



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH**

TESIS

POPI OKTAVIANI

0906582961

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JULI 2011



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister**

POPI OKTAVIANI

0906582961

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JULI 2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Popi Oktaviani

NPM : 0906582961

Tanda Tangan :

Tanggal : 09 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Popi Oktaviani
NPM : 0906582961
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 09 Juli 2011

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

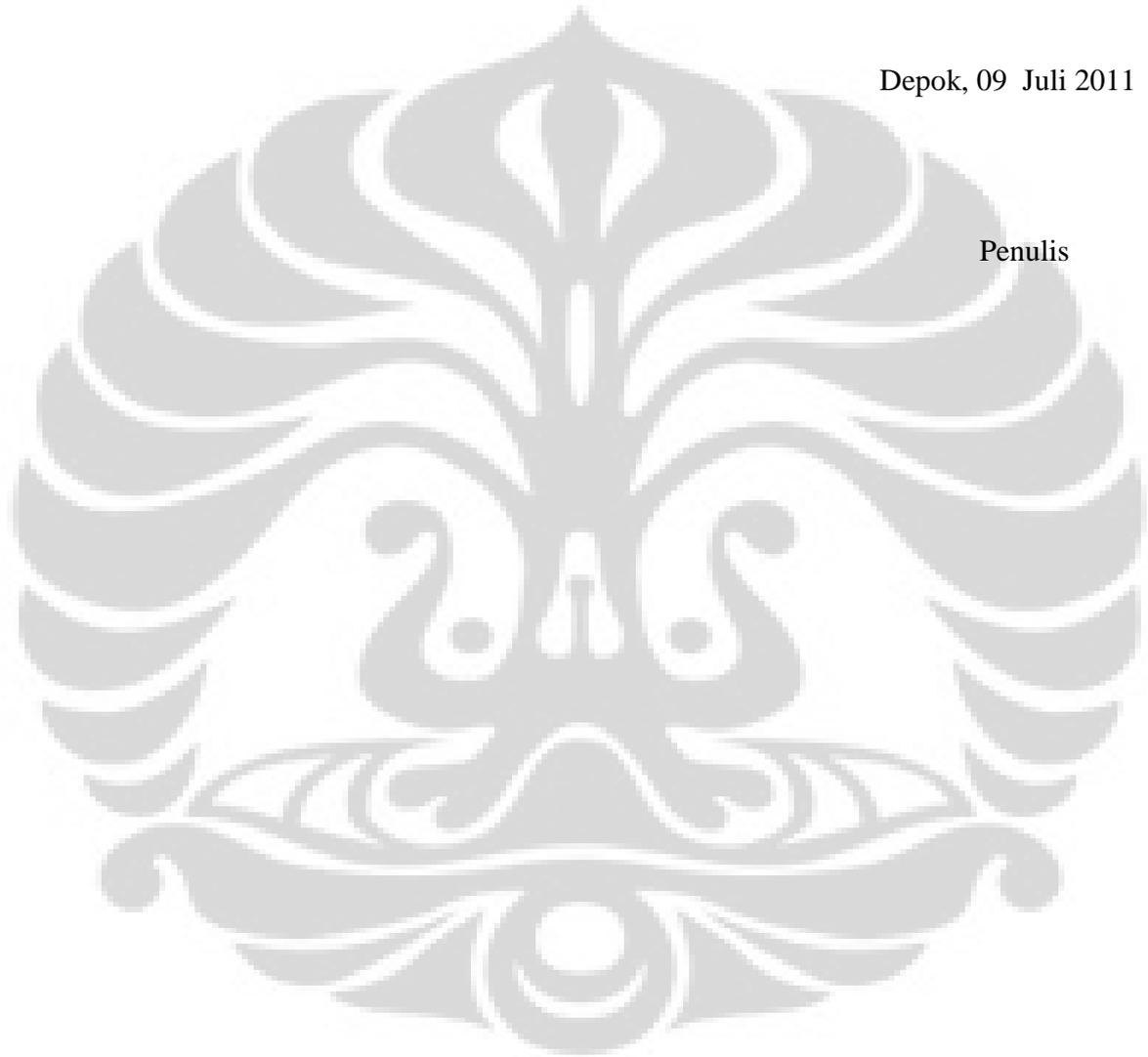
Puji syukur Saya Ucapkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, Saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi Saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, Saya mengucapkan terimakasih kepada:

