

SHARIAH COMPLIANCE PENERAPAN AKAD MUSHARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK KPR iB MUAMALAT DENGAN FATWA DSN-MUI

Abdul Wahab

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Abstrak

Penerapan akad *musharakah mutanaqisah* di bank syari'ah dalam bentuk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu mekanisme kerjasama perkongsian oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah, bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah menyertakan modalnya minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad. Penerapannya harus dipantau agar sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Untuk itu fokus penelitian ini pada *shariah compliance* dalam penerapan akad *musharakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Surabaya Mas Mansur.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*), dengan analisa deskriptif kualitatif, proses analisisnya melalui induktif dengan metode analisa model Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan *shariah compliance* penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat, dengan menggunakan akad *musharakah mutanaqisah* yang terdiri dari akad gabungan *shirkah*, *bay'dan ijarah* dalam perjanjiannya, sudah sesuai dengan ketentuan akad yang terdapat dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang *musharakah mutanaqisah* dalam ketentuan umum dan ketentuan khusus.

Key word: *Shariah Compliance, Musharakah Mutanaqisah*, fatwa DSN MUI

A. Pendahuluan

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia begitu memuaskan. Perkembangan dari sisi aset, Dana Pihak Ketiga (DPK), dan jumlah nasabah setiap tahun mengalami kenaikan. Data Otoritas Jasa Keuangan, sebagai lembaga yang berwenang atas perkembangan Lembaga Keuangan Syariah, menunjukkan pada tahun 2018 aset perbankan syariah mencapai 472.404 Triliun, DPK 24.334.558, dengan jumlah nasabah sebanyak 29.210.000.¹ Perkembangan dalam tiga tahun terakhir bisa dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1.1 Data Perkembangan Perbankan Syariah
Tahun 2016 – 2018

Tahun	Nasabah	DPK	Aset
2016	22.322	18.521.091	356.504 T
2017	26.129	21.692.463	424.181 T
2018	29.210	24.334.558	472.404 T

Tabel di atas jelas menunjukkan bahwa Perkembangan perbankan syariah setiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Peningkatan Perkembangan tersebut dapat diartikan sebagai adanya kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan syariah. Kepercayaan ini harus tetap dijaga dengan selalu berpegang teguh pada prinsip-prinsip pengelolaan perbankan syariah, yaitu:² *pertama*, prinsip kepercayaan, merupakan suatu kunci untuk memelihara stabilitas industri perbankan syariah dengan mewujudkan kepastian hukum dalam pengaturan dan pengawasan bank serta penjaminan simpanan nasabah. *Kedua*, prinsip kehati-hatian, yaitu pengendalian risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten. *Ketiga*, Prinsip kerahasiaan, merupakan jiwa dari industri perbankan. Stabilitas sistem keuangan akan goyah, jika bank tidak bisa menjaga prinsip ini.

Tiga prinsip tersebut diwujudkan dalam praktik operasional bank syariah melalui penyediaan produk-produk inovatif perbankan syariah, baik produk-produk penghimpunan dana, produk-produk penyaluran dana, dan produk-produk jasa lainnya. Produk perbankan syariah yang inovatif merupakan salah satu usaha untuk meningkatkan pangsa pasar perbankan syariah di Indonesia. Pelaku bisnis akan lebih tertarik untuk bergabung dengan bank syariah, jika produk-produknya inovatif dan kompetitif serta dapat memenuhi segala kebutuhan bisnis pelaku usaha tersebut. Dan yang terpenting sekali inovasi produk-produk perbankan syariah harus tetap berada dalam koridor prinsip-prinsip syariah (*shariah compliance*).

Salah satu produk inovatif bank syariah yaitu Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat dengan akad *Musha>rakah mutana>qis'ah* (MMQ), adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musha>rakah*, yaitu : *Shirkah al- 'i>n>ah* yang porsi (*his'ah*) modal salah satu *sha>rik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap kepada nasabah.³ Setidaknya ada tiga akad campuran yang terdapat dalam akad *musha>rakah mutana>qis'ah*, yaitu : *Shirkah*, *ija>rah*, dan *bay'*. Percampuran akad-akad tersebut akan menjadikan objek pembiayaan yang semula porsi kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, karna porsi *shirkah* nya lebih banyak, pada akhir periode objek barang menjadi milik nasabah, karna adanya akad *ijarah*, yaitu pemindahan hak guna atas barang atau jasa yang dilakukan melalui pembayaran upah sewa. Dan terakhir dilakukan akad *bay'*, untuk peralihan hak milik

¹ <https://ojk.go.id/data/statistik/statistik-ps>; diakses tanggal 12 Mei 2019.

² Dewi Nurul Musytari, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Shari'ah* (Yogyakarta: Panama Publishing, 2012), 38.

³ Fatwa DSN-MUI No 1 Tahun 2013

dari hasil pembayaran nasabah lewat angsuran pokok dan hasil sewa yang menjadi hak nya nasabah, sehingga porsi bank semakin lama menjadi berkurang (*mutana>qis}ah*).

Berkurangnya porsi kepemilikan bank syariah menunjukkan penerapan akad *musha>rakah mutana>qis}ah* di bank syari'ah dalam bentuk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu mekanisme bentuk kerjasama perkongsian oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah, bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah menyertakan modalnya minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad. Besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai dengan kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Diantara salah satu bank syariah di Indonesia yang telah menerapkan akad *musha>rakah mutana>qis}ah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah adalah Bank Muamalat Indonesia Tbk. Bank Muamalat merupakan bank pertama murni syariah di Indonesia yang menjadi contoh bagi tumbuhnya perbankan syariah. Bank Muamalat merupakan bank syariah yang pertama kali menggunakan akad *musha>rakah mutana>qis}ah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang dinamakan KPR iB Muamalat.⁴ Atas dasar tersebut, penelitian ini difokuskan pada *shariah compliance* dalam penerapan akad *musha>rakah mutana>qis}ah* pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Surabaya Mas Mansur.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field researc*) yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya.⁵ Obyeknya adalah tentang penerapan akad *musharakah mutanaqisah* dalam KPR iB. Subyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia dan nasabah. Data yang telah dikumpulkan melalui wawancara dan telaaah dokumen, selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif berupa kata-kata tertulis dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan menggunakan metode tertentu.⁶

proses analisa data bersifat induktif yang pelaksanaannya melalui proses mencari dan mengumpulkan data secara sistematis dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Data-data yang dikumpulkan dengan cara mengorganisasikan data dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun pola, memilih yang penting dan yang akan dipelajari, serta membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Metode analisis yang digunakan adalah metode interaktif model Huberman dan Miles.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Konsep *Musha>rakah Mutana>qis}ah*

Musha>rakah Mutana>qis}ah merupakan produk turunan dari akad *Musha>rakah*, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. Pengertian *Musha>rakah* atau *Shirkah* secara bahasa berarti *al-ikhtila>t*}, penggabungan atau pencampuran. Menurut ulama fiqh,

⁴ <https://muamalatbank.com/index.php/home/profile/1756>; diakses tanggal 16 Oktober 2019.

⁵ Mardalis, Metode Penelitian (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), 28.

⁶ Sutrisno Hadi, Metodologi riset (Yogyakarta: Gajahmadada University, 1985), 16.

shirkah secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama.⁷

Dengan kalimat lain, *Shirkah* merupakan tindakan hukum di antara pihak yang melakukan kerjasama untuk menjalankan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai kesepakatan mereka.⁸ *Shirkah* menurut fikih mu'a>malah terbagi menjadi dua, yaitu *shirkah amla>k* (kerjasama harta) dan *shirkah uqu>d* (kerjasama transaksi). Dalam *shirkah* yang disebabkan oleh transaksi perjanjian terdapat tiga macam, di antaranya : *Pertama, shirkah 'ina>n* yaitu persekutuan dalam pengelolaan modal, yang kemudian dikembangkan oleh industri perbankan sebagai bentuk akad sehingga pada perkembangannya disebut *musha>rakah*. *Kedua, shirkah wuju>h* yaitu persekutuan atas tanggungan. *Ketiga, shirkah a'mal* yaitu persekutuan menggunakan keahlian dalam pekerjaan.⁹

Terminologi *musha>rakah* yang digunakan dalam pembahasan diatas merupakan *shirkah 'ina>n*, persekutuan dalam mengelola modal dengan ketentuan syarat yang disepakati. *Shirkah 'ina>n* ini pula yang berlaku dalam industri keuangan syariah. Sebab persekutuan yang lainnya berupa pertanggungan atau pekerjaan tidak dapat diberlakukan di bidang keuangan.

Terminologi *musha>rakah* tersebut diatas, dalam produk KPR dikaitkan dengan istilah *mutana>qis}ah* yaitu kata yang berasal dari *tana>qas}a-yatana>qas}u-tana>qus}an-mutana>qis}an* yang memiliki arti mengurangi secara bertahap. Sehingga penyebutan *musha>rakah mutana>qis}ah* ialah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain.¹⁰

Sedangkan menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *musha>rakah mutana>qis}ah* adalah *musha>rakah* atau *shirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*sha>rik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.¹¹

Dari paparan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *musha>rakah mutana>qis}ah* adalah sebuah akad *musha>rakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya, sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra lain akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. Gambaran ini apabila dilihat dari segi nasabah, jumlah barang modal yang dimiliki oleh nasabah semakin lama semakin bertambah karena membeli barang modal milik bank secara berangsur; oleh karena itu, *shirkah* ini dari segi nasabah bukan *musha>rakah mutana>qis}ah*, tetapi *musha>rakah ziya>dah* (bertambah).

2. Rukun dan Syarat *musha>rakah mutana>qis}ah*

Sebagai produk perbankan yang berlandaskan hukum syariah, *musha>rakah mutana>qis}ah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan

⁷ Sayid Sa>biq, *Fiqh al-Sunnah*, Vol 3 (Beirut: Da>r al-Fath al-'A>lami al-Arabi>, 2000), 202.

⁸ Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta:BPFE, 2009), 102.

⁹ Al-Zuhaili, *Fiqh al-Isla>m*, 443-449.

¹⁰ Ibid., 48.

¹¹ Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008

(peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.¹²

Rukun dan syarat akad *musha>rakah mutana>qisjah* menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dengan fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musha>rakah Mutana>qisjah*, dalam ketentuannya disebutkan bahwa *Musha>rakah Mutana>qisjah* mengikuti ketentuan yang ada dalam akad *Musha>rakah* yaitu fatwa DSN-MUI No.08/DSNMUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musha>rakah*, dalam fatwanya disebutkan rukun-rukun dan syarat-syarat *Musha>rakah*, yang meliputi :¹³

- a. Pernyataan *ija>b* dan *qabu>l* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
- b. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musha>rakah* dalam proses bisnis normal.
- c. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musha>rakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
- d. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingan sendiri.
- e. Objek akad (modal, kerja, keuntungan, dan kerugian)

1) Modal

- a) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama. Modal yang 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.
- b) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musha>rakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musha>rakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan.

2) Kerja

Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musha>rakah*, 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.

Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musha>rakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

¹² GemalaDewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 49-50.

¹³ Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musha>rakah*

3) Keuntungan

- a) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musha>rakah*.
- b) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- c) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.
- d) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

4) Kerugian

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

5) Biaya Operasional dan Persengketaan

- a) Biaya Operasional dibebankan pada modal bersama.
- b) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam akad *musha>rakah mutana>qislah* terdapat juga unsur *ija>rah*, oleh sebab itu ketentuan rukun dan syarat *ija>rah* harus dipenuhi juga. Sebagaimana terdapat dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ija>rah*, meliputi¹⁴

- a. *Sighat Ija>rah*, yaitu *ija>b* dan *qabu>l* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain).
- b. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa / pemberi jasa dan penyewa / pengguna jasa.
- c. Objek akad *ija>rah* adalah :
 - 1) Manfaat barang dan sewa.
 - 2) Manfaat jasa dan upah.
- d. Ketentuan Objek *ija>rah* :
 - 1) Objek *ija>rah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan / atau jasa.
 - 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 - 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik, sedemikian rupa untuk menghindari *jaha>lah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.
 - 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
 - 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua

¹⁴ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ija>rah*

belah pihak. Oleh sebab itu besaran angsuran dan besaran sewa dalam kurun waktu tertentu dapat dilakukan kesepakatan ulang.

3. Penerapan Akad *Musha>raha Mutana>qisjah* Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Surabaya Mas Mansur.

Penerapan akad *musha>raha mutana>qisjah* dalam produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya Mas Mansur melalui lima tahapan, yaitu: tahapan pengajuan pembiayaan, tahapan analisis, tahapan keputusan, tahapan realisasi pembiayaan, dan tahapan perpindahan kepemilikan. Pada tahapan pengajuan pembiayaan, nasabah terlebih dahulu harus menentukan spesifikasi hunian yang dikehendaki, lalu diujarkannya ke bank muamalat dengan disertai berkas administrasi yang dipersyaratkan. Sedangkan pada tahapan analisis, Bank Muamalat akan menganalisa kemampuan pembiayaan nasabah. Secara garis besar analisa yang dilakukan adalah analisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Jika hasil analisa nasabah dinyatakan mampu, maka tahapan selanjutnya adalah tahapan keputusan pembiayaan. Pada tahapan ini bank muamalat dan nasabah akan menyetujui ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi kedua pihak. Ketentuan tersebut menyangkut tentang kontribusi modal antara Bank Muamalat dan nasabah, adanya janji dari BMI untuk menjual porsi kepemilikannya atas rumah yang menjadi objek *shirkah* kepada nasabah secara bertahap, dan nasabah wajib membelinya dengan cara diangsur setiap bulan. Lalu nasabah berjanji untuk menempati (menyewa) rumah dan membayar biaya sewa (*ujrah*), dan kewajiban pemeliharaan rumah dilakukan oleh nasabah secara penuh. Ketentuan selanjutnya cicilan dan sewa yang dibayar nasabah diakumulasikan dalam angsuran dengan menggunakan metode *yield*.

Setelah ketentuan disepakati, selanjutnya ada tahapan realisasi pembiayaan. Tahapan realisasi pembiayaan ditandai dengan penandatanganan surat perjanjian pembiayaan (klausul akad) oleh kedua belah pihak dan realisasi kontribusi modal *shirkah*. Terakhir adalah tahapan pemindahan kepemilikan. Pada tahapan ini dilakukan oleh nasabah dengan melakukan pembayaran angsuran secara berkala hingga porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Muamalat habis. Pada saat jatuh tempo, Bank Muamalat mengeluarkan surat *roya* untuk mencabut *covernote*, sehingga rumah yang menjadi objek *shirkah* kepemilikannya menjadi milik penuh nasabah.

4. *Shariah compliance* Penerapan Akad *Musha>raha Mutana>qisjah* Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan Fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008.

Dewan Syariah Nasional, disingkat dengan nama DSN, dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia dengan tugas mengawasi dan mengarahkan lembaga lembaga keuangan syariah untuk mendorong penerapan nilai-nilai ajaran Islam dalam kegiatan perekonomian dan keuangan. DSN diharapkan dapat berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.¹⁵ Perkembangan bidang ekonomi dan keuangan khususnya keuangan syariah, memerlukan sebuah pijakan syariah islam dalam penerapannya agar tidak melenceng dari garis-garis yang telah ditentukan oleh syariah. Pijakan syariah dalam bidang keuangan syariah di Indonesia menjadi otoritas Majelis Ulama Indonesia dalam hal ini Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang

¹⁵ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: CV. Gaung Persada, 2006), 430-431.

disingkat dengan DSN-MUI. Ada sekitar 150 lebih Fatwa dalam bidang ekonomi dan keuangan islam yang telah dikeluarkan DSN-MUI. Salah satu fatwa tersebut adalah Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN MUI/XI/2008 tentang *Musha>arakah Mutana>qisjah*, dalam hal ini telah diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Utama Mas Mansur Surabaya pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat.

Subtansi dari ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musha>arakah Mutana>qisjah*, (MMQ) terdiri atas ketentuan umum yaitu: MMQ adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama dimana kepemilikan salah satu *sha>rik* berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *sha>rik* lainnya. *Sha>rik* adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad *musha>arakah*, selanjutnya *hisjah* adalah porsi modal *sh>arik* dalam kekayaan *musha>arakah* yang bersifat *musha>*, dan *musha>* adalah porsi atau bagian *sha>rik* dalam kekayaan *musha>arakah* (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Musha>arakah mutana>qisjah dalam ketentuan khusus terdiri dari; asetnya dapat di *ija>rah* kan kepada *sha>rik* atau pihak lain. Apabila aset menjadi objek *ija>rah*, maka *sha>rik*/nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *sha>rik*. Poin berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset *musha>arakah* yang dimiliki *sha>rik*/ bank akibat pembayaran oleh *sha>rik*/ nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan biaya perolehan aset *musha>arakah mutana>qisjah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.¹⁶

Melalui penelusuran dokumen akad *musha>arakah mutana>qisjah* ditemukan bahwa yang menyewa aset *musha>arakah mutana>qisjah* tersebut adalah nasabah sendiri, yang bernama Ibu Sofia yang mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah di desa Kwangsari Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo. Nasabah yang bernama Ibu Sofia, sebagai pihak kedua melakukan perjanjian dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur sebagai pihak kedua. Perjanjian/akad ini dilakukan sebagai salah satu pengikat bahwasanya Bu Sofia tidak bisa membatalkan akad secara sepihak, karena dalam akad *mushāarakah mutanāqishah* terdapat porsi kepemilikan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur. Efek dari akad tersebut adalah pembagian porsi bagi hasil (*nisbah*) antara Bu Sofia dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur yang disesuaikan dengan porsi bagi hasil masing-masing yang telah disepakati.

Pelaksanaan akad *mushāarakah mutanāqishah* tersebut, yang menjadi '*A>qidain* adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur sebagai pihak pertama dan nasabah Ibu Sofia sebagai pihak kedua. Dalam konteks ini kedua belah pihak melakukan akad untuk membeli sebuah bangunan (sebagai *ma'qu>d alaih*), dengan tujuan untuk dijadikan rumah tinggal (sebagai *maudhû*) oleh pihak pertama. Keinginan nasabah dalam hal ini adalah pihak pertama dijelaskan kepada pihak kedua dengan ucapan dan direalisasikan dalam sebuah klausul akad Surat Permohonan Pembelian Barang (SP3B) dengan akad *mushāarakah mutanāqishah*.

¹⁶ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah

Dengan demikian, apabila merujuk pada rukun akad yang telah dijelaskan sebelumnya, akad yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur sebagai pihak pertama dan nasabah sebagai pihak kedua, sah untuk dilakukan secara lebih lanjut, yaitu proses pengikatan, pencairan dana, dan pembiayaan sesuai dengan persetujuan pihak komite pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),

Terpenuhiya rukun akad *musha>rakah mutana>qislah* sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya dilihat juga syarat-syarat yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia kepada nasabah yang ditinjau dari syarat pembentukan sahnya sebuah akad, yaitu syarat *nafa>d*, dan *luzu>m*.

Syarat *nafadz*, yaitu syarat-syarat terbentuknya sebuah akad tersebut, yang terdiri dari *tamyi>z*, '*a>qidain*, persesuaian *ija>b* dan *qabu>l*, kesatuan majelis akad, objek akad dapat diserahkan, objek tertentu atau dapat ditentukan, objek akad dapat ditransaksikan, dan tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.

Syarat *Tamyi>z* sudah terpenuhi, karna ada nasabah dan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur yang diwakili oleh Kepala Cabang, serta penjual (Developer) . Pihak-pihak tersebut melakukan akad *mushārah mutānaqīshah* di hadapan notaris dalam satu majelis untuk pembelian sebuah bangunan untuk penggunaan rumah hunian, menunjukkan pelaksanaan akad tersebut sah ditinjau dari syarat-syarat pembentukan akad.

Syarat pembentukan akad tercantum pada pasal 2 dalam akad *musha>rakah* dijelaskan bahwa objek yang dibeli oleh nasabah adalah sebidang tanah seluas 96 m2 beserta bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Ini menunjukkan akad tersebut sah, karena objek akad yang dimaksud tidak mengandung hal-hal yang menyebabkan cacat akad seperti *jaha>lah* (ketidak jelasan barang), *gharar* dan lain-lain. Menurut Wah}bah Al-Zuhaili syarat berlakunya sebuah akad terdiri dari syarat kepemilikan (*al-milk*) dan kewenangan yang bersifat syar'i (*al-wila>yah*). Dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur mensyaratkan adanya bukti kepemilikan yang berupa SHM (Surat Hak Milik). Persyaratan pembelian asset berupa tanah/bangunan, dapat dipenuhi nasabah dengan bukti kepemilikan berupa Hak Milik (HM).

Terpenuhiya persyaratan *nafa>d*, diikuti dengan persyaratan *luzu>m*, yaitu diikatnya nasabah dengan janji untuk membeli porsi kepemilikan bank oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur, yang telah tuangkan dan dijelaskan dalam Ketentuan Akad Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 mengenai *Mushārakah Mutanāqīshah*, bahwa akad *mushārah mutanāqīshah* terdiri dari akad *shirkah* dan *bay'*. Akad *shirkah* digunakan dalam hal kerjasama modal yang disertakan masing masing pihak, yaitu Bank Muamalat Indonesia Surabaya Mas Mansur dengan nasabah guna pemilikan rumah. Adapun porsi penyertaan modal masing-masing yaitu: nasabah menyertakan modal pembelian rumah sebesar Rp. 62.500.000, atau setara dengan 20% dan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur menyertakan modal pembelian rumah sebesar Rp. 250.000.000, atau setara dengan 80%. Efek dari akad tersebut adalah pembagian keuntungan dan kerugian (*Profit and Loss Sharing*) antara nasabah dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur berdasarkan porsi masing-masing pihak yang disesuaikan dengan hasil pada saat yang ditentukan. Hasil keuntungan berbentuk *nisbah* besar kecilnya ditentukan jumlah proporsi modal *musha>rakah* masing-masing pihak. Dan *nisbah* tersebut dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan jumlah porsi kepemilikan masing

masing pihak terhadap objek pembiayaan, sebagaimana ditentukan di dalam angsuran/cicilan pembelian porsi kepemilikan bank.

Angsuran pembelian porsi kepemilikan bank oleh nasabah dilakukan melalui nisbah bagi hasil bagian nasabah atas pemanfaatan objek pembiayaan dengan akad sewa atau *ija>rah*. *Ija>rah* diperlukan oleh bank muamalat agar ada pendapatan yang bisa langsung diterima oleh bank muamalat. Hasil sewa yang menjadi bagian BMI menjadi hak BMI, bagian dari sewa nasabah dikembalikan lagi ke BMI sebagai bagian dari pembelian porsi kepemilikan BMI secara bertahap. Sehingga penerapan akad *mushārah mutanāqishah* pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat juga tunduk kepada fatwa DSN-MUI tentang *ija>rah*.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa *shariah compliance* penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia dengan akad *musha>rah mutana>qis}ah* sudah sesuai dengan ketentuan akad yang terdapat dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang *musha>rah mutana>qis}ah* dalam ketentuan umum, dan ketentuan khusus. Ketentuan Fatwa DSN-MUI tersebut menyatakan bahwa “setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *his}ah* bank syariah beralih kepada *sha>rik* lainnya (nasabah).”, pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa perpindahan kepemilikan porsi (*his}ah*) bank syariah kepada nasabah dengan jual beli terjadi setelah nasabah melunasi seluruh angsuran dari penjualan rumah tersebut, maka diakhir masa sewa objek akad secara otomatis menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Kemudian setelah nasabah melewati akad pengalihan kepemilikan objek akad dengan akad *bay'*, maka bank akan mengeluarkan surat Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surat Roya Hak Tanggungan ini berisi pernyataan bahwa nasabah telah melunasi pembayaran hak tanggungan atas objek akad dari bank. Penyampaian surat Roya Hak Tanggungan ini dapat disampaikan oleh bank maupun nasabah sendiri kepada BPN, setelah surat Roya Hak Tanggungan itu dimasukkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama nasabah berdasarkan surat Roya Hak Tanggungan yang dimasukkan ke BPN. Maka setelah sertifikat tanah itu berada ditangan nasabah secara otomatis hak kepemilikan atas objek akad berupa tanah

D. Penutup

Bentuk *shariah compliance* penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat melalui tahapan-tahapannya tersebut, dengan menggunakan akad *musha>rah mutana>qis}ah* yang terdiri dari akad gabungan *shirkah*, *bay'dan ija>rah* dalam perjanjiannya, sudah sesuai dengan ketentuan akad yang terdapat dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang *musha>rah mutana>qis}ah* dalam ketentuan umum dan ketentuan khusus. ketentuan umum yaitu: MMQ adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama dimana kepemilikan salah satu *sha>rik* berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *sha>rik* lainnya. *Sha>rik* adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad *musha>rah*, selanjutnya *his}ah* adalah porsi modal *sh>arik* dalam kekayaan *musha>rah* yang bersifat *musha>'*, dan *musha>'* adalah porsi atau bagian *sha>rik* dalam kekayaan *musha>rah* (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Adapun ketentuan khusus terdiri dari; asetnya dapat di *ija}rah* kan kepada *sha>rik* atau pihak lain. Apabila aset menjadi objek *ija>rah*, maka *sha>rik*/nasabah dapat menyewa aset

tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *sha>rik*. Poin berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset *musha>rakah* yang dimiliki *sha>rik*/ bank akibat pembayaran oleh *sha>rik*/ nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan biaya perolehan aset *musha>rakah mutana>qisjah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Daftar Pustaka

- Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE, 2009.
- Bank Muamalat Indonesia Tbk. “Profil Bank Muamalat Indonesia Tbk” dalam <http://muamalatbank.com/index.php/home/profile/1756>.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* Jakarta: CV. Gaung Persada, 2006.
- Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musha>rakah*
- Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ija>rah*
- Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musha>rakah mutana>qisjah*
- Fatwa DSN-MUI No 1 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Akad *Musha>rakah Mutana>qisjah*.
- Musytari, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Shari’ah*. Yogyakarta: Panama Publishing, 2012.
- Mardalis, *Metode Penelitian* Jakarta: Bumi Aksara, 1995.
- Sa>biq, Sayid. *Fiqh al-Sunnah*, Vol 3. Beirut: Da>r al-Fath al-‘A>lami al-‘Arabi, 2000.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi riset* Yogyakarta: Gajahmadada University, 1985.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah*. Jakarta: OJK Press, 2018.
- Zuhaili, Wahbah, *Fiqh al-Islam Wa Adillatuh* Jilid 5. Jakarta: Darul Fikri, 2011.