

Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah

Muhammad Wahyu

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Universitas Islam Bandung
e-mail: capuanggg@gmail.com

Abstrak- Akad pembiayaan *Mutanaqishah Musyarakah* adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan barang atau aset. Melalui kerjasama ini, hak kepemilikan satu pihak akan berkurang sementara pihak lainnya akan bertambah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di perbankan syariah secara umum tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73 / DSN-MUI / XI / 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Akad tersebut tidak memenuhi persyaratan *musyarakah*, yaitu tidak ada kontribusi modal atau tidak ada pencampuran modal antara Bank dan Nasabah. Dengan demikian, akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Bank Syariah bersifat inklusif, meskipun akadnya masih berlaku.

Kata kunci: *Musyarakah Mutanaqishah, Akad Pembiayaan, Perbankan Syariah.*

Abstract- Mutanaqishah Musyarakah financing contract is a form of cooperation between two or more parties for the ownership of a good or an asset. Through this cooperation, the ownership rights of one party will be reduced while it will increase for the other. The results of this study indicate that the implementation of musharaka mutanaqishah financing contract in the Syariah banking generally is not in accordance with the provisions of Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah. Such contract does not fulfil the musyarakah requirement as there is no capital contribution or no mixing of capital between the Bank and the Customer. Thus, the financing contract of Musyarakah mutanaqishah in Sharia Bank is inclusive, although the contract is still valid.

Keywords: *Musyarakah Mutanaqishah, Financing Contract, Syariah Banking.*

A. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat

untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga, dan lain sebagainya (Mahmud Asy-Syafrowi, 2010:48). Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan. Permintaan rumah yang signifikan ini pada akhirnya diantisipasi oleh

perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah. Berdasarkan sifatnya, Kredit Pemilikan Rumah tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan (Hermansyah, 2011:61).

Bank Syariah sama halnya dengan bank konvensional berfungsi sebagai *intermediary institution* namun jasa yang ditawarkan bank Syariah kepada masyarakat bukan saja jasa yang dapat diberikan oleh suatu bank konvensional (*commercial bank*), melainkan juga jasa-jasa yang biasanya diberikan oleh suatu lembaga-lembaga konvensional modern (*multi finance company*). Hal ini karena beragamnya akad (perjanjian) yang dapat digunakan dalam transaksi tersebut (Neni Sri Imaniyati, 2011:153). Bedanya,

bank Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip Syariah, yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle*) (Sutan Remy Sjahdeini, 1999:4).

Bank Syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi *dual banking system* pada perbankan nasional. Perkembangan sistem perbankan Syariah dalam kerangka *Dual Banking System* memberikan alternatif lain dalam perbankan yang semakin lengkap bagi masyarakat Indonesia, hal ini dikarenakan perbankan Syariah merupakan sistem perbankan yang memberikan konsep saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, didukung dengan keanekaragaman produk-produknya yang dilakukan secara transparan sehingga adil bagi kedua belah pihak (Neni Sri Imaniyati, 2012:59).

Di Indonesia, bank Syariah dikukuhkan menjadi hukum positif

dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah setelah sebelumnya belum diakui pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip Syariah, yaitu berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*), adapun prinsip Syariah merupakan prinsip berdasarkan hukum Islam yang secara spesifik didasarkan pada fatwa dari lembaga yang berwenang yaitu Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Prinsip Syariah menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Prinsip Syariah adalah prinsip Hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh

lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang perbankan Syariah. Lembaga yang dimaksud memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang perbankan Syariah adalah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) (Abdul Gofur Anshori, 2009:5).

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dinyatakan bahwa kegiatan bank Syariah harus berasaskan prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Dalam Penjelasan Pasal 2 tersebut dikemukakan:

“Kegiatan usaha yang berasaskan prinsip Syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

1. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadh*l), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah

- penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
2. *Maysir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
 3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam Syariah;
 4. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam Syariah; atau
 5. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya”.

Pada saat ini, keberadaan perbankan Syariah dalam sistem keuangan adalah suatu fenomena baru yang menarik perhatian dari berbagai kalangan. Keberadaannya dipandang sebagai alternatif dengan karakter utamanya yang bebas bunga dan memperoleh apresiasi dalam masyarakat luas,

bahkan dari kalangan non-muslim. Bank yang berdasarkan prinsip Syariah, seperti halnya bank konvensional juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi, yaitu perbankan Syariah selain melakukan penghimpunan dana dari masyarakat juga melakukan kegiatan usaha penyaluran dana kepada masyarakat berdasarkan prinsip Syariah. Penyaluran dana kepada masyarakat tersebut dilakukan dalam bentuk pembiayaan (**Rachmadi Usman, 2009:387**).

Pembiayaan menurut ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25, adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam-meminjam dan sewa-menyewa jasa.

Bank Syariah hadir di tengah-tengah masyarakat menyediakan berbagai fasilitas pembiayaan yang berazaskan pada

konsep Islam, salah satu program pembiayaan tersebut yaitu dengan menerbitkan produk Kredit Pemilikan Rumah yang sesuai dengan prinsip Syariah yang tidak diskriminatif dan memberatkan nasabah, dengan pilihan akad *Murabahah* (jual beli dengan tambahan margin) dan *Musyarakah Mutanaqishah* (kerjasama sewa).

Akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan *syirkah* dan pengurangan salah satu bagian (porsi) *syirkah* dengan sewa. Akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan akad paling baru diantara akad yang lain yang juga digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan Syariah di Indonesia, sebelumnya telah digunakan prinsip *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Produk ini didukung dengan lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, sehingga telah jelas adanya

pengakuan dari hukum positif bahwa prinsip Syariah dapat diterapkan secara menyeluruh.

Menurut Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan, bahwa yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (hishah) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil'iwadh mutanaqisah*) kepada syarik yang lain (nasabah).

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syariah (dan Unit Usaha Syariah tidak lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Produk *Musyarakah Mutanaqishah* memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga

produk tersebut menjadi lebih kompetitif.

Dari uraian diatas, maka dalam penulisan ini akan membahas mengenai implementasi prinsip Syariah pada akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank Syariah.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada dasarnya menggunakan dua unsur bentuk akad yaitu *syirkah al-inan* dan *Ijarah*. Bentuk akad *syirkah al-inan* yaitu penggabungan harta atau modal dari dua orang atau lebih yang bersekutu dan tidak harus sama jumlahnya (**Muhamad Asro dan Muhamad Kholid, 2013:87**). Atau dengan kata lain setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati antara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama

dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka (**M. Syafi'i Antonio, 2001:92**).

Secara teori bentuk akad *syirkah al-inan* memang adanya penyertaan modal dari kedua belah pihak dalam membeli sebuah rumah tidak harus sama, dalam artian modal yang di sertakan pihak nasabah dapat lebih besar daripada modal yang disetorkan pihak bank, begitu pula sebaliknya, bahkan penyertaan modal yang sama besarnya pun juga diperbolehkan, tetapi dalam penyertaan modal identik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam praktiknya kesepakatan itu dibuat oleh pihak bank selaku lembaga keuangan yang diajak kerjasama oleh pihak nasabah. Adapun kesepakatan yang dibuat oleh bank terdapat ketentuan bahwa porsi modal yang disertakan bank haruslah lebih banyak dibandingkan dengan porsi modal pihak nasabah. Misalkan, nasabah 20% dan Bank 80%. Alasan kenapa pihak Bank Syariah harus memberikan porsi modal lebih banyak dari pada pihak

nasabah adalah bank Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang jasa dan membutuhkan dana dalam operasionalnya.

Akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dalam ketentuan Menurut Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/X/2013, mempunyai dua bentuk model pembiayaan yaitu *pertama*, pihak nasabah melakukan akad kerjasama dengan pihak perbankan dengan cara masing-masing pihak memberikan modal untuk membeli sebuah rumah, karena tujuan nasabah adalah untuk memiliki rumah tersebut seutuhnya maka nasabah berusaha membeli porsi kepemilikan rumah yang dimiliki oleh pihak bank, dengan cara angsuran atau bertahap kepada pihak bank yang telah membantu dalam membeli rumah tersebut.

Kedua, pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dapat diijarahkan (disewakan) kepada pihak nasabah itu sendiri atau kepada pihak lain, maksudnya adalah setelah pihak nasabah dan bank melakukan kerjasama untuk

membeli sebuah rumah, maka hak kepemilikan atas rumah tersebut dimiliki oleh dua pihak yaitu nasabah dan bank sesuai dengan porsi modal yang diberikan untuk memiliki rumah tersebut secara utuh, maka nasabah membayar rumah tersebut secara angsuran kepada bank. Pada masa angsuran, nasabah dapat menempati rumah tersebut dengan akad sewa, hal ini dikarenakan rumah tersebut sebagian milik nasabah dan sebagian lain milik bank. Dalam hal ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah.

Implementasi akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah merupakan kerjasama antara Bank dengan Nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (*asset*) berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang dibeli dari penjual (*developer*) untuk membantu nasabah dalam usahanya memiliki tanah dan bangunan tersebut. Dimana barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat

ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut.

Sebagaimana yang tercantum dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* No.087/MMQ836/80004/III/2016 bahwa dalam rangka pembelian porsi Bank dan Nasabah, Tanah dan Bangunan yang merupakan milik bersama antara Bank dan Nasabah, Bank dan Nasabah sepakat untuk melakukan usaha bersama dengan bentuk menyewakan Obyek Pembiayaan tersebut kepada Nasabah. Bank dan nasabah sepakat bahwa bank akan mengalihkan dengan menjual seluruh porsi Bank secara bertahap dan nasabah akan menerima pengalihan tersebut dengan wajib membeli porsi bank tersebut.

Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank Syariah. Perpindahan dari porsi bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah yang berasal dari pertambahan angsuran yang

dilakukan Nasabah. Pada saat angsuran berakhir maka kepemilikan suatu barang tersebut sepenuhnya menjadi milik Nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank Syariah terhadap barang berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah uang sewa kepada bank Syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank Syariah. Jangka waktu pembiayaan berdasarkan akad ini adalah 156 (seratus lima puluh enam) bulan.

Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank Syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank Syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk

kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank Syariah.

Pada bank Syariah implementasi akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dilakukan setelah pihak Bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan sebagai bukti bahwa permintaan Nasabah untuk mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah diterima oleh Bank, setelah itu baru proses akad dapat dilaksanakan. Proses akad tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Syariah yaitu harus terpenuhinya rukun dan syarat dalam berakad.

Dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* ini terdapat dua macam akad yaitu *musyarakah* dan *ijarah*. Maka secara otomatis rukun dan syarat yang digunakan harus merujuk pada Ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang *musyarakah* dan *ijarah*. Dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur

sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Untuk dapat tercapai keabsahan suatu akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* tentu harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Rukun adalah suatu unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut (**Abdullah Jayadi, 2011:11**).

Dalam ketentuannya Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, disebutkan Rukun-rukun dan syarat-syarat *musyarakah* yang meliputi:

1. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak

untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
- b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
- c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
- b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
- c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.

d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

3. Objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian).

a. Modal

1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b. Kerja

1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c. Keuntungan

1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyârah.

2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.

4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d. Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

Menurut Ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa rukun *Syirkah*, baik *Syirkah al-Amlak* maupun *Syirkah al-'Uqud* dengan segala bentuknya adalah *ijab* (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan *qabul* (ungkapan penerimaan perserikatan). Menurut Jumhur Ulama, rukun perserikatan itu ada tiga yaitu: *shigat* (*ijab* dan *qabul*), kedua orang yang berakad, dan obyek akad. Bagi ulama Hanafiyah, orang yang berakad dan obyeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat (Nasrun Haroen, 2007:173).

Syarat-syarat yang berhubungan dengan *Musyarakah* menurut Hanfiah dibagi menjadi empat bagian (Hendi Suhendi, 2010:127-128):

1. Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *Syirkah* baik dengan harta maupun dengan

yang lainnya, dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu:

a. Yang berberkenaan dengan benda yang diakadkan harus dapat diterima sebagai perwakilan

b. Yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui dua pihak.

2. Sesuatu yang bertalian dengan *Syirkah mal* (harta), dalam hal ini terdapat dua perkara yang harus dipenuhi yaitu:

a. Bahwa modal yang dijadikan objek akad *Syirkah* adalah dari alat pembayaran yang sah.

b. Yang dijadikan modal ada ketika akad *Syirkah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.

c. Sesuatu yang bertalian dengan *Syirkah mufawaddah*, didalamnya disyaratkan:

1) Modal (pokok harta) dalam *Syirkah*

mufawaddah harus sama

2) Bagi yang dijadikan obyek akad disyaratkan

Syirkah umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.

- d. Adapun syarat yang bertalian dengan *Syirkah inan* sama dengan syarat-syarat *Syirkah mufawaddah*.

Menurut Ulama Malikiyah bahwa syarat-syarat *Syirkah* yang bertalian dengan orang yang melakukan akad ialah merdeka, baligh dan pintar. Dijelaskan pula oleh Abdul al-rahman al-jaziri bahwa rukun *Syirkah* adalah dua orang yang berserikat, shigat dan obyek akad *Syirkah* baik harta maupun kerja. Syarat-syarat *Syirkah* dijelaskan juga oleh Idris ahmad antara lain (**Hendi Suhendi, 2010:128-129**):

1. Mengeluarkan kata-kata yang menunjukkan izin masing-masing anggota berserikat kepada pihak yang akan mengendalikan harta itu.
2. Anggota serikat itu saling mempercayai, sebab masing-masing dari mereka adalah wakil yang lainnya.
3. Mencampurkan harta sehingga tidak dapat dibedakan hak

masing-masing, baik berupa mata uang maupun bentuk lainnya.

Sementara berkaitan dengan rukun dan syarat *Ijarah* terdapat dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, Rukun dan Syarat *Ijarah* meliputi:

1. *Sighat ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah* adalah:
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

Adapun rukun dan syarat yang terjadi dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah adalah sebagai berikut:

1. Akad *Musyarakah*
 - a. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak

- untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Dalam Bank Syariah pernyataan *ijab* dan *qabul* dilakukan dengan cara nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan disertai dengan jumlah plafon pembiayaan yang diinginkan. Setelah itu bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan sebagai tanda bahwa pihak bank menyetujui permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh pihak nasabah.
- b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak Bank Syariah, nasabah, *developer* (penjual) dan notaris.
 - c. Objek akad (modal, keuntungan dan kerugian). Dalam akad kerjasama juga terdapat pembagian hasil atau keuntungan dalam akad ini Bank Syariah menetapkan pembagian nisbah yang disepakati oleh Bank dan Nasabah untuk pembagian

harga sewa adalah sebesar 52,41 % untuk Bank dan 47,59% untuk Nasabah, pembagian nisbah tersebut lahir dari kesepakatan kedua belah pihak. Begitu pula dalam hal kerugian harus ditanggung bersama-sama sesuai dengan porsi modal yang diberikan oleh kedua belah pihak.

2. Akad *Ijarah*

- a. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak bank dan nasabah.
- c. Objek akad *ijarah* adalah manfaat barang yang disewa. Dalam hal ini rumah disewa oleh nasabah. Maka dari itu, nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank karena menempati rumah tersebut sampai rumah tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

Berdasarkan keterangan diatas, setelah dilakukan analisis dapat diketahui bahwa secara keseluruhan proses pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah belum sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Karena tidak terpenuhinya syarat *musyarakah* yaitu tidak adanya kontribusi modal atau tidak ada pencampuran modal diantara Bank dan Nasabah. Sebagaimana pendapat Wahbah Al-Zuhaili menyatakan bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* tersebut dipandang sebagai *syirkah i'nan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal (*ra'su al-mal*).

C. PENUTUP

Secara keseluruhan pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di bank Syariah belum sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hal tersebut dikarena belum

terpenuhinya syarat *musyarakah* yaitu tidak adanya kontribusi modal atau tidak ada pencampuran modal diantara Bank dan Nasabah. Dengan demikian akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Bank Syariah termasuk *fasid*, walaupun akadnya masih tetap sah.

Perbankan Syariah dalam Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* ada baiknya dibuat berbeda dengan skim Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik*, sehingga nasabah langsung dan mudah memahami perbedaan dari kedua pembiayaan tersebut.

D. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Gofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Abdullah Jayadi, *Beberapa Aspek tentang Perbankan Syariah*, Mitra Pustaka, Yogyakarta, 2011.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Muhamad Asro dan Muhamad Kholid, *Fiqh Perbankan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.
- Neni Sri Imaniyati, *Asas Dan Jenis Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah: Implementasinya Pada Usaha Bank Syariah*, Mimbar, Vol. 27, No. 2, Desember 2011.
- _____, *Aplikasi Sistem Bagi Hasil dalam Simpanan Nasabah pada Bank Syariah*, Hukum Untuk Manusia, Kado (tak) Istimewa dari Fakultas Hukum Unisba untuk Indonesia, 2012.
- Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Mahmud Asy-Syafrowi, *Mengundang Malaikat ke Rumah*, Mutiara Media, Yogyakarta, 2010.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Ke-6, Kencana, Jakarta, 2011.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.