- (1) Bapak Aad Rusyad Nurdin, SH., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan Saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Salah seorang pejabat di Bank Muamalat Indonesia yang telah membantu dalam usaha memperoleh data yang Saya perlukan;
- (4) Seluruh Bapak dan Ibu dosen pengajar di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh Staff dan Pegawai Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Orang tua Penulis, Ayah dan Ibu (Alm), kakak-kakak Penulis Teta Nelvia, Teti Leni, Jo Manih, Kak Lia dan adik-adik Penulis Vira, Resvi dan Riri, yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (7) Sahabat yang telah membantu memberi dukungan dan semangat kepada Saya yaitu Steveni dan Shinta Pratiwi, serta Mbak Maya Hasanah yang telah memberikan ide untuk topik penulisan tesis ini, juga kepada semua teman-teman Magister Kenotariatan FHUI angkatan 2009 terimakasih untuk kebersamaan yang terjalin hangat selama ini.

Akhir kata, Saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 09 Juli 2011

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Popi Oktaviani

NPM : 0906582961

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah yang berjudul:

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada Tanggal: 09 Juli 2011

Yang menyatakan

(**Popi Oktaviani**)

ABSTRAK

Nama : Popi Oktaviani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi semua orang, namun harga rumah yang semakin lama semakin mahal membuat tidak semua orang sanggup membelinya. Hal ini yang membuat lembaga perbankan menyediakan fasilitas pembiayaan rumah bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi dengan cara yang mudah. Salah satu produk pembiayaan untuk rumah dari bank syariah adalah pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, dimana antara bank dan nasabah bekerjasama untuk membeli sebuah rumah, kemudian nasabah melakukan pembayaran ke bank secara berkala untuk mengambil alih kepemilikan rumah tersebut secara bertahap hingga pada akhir pembiayaan, rumah tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah bagaimana proses pelaksanaan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam KPR syariah, bagaimana konsep jaminan pembiayaan ini, serta bagaimana status kepemilikan sertifikat atas rumah yang menjadi objek pembiayaan. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kualitatif, dan bentuk dari hasil penelitian ini adalah eksplanatoris analitis. Pembiayaan ini cocok untuk jangka waktu diatas 10 tahun. Dalam ketentuan musyarakah mutanaqishah tidak disinggung mengenai jaminan, tetapi bank syariah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dapat meminta jaminan kepada nasabah yang bersangkutan. Walaupun rumah tersebut selama masa pembiayaan merupakan milik bersama bank dan nasabah, tetapi didalam sertifikat rumah tersebut bank mengkuasakan rumah atas nama nasabah. Karena musyarakah mutanaqishah ini merupakan produk baru perbankan dalam pembiayaan rumah, ketentuan yang mengaturnya belum lengkap dan jelas, sehingga diharapkan dibuat ketentuan-ketentuan baru sebagai dasar untuk pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini berjalan dengan baik.

Kata kunci:

Pembiayaan, Musyarakah Mutanaqishah, Kredit Pemilikan Rumah.

ABSTRACT

Name : Popi Oktaviani
Study Programme : Magister of Notary
Title : Musyarakah Mutanaqishah Financing in Islamic Mortgages

Houses are one of the basic need for everyone, but houses prices are getting more expensive so that can not be affordable for everyone to buy. These things that makes banking institutons facilitated houses financing facilitation for peoples whose wants to have houses in easy ways. One of the financing product for houses from islamic banking is Musyarakah Mutanaqishah financing (Diminishing Partnership), which where between bank and customers working together to buy a house , then the customer do payment to the bank periodically to take over the house ownership phasecally until the end of funding time, the house would be customer fully owned. This research would study how implementation Musyarakah Mutanaqishah financing process in Islamic mortgages, how the funding guarantee concept, and how house sertificate ownership status that be financing object. The research implemented in normative juridic way, and the result in analytic explanatory way. This funding is suitable for time periode upper than 10 years. In Musyarakah Mutanaqishah terms is not ruled about guarantee, but islamic banking in case to implement prudential banking principles, can take guarantee to the customers. Eventhough the house during funding time is owned together bank and customer, but in the house sertificate bank authorizing the house in the name of customer. Because of Musyarakah Mutanaqishah is new product banking in home financing, the ruling terms is not complete and clear yet, so that it is hoped that new terms and rules are maked as basic foundations for implementation of musyarakah mutanaqishah financing running in good ways.

Keyword:
Financing, Musyarakah Mutanaqishah, Mortgages

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	8
1.3 Metode Penelitian	9
1.4 Sistematika Penulisan	10
2. PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH	11
2.1 Tinjauan Umum Pembiayaan Syariah	11
2.1.1 Defenisi Pembiayaan Syariah	15
2.1.2 Produk-produk Pembiayaan Syariah	20
2.1.3 Jenis-jenis Pembiayaan	23
2.2 Tinjauan Umum Musyarakah Mutanaqishah	29
2.2.1 Defenisi Musyarakah Mutanaqishah	29
2.2.2 Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah	35
2.2.3 Kepemilikan Rumah dengan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Beberapa Negara	43
2.2.4 Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqishah	45
2.3 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah	46
2.3.1 Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	51
2.3.2 Konsep Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah Yang Diterapkan dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	59
2.3.3 Status Kepemilikan Sertifikat atas Rumah yang Menjadi Objek Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	64
3. PENUTUP	66
3.1 Kesimpulan	66
3.2 Saran-saran	67

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Memiliki sebuah rumah adalah suatu kebutuhan dasar dari semua orang, untuk memperolehnya setiap orang akan mengusahakannya baik dengan membangun sendiri, menyewa dari orang lain atau membelinya. Tetapi pada saat sekarang ini membeli sebuah rumah adalah permasalahan yang sulit bagi masyarakat, hal ini karena harga rumah yang sangat mahal. Pembelian rumah secara tunai untuk masa sekarang sangat tidak mungkin bagi masyarakat kebanyakan, maka pembelian dengan cara angsuran atau cicilan lah yang menjadi solusinya. Sistem dengan pembelian secara angsuran ini biasa menggunakan fasilitas-fasilitas kredit pemilikan rumah dari bank-bank konvensional yang menggunakan perhitungan bunga, yang kita ketahui bahwa penggunaan sistem bunga ini dilarang dalam ajaran agama karena mengandung riba.

Riba secara istilah bermakna tambahan (*al-ziyadah*), sedangkan secara global dapatlah disebutkan bahwa definisi riba adalah “Tambahan yang terdapat dalam akad yang berasal dari salah satu pihak, baik dari segi (perolehan) uang, materi/barang, dan atau waktu, tanpa ada usaha dari pihak yang menerima tambahan tersebut”.¹

Banyak kita temui ketentuan-ketentuan dalam Al-Quran dan hadist yang melarang kita untuk menjauhi perbuatan riba, beberapa diantaranya yaitu:

¹ Muhammad Ismail Yusanto, “Bunga Bank adalah Riba”, <http://konsultasi.wordpress.com/2007/02/02/apakah-bunga-bank-termasuk-riba-2/>, diunduh 30 Februari 2011.

- Surat Al-Baqarah ayat 275, yang berbunyi:
“... Mereka berkata (berpendapat bahwa) sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba; padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang telah sampai kepada mereka larangan tersebut dari Tuhannya, lalu dia berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya (dipungut) pada waktu dulu (sebelum datangnya larangan ini), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Sedangkan bagi barang siapa yang mengulangi (mengambil riba), maka mereka itu adalah penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.
- Surat An-Nisaa ayat 29, yang berbunyi:
“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesama mu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”
- Hadist Riwayat Ibnu Majah, yang berbunyi:
“Dari Suhaib Ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda: tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhadh (murabahah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”

Rumah saat ini sudah menjadi sebuah kebutuhan setiap manusia. Sehingga permintaan dari tahun ke tahun pun akan terus mengalami peningkatan seiring dengan perubahan angka pertumbuhan penduduk disuatu negara atau daerah. Hal ini pun berimplikasi terhadap harga rumah yang terus berubah sesuai dengan banyaknya permintaan akan perumahan. Di suatu daerah yang memiliki peningkatan jumlah penduduk signifikan, akan berdampak kepada tingginya jumlah keluarga di masa yang akan datang, yang pada akhirnya permintaan akan rumah pun akan meningkat signifikan.

Apabila terjadi suatu kondisi dimana seluruh permintaan akan rumah tidak terpenuhi, maka harga rumah akan naik. Namun sebaliknya jika tingkat pertumbuhan populasi suatu daerah mengalami penurunan, maka akan terjadi kelebihan ketersediaan rumah. Hal ini akan mengakibatkan harga rumah turun. Tidak hanya laju pertumbuhan penduduk yang perlu dipertimbangkan, tetapi juga kemampuan daya beli masyarakat dalam membeli rumah dan pertumbuhan ekonomi pun akan mempengaruhi pergerakan harga rumah. Solusi untuk pemenuhan kebutuhan rumah dengan mudah diberikan oleh lembaga perbankan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sebagaimana diketahui bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.² Dengan adanya bank, maka penghimpunan dana dan pengerahan dana masyarakat dapat dilakukan secara potensial, sehingga dapat memperlancar pembiayaan pembangunan nasional, hal tersebut sesuai dengan tujuan perbankan Indonesia yang terdapat dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.³ Demikian pentingnya peranan perbankan didalam kