan tetap (*fixed income*) dan cenderung berjangka waktu pendek dan menengah.

Pada dasarnya Bank Islam memberikan akad pembiayaan perumahan dengan mekanisme jual beli melalui akad murabahah, istishna dan salam. Namun ketiga jenis kontrak tersebut kurang sesuai dengan karakteristik pembiayaan perumahan, karena harga pembiayaan perumahan tidak murah dan sulit dipenuhi. Beberapa permasalahan yang muncul saat mengimplementasikan MMQ, antara lain konsep kepemilikan bersama atas aset antara bank dan nasabah, penggunaan hak jaminan sebagai jaminan atas aset atau objek MMQ untuk memberikan jaminan kepada bank bahwa nasabah akan membeli objek MMQ, dan Mengingat adanya kontrak MMQ yang rumit, beberapa kontrak harus ditandatangani dalam rencana MMQ.

Oleh karena itu, penelitian ini mencoba memperkenalkan implementasi akad MMQ di Bank Umum Syariah dan Unit Syariah, serta mengkaji hukum dan fatwa syariah. Pentingnya judicial review

akan berdampak pada pelaksanaan kontrak MMQ sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Sehingga menjadikan MMQ sebagai kontrak alternatif. Hal ini dapat menjadi acuan atau dorongan bagi bank syariah lainnya untuk melaksanakan akad musyarakah mutanaqis, khususnya pada produk pembiayaan perumahan dan kepemilikan mobil. Dengan akad ini, bank juga mendapatkan keuntungan karena dapat meningkatkan jumlah portofolio pembiayaan consumer, sehingga dana funding dan lending menjadi seimbang. Selain bermanfaat kepada Bank juga bermanfaat bagi nasabah karena dapat memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan aset dan dapat membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip Syariah (Kamilatur, 2015)

Metode Penelitian

Pada prinsipnya setiap penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif yaitu pembahasan teori dengan cara menggambarkan dan menginterpretasikan objek sesuai dengan apa adanya. Adapun langkah-langkah yang akan ditempuh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian: Jenis penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah salah satu metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman tentang kenyataan melalui proses berpikir induktif.
2. Sumber Data: Data dalam penelitian ini berupa dokumen-dokumen dan penelitian yang akan menjelaskan tentang akad MMQ beserta data-data pendukung terkait penerapan akad MMQ pada beberapa bank umum atau unit syariah yang menjadi rujukan.
3. Metode Pengumpulan Data: Dalam penelitian kualitatif, peneliti tidak mengumpulkan data dengan seperangkat instrumen untuk mengatur variabel, tapi peneliti mencari dan belajar dari subjek dalam penelitiannya, dan menyusun format untuk mencatat data ketika penelitian berjalan. Metode utama yang digunakan adalah Metode Dokumentasi. Metode Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.
4. Metode Analisis Data: Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan pola pikir induktif. Penelitian dengan pola pikir

induktif tidak dimulai dari deduksi teori, tetapi dimulai dari fakta empiris. Analisis data di dalam penelitian deskriptif kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Dengan demikian, temuan penelitian dilapangan yang kemudian dibentuk ke dalam bangunan teori, hukum, bukan dari teori yang telah ada.

LANDASAN TEORI

Karena hukum dan peraturan yang digunakan tidak terkoordinasi dalam mekanisme MMQ, masalah hukum muncul saat menggunakan kontrak MMQ untuk membiayai kepemilikan rumah. Selama ini banyak regulasi yang ditujukan untuk kepemilikan rumah secara reguler melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di sisi lain, infrastruktur hukum yang menjadi basis kegiatan ekonomi syariah (termasuk pengembangan produk Perbankan Syariah dan Perbankan Syariah) masih sangat kurang lengkap. Pembentukan undang-undang masih model lama berdasarkan kebutuhan, terutama sesuai dengan Undang-Undang Fatwa yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan industri perbankan serta perbankan. Prinsip hukum yang berlaku pada perbankan biasa dan tidak bertentangan dengan hukum syariah serta tidak memiliki ketentuan tetap dapat digunakan, namun dalam prakteknya terkadang tidak dapat digunakan atau tidak sesuai dengan karakteristik produk atau aktivitas perbankan syariah.

Permasalahan hukum yang paling penting adalah mempersiapkan regulasi yang terintegrasi dan komprehensif untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam pengembangan MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku regulator yang berfungsi mengatur, mengawasi dan melindungi industri jasa keuangan, termasuk industri perbankan syariah berupa membuat standarisasi dan harmonisasi produk perbankan syariah yang memenuhi prinsip syariah, prinsip kehati-hatian sehingga sehingga tercipta good corporate governance dan market conduct dalam implementasi produk di perbankan syariah, termasuk MMQ. Per Desember 2015, pembiayaan Masyarakat tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50 % dari keseluruhan pembiayaan perbankan Syariah (OJK, 2016).

Tabel Perbedaan antara Akad KPR Bank Konvensional dan Akad MMQ Bank Syariah

No.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)
1	Kepemilikan objek KPR Perubahan terjadi sejak perjanjian KPR disepakati oleh semua pihak (bank dan nasabah)	Kepemilikan ditransfer dari bagian bank ke pelanggan berdasarkan pembayaran bagi pelanggan untuk membeli bagian kepemilikan.
2	Pembayaran dilakukan dengan angsuran rutin atau cicilan	Pembayaran dari nasabah digunakan untuk pembelian dari bagian milik Bank, jadi bagian atau porsi kepemilikan dari Bank akan berkurang Bank, dan beralih jadi kepemilikan nasabah.
3	Untuk memenuhi prudential banking principle, Bank menerapkan prinsip the SC's analysis of credit, dan salah satunya adalah adanya jaminan (collateral)	Bank Syariah / LKS dapat meminta jaminan untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi janjinya untuk membeli sebagian dari kepemilikannya.
4	Jika debitur default, Bank dapat menggunakan agunan untuk membayar hutang	Jika nasabah tidak mampu untuk memenuhi janji (default), bank dapat mengeksekusi objek MMQ atau objek gadai lainnya untuk pelunasan hutang.

Permasalahan hukum yang dapat diidentifikasi dari akad MMQ, kurang lebih dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Sistem kepemilikan bersama harus dicantumkan dalam sertifikat kepemilikan. Mengenai objek MMQ berupa tanah dan rumah, pengalihan kepemilikan merupakan kesepakatan formal dan harus disertifikasi dengan sertifikat.
2. Posisi bank dan nasabah adalah sebagai mitra, sehingga tidak tepat menggunakan mekanisme penjaminan, terutama hak tanggungan, yang memberikan hak kepada kreditor untuk mengeksekusi objek MMQ sebagai objek hipotek. Mengingat hubungan bank dan nasabah bukanlah hubungan antara kreditor dan debitur dalam KPR, maka

diperlukan bantuan hukum lain untuk mendukung penggunaan KPR, seperti agen atau kuasa hukum.

3. Jika objek adalah milik bersama secara default, izin mitra diperlukan untuk mentransfer sebagian kepemilikan kepada pihak ketiga
4. Belum adanya regulasi yang baik terkait pengalihan biaya transaksi, pajak, asuransi dan biaya lain yang ditanggung oleh aset tersebut.
5. Dalam hal MMQ dilakukan dengan ijarah dengan indent, maka perlu dipertimbangkan bahwa objek MMQ belum ada saat akad terjadi, sehingga klausula akad harus mengatur kondisi ini dengan mempertimbangkan asas keadilan dan kemanfaatan bagi ke dua belah pihak

Dibandingkan dengan pinjaman perumahan yang diberikan oleh bank tradisional, kontrak MMQ mengambil hubungan kerjasama antara Bank Syariah dan nasabah sebagai objek dari bentuk kepemilikan bersama. Bagiannya menurun seiring dengan berkurangnya bagian pembelian bank dan penurunan Bank Dunia. Pengurangan (karenanya, di akhir kontrak) pelanggan akan menjadi 100%. Keuntungan dari akad MMQ adalah untuk menentukan kepemilikan bagi klien dan mematuhi ajaran Islam yang melarang riba. Di sisi lain, kontrak MMQ membutuhkan dukungan regulasi yang komprehensif untuk mengantisipasi hambatan dalam praktiknya.

Ketentuan dasar produk MMQ tersebar dalam berbagai peraturan, antara lain ketentuan yang secara khusus mengatur perbankan syariah dan ketentuan konvensional yang masih dijadikan acuan dalam perbankan syariah, seperti hukum perdata, hukum penjaminan, dan hukum perpajakan. Misalnya, kepemilikan bersama atas objek MMQ akan dikaitkan dengan konten konsep kepemilikan dalam KUH Perdata edisi kedua, dan hak gadai perlu disempurnakan secara hukum untuk mempromosikan kepentingan bank dan nasabah terhadap objek MMQ yang dijamin.

Mengingat penjaminan dalam MMQ berkaitan dengan harta benda bersama, sedangkan pinjaman KPR membahas harta milik debitur untuk kepentingan kreditur, sehingga hukum penjaminan tidak dapat diterapkan secara konsisten. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi dan sinkronisasi regulasi, atau setidaknya diperlukan ketentuan khusus untuk mengakomodasi perbankan syariah, khususnya pengembangan produk. Ke depan, dualitas hukum di bidang ekonomi tidak bisa dihindari. Kegiatan ekonomi syariah,

termasuk perbankan syariah, harus memiliki landasan hukum yang kokoh layaknya kegiatan biasa.

Selain kendala regulasi yang masih belum harmonis, diperlukan pengawasan terintegrasi, mengingat semakin dinamisnya perekonomian dan keuangan global, serta semakin terintegrasinya produk dan aktivitas di sektor keuangan, sehingga kebijakan pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan harus terus diperkuat agar tetap relevan untuk menjawab perubahan yang terus terjadi, menciptakan fairness untuk pelaku industri, serta lebih harmonis dalam pengaturan yang bersifat cross sectoral.²

Pengawasan terintegrasi ini diharapkan dapat menurunkan potensi risiko sistemik kelompok jasa keuangan, mengurangi potensi moral hazard, mengoptimalkan perlindungan konsumen jasa keuangan dan mewujudkan stabilitas sistem keuangan.³ Pengawasan terhadap Bank Syariah/LKS pada prinsipnya sama dengan perbankan konvensional, dengan penambahan pada aspek penilaian terhadap kepatuhan bank syariah dalam penerapan prinsip syariah. Tujuan pengawasan terhadap bank syariah untuk memastikan bahwa Bank Syariah dikelola secara sehat dan mematuhi prinsip manajemen risiko dan tata kelola yang baik⁴ serta mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pemenuhan prinsip syariah. Adapun prinsip pengawasan perbankan syariah, dapat diartikan sebagai berikut:⁵ (a) tidak dimaksudkan untuk menggantikan manajemen bank dalam mengambil Keputusan bisnis; (b) tidak dimaksudkan untuk menjamin bahwa bank tidak akan bangkrut; (c) bukan untuk mencegah atau melarang bank mengambil risiko bisnis dari kegiatan operasionalnya yang diperbolehkan; (d) dalam aspek makro perbankan, otoritas pengawasan bank tidak dimaksudkan untuk menciptakan distorsi terhadap iklim persaingan pasar, dan tidak untuk memaksakan bank untuk melakukan kebijakan moneter dan pembiayaan tertentu.

Berkenaan dengan pengawasan ini, dilakukan strategi pengawasan berdasarkan kepatuhan dan pengawasan berdasarkan risiko. Dimaksudkan dengan pengawasan berdasarkan kepatuhan adalah menekankan pemantauan kepatuhan bank untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan operasi dan pengelolaan bank untuk memastikan bahwa bank telah beroperasi dan dikelola secara baik dan benar menurut prinsip kehati-hatian, sedangkan pengawasan berdasarkan risiko berorientasi ke depan. pengawasan/pemeriksaan suatu bank difokuskan pada risiko-risiko

yang melekat. Sejalan dengan pengawasan, maka perijinan terhadap pengembangan produk perbankan syariah menjadi relevan guna melindungi masyarakat dari produk yang belum atau tidak sesuai dengan prinsip syariah. perijinan produk perbankan syariah ini dapat mencakup perijinan produk baru, yang belum tercatat dalam kodifikasi produk perbankan Syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

No.	Fatwa DSN No. 73/XI/2008		
1	Ketentuan akad nomor 1. Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/ syirkahdan bai'(jual beli).		Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Nasabah dan bank pada awal kontrak melakukan akad musyarakah biasa. Dan nanti nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank, dan bank wajib menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Bank wajib menjual porsinya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah(porsi) bank beralih seluruhnya kepada nasabah.	Bank akan membeli aset yang diminta oleh nasabah, untuk selanjutnya bank akan menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank
2	Ketentuan akad nomor 2 poin a. Para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad		Tidak Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Dalam ketentuan umum pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dicantumkan penyertaan modal syarik sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk	Pihak Bank dan nasabah sepakat dan menyatakan bahwa nama nasabah tercantum dalam dokumen kepemilikan rumah merupakan bukti kepemilikan bersama Bank dan nasabah (co-ownership atau syirkah al milk) hingga nasabah dinyatakan melunasi seluruh opsi Bank. Syirkah al milk	Dana yang digunakan untuk membeli sebuah aset tersebut merupakan dana gabungan dari nasabah dan bank. Maka, mengenai kepemilikan dari aset tersebut juga dimiliki oleh kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank.

*Analisis Implementasi Mmq Pada Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
Ditinjau Pada Aspek Yuridis Dan Fatwa Syariah*

	bekerjasama dalam sebuah usaha, melainkan bekerjasama dalam kepemilikan suatu aset.	mengandung arti kepemilikan bersama (co-ownership) yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atau suatu kekayaan (asset).	
3	Ketentuan akad nomor 2 poin b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad		Tidak Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Nasabah dan bank nantinya akan mendapatkan keuntungan dari bagi hasil yang dihasilkan dari akad ijarah.	Nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran ujarah.	Penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.
4	Ketentuan akad nomor 2 poin c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal		Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Dalam perjanjian pembiayaan KPR Muamalat iB dicantumkan bahwa resiko yang timbul dari pembiayaan akan ditanggung Bersama	Bentuk kerja sama (syirkah) antara bank dengan nasabah untuk bersama-sama menyertakan dana investasi dalam pembelian sebuah asset	Dalam ketentuannya apabila ada kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan aset, melainkan adanya kerusakan hanya akan ditanggung pihak nasabah.
5	Ketentuan akad nomor 3. Dalam akad musyarakah mutanaqisah pihak pertama (salah satu syarik/LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishahnya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.		Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi	Bank akan melepaskan atau menurunkan porsi kepemilikannya kepada	Nantinya aset kepemilikan bersama disewakan kepada

<p>dicantumkan bahwa bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikannya kepada nasabah.</p>	<p>nasabah dengan cara menerima bagi hasil dalam bentuk pembayaran ujah yang menjadi haknya, sehingga kepemilikan aset sepenuhnya berpindah kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Porsi kepemilikan bank berkurang atau menurun disebabkan pengambilalihan secara bertahap oleh nasabah.</p>	<p>nasabah hingga akhir masa pembiayaan lunas otomatis aset tersebut telah berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah, di awal akad pun aset sudahlah di atas namakan nasabah meskipun pada akadnya itu adalah kepemilikan bersama. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli itu sudah diterapkan di pelunasan pembiayaan</p>
<p>6</p>	<p>Ketentuan akad nomor 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.</p>	<p>Sesuai</p>
<p>Bank Muamalat</p>	<p>Bank Syariah Mandiri</p>	<p>BNI Syariah</p>
<p>Bank sepakat untuk menjual kepemilikannya dan nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank.</p>	<p>Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah ke Bank,⁶ kemudian Syirkah atas porsi kepemilikan rumah antara porsi Bank dengan porsi nasabah, Rumah (yang menjadi porsi Bank) disewakandalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank</p>	<p></p>

⁶ Surat edaran pembiayaan mandiri syariah "Pedoman Pengikatan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) untuk pembiayaan pemilikan rumah"

*Analisis Implementasi Mmq Pada Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
Ditinjau Pada Aspek Yuridis Dan Fatwa Syariah*

7	Ketentuan khusus nomor 1. Aset musyarakah mutanaqisah dapat di ijarah kan kepada syarik atau pihak lain.	Sesuai
Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
Bank mengijarahkan aset yang menjadi objek akad kepada nasabah	Pembagian pembayaran angsuran nasabah sebagai berikut: 1) Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar ujarah dan diakuis sebagai pendapatan Bank.2) Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah	Berdasarkan implementasi yang di terapkan dimana aset kepemilikan adalah milik bersama, akan tetapi sudah diatas namakan milik nasabah. aset yang telah dibeli bersama akan disewakan pada nasabah yang sudah melakukan pembiayaan.
8	Ketentuan khusus nomor 2. Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.	Sesuai
Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
Nasabah membayar sewa terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.	Nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan Bank dan pembayaran ujarah.	Selanjutnya untuk biaya pembayaran sewa angsuran setiap bulanya tidak mengalami kenaikan, prosedur musyarakah mutanaqisah adalah pembagian modal bukan jual beli, dan modal diberikan pada saat kelengkapan telah terpenuhi, nisbah yang telah disepakati dan adanya kerusakan ditanggung pada pihak mitra.
9	Ketentuan khusus nomor 3. Keuntungan yang diperoleh	Sesuai

	dari ujah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi nasabah	
Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi telah dicantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Keuntungan yang didapatkan nasabah nantinya akan dialihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan. Akan tetapi terdapat pengecualian jika kerugian tersebut disebabkan karena kelalaian nasabah	Pembagian nisbah Bank digunakan untuk membayar ujah dan diakui sebagai pendapatan Bank. Pembagian nisbah nasabah digunakan untuk membayar penurunan pokok pembiayaan Bank sehingga akan meningkatkan porsi kepemilikan nasabah	Dalam kontrak pembiayaan Griya iB Hasana telah dicantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Keuntungan yang didapatkan nasabah nantinya akan dialihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan.
10	Ketentuan khusus nomor 4. Kadar/ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik lain (nasabah), harus jelas dan disepakati	Sesuai
Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dicantumkan mengenai porsi kepemilikan masing-masing pihak (bank dan nasabah)	Para Pihak sepakat untuk menyewakan Obyek MMQ kepada pihak ketiga/Nasabah dengan syarat-syarat dan ketentuan yang disepakati bersama dengan pihak ketiga/Nasabah tersebut. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan Obyek MMQ	Sebagai sesama mitra, maka bank dan nasabah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Dan dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir

*Analisis Implementasi Mmq Pada Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
Ditinjau Pada Aspek Yuridis Dan Fatwa Syariah*

		kepada pihak ketiga akan dibagi antara BANK dan NASABAH secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan (Hishshah) masing-masing.	kontrak nasabah akan memiliki penuh aset tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah.
11	Ketentuan khusus nomor 5. Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.		Tidak Sesuai
	Bank Muamalat	Bank Syariah Mandiri	BNI Syariah
	Semua biaya yang timbul dari pembiayaan KPR Muamalat iB dibebankan kepada nasabah.	Beban biaya pada akad musyarakah mutanaqisah ini seluruhnya dibebankan kepada nasabah dan wajib disetorkan sebelum pencairan dana pembiayaan.	Nasabah mendapatkan Pembebanan provisi, komitmen fee, biaya materai dan lain-lain.

Berdasarkan tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa secara garis besar praktek pembiayaan MMQ pada Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Akan tetapi terdapat ketidaksesuaian mengenai biaya yang timbul dalam pembiayaan MMQ dengan fatwa. Didalam ketentuan khusus nomor 5 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan bahwa biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Sementara di dalam praktek pembiayaan MMQ semua biaya yang timbul dari pembiayaan dibebankan kepada nasabah. Biaya-biaya tersebut meliputi: biaya administrasi, biaya appraisal, biaya asuransi jiwa selama masa pembiayaan berlangsung, biaya asuransi kebakaran, biaya notaris provisi bank, biaya legalisir notaris, biaya APHT/ surat kuasa.

Pembebanan biaya-biaya tersebut ditetapkan atas dasar kesepakatan antara bank nasabah. Untuk biaya administrasi dalam pembiayaan kira-kira sebesar 1,5% dari plafond pembiayaan. Jumlah administrasi ini besarnya sama dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pada dasarnya biaya yang dikeluarkan bank untuk pemrosesan pembiayaan besarnya sama dengan jumlah pembiayaan, sementara biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya, maka dari itu besarnya pembebanan biaya administrasi yang seharusnya dibebankan oleh bank kepada nasabah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin a Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan bahwa para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. Sedangkan pada praktek akad MMQ tidak ada pembagian kerja dalam pembiayaan tersebut, karena memang akad musyarakah yang dilaksanakan pada skim pembiayaan tersebut hanya sebatas bank dan nasabah bekerja sama dalam memiliki sebuah aset.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin b Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan bahwa para mitra memiliki hak untuk memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad. Sementara dalam praktek pembiayaan MMQ dengan akad musyarakah mutanaqisah keuntungan yang didapatkan adalah dari akad ijarah, bukan dari akad musyarakah.

PENUTUP

Berdasarkan uraian dan pembahasan dalam studi ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Sebagai implikasi dari prinsip kehati-hatian, bank akan selalu mencari jaminan dari setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan ke bank syariah. Karena itu, kontrak ini juga berlaku untuk jaminan. Jaminan yang berlaku dalam kontrak Musharrak Mutanakisa masih diatur dalam kontrak Musharrak, karena pengawasan Fatwa MUI terhadap Musharraka Mutanakisa belum diatur secara khusus. Selain itu, Ada banyak kontrak dalam kontrak Tanakis Mustalak, yaitu kontrak Musharrakba dan kontrak Elah. Meski bank telah berusaha semaksimal mungkin dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, tidak menutup

kemungkinan nasabah tidak dapat mencicil tepat waktu. Faktanya, sebagian orang tidak memiliki niat baik sama sekali. Dalam hal ini, Bank Islam akan melakukan penyelamatan melalui musyawarah mufakat. Jika hal tersebut tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan melakukan novasi subyektif pasif.

2. Implementasi akad MMQ pada produk pembiayaan KPR pada Bank Muamalat, Bank Syariah Mandiri dan BNI Syariah relatif sama pada pokok – pokok inti pembiayaan sesuai yang disyariatkan oleh DSN MUI. Secara bersama-sama, terdapat ketidak-patuhan terhadap fatwa yang disampaikan yaitu berdasarkan dari pengenaan pokok biaya dimana semua biaya yang timbul dari pembiayaan dibebankan kepada nasabah. Selanjutnya, pada proses akad MMQ tidak ada pembebanan pembagian kerja, namun yang ada adalah pembagian asset kepemilikan atas tempat tinggal yang menjadi objek pembiayaan. Terakhir, dalam penentuan nisbah, nilai bagi hasil ditentukan pada akad ijarah bukan pada akad musyarakah.

Saran yang dapat diberikan dalam penulisan penelitian ini adalah perlu adanya sosialisasi manfaat pembiayaan rumah syariah agar metode pembiayaan yang lebih umum ini dapat dipahami dan diminati oleh masyarakat luas. Mengingat semua peraturan perundang-undangan mengenai kontrak pembiayaan, baik dari segi hukum yang sebenarnya maupun pengaturan dalam Hadits dan Alquran sudah jelas. Fatwa DSN-MUI mensyaratkan pengaturan agunan yang jelas, yang mengatur tentang pembiayaan musyarakah mutanaqisah. Untuk itu perlu dilakukan kajian terhadap Fatwa DSN nomor 73 / DSN-MUI / XI / 2008.

DAFTAR PUSTAKA

- Agisa Muttaqien. *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi*. Universitas Indonesia, 2012.
- Akmal Dhiya Ulhaq, *Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bintaro*, 2018
- Bayu Prasetyo. *Analisis Penyelesaian Musyarakah Mutanaqisah bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014
- Biro Analisa Anggaran dan Pelaksanaan APBN-SETJEN DPR_RI, *Pembangunan Perumahan*, 2014
- Burhan Ashafa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

- Cut Intan Rizki Al-Amir, BEBAN BIAYA AKADMUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh), 2018
- Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Ijarah
- Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2003 Tentang Al- Ijarah al-Muntahiyah bi al Tamlik.
- Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)
- Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Fatwa DSN Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
- Hendi Suhendi. Fiqih Muamalah. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010.
- Heri Sudarsono. Bank & Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Ekonisia, 2012.
- Husein Umar. Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis. Jakarta : Rajawali Pers, 2009.
- Imam Mustofa. Fiqih Muamalah Kontemporer. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan.
- Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan
- Nurjanah, Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, 2019
- Otoritas Jasa Keuangan, *Booklet Perbankan Indonesia 2016*, Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan-OJK, Maret 2016
- Otoritas Jasa Keuangan, *Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019*, Departemen Perbankan Syariah - OJK, 2016
- Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Musyarakah dan MMQ*, 2016,
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Surat Edaran OJK Nomor 24 /SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Surat edaran pembiayaan mandiri syariah “Pedoman Pengikatan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) untuk pembiayaan pemilikan rumah”
- Tri Mamik Rahayu, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Pada Produk Pembiayaan Kpr Muamalat Ib Kongsidi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, 2018

*Analisis Implementasi Mmq Pada Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
Ditinjau Pada Aspek Yuridis Dan Fatwa Syariah*

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867)

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253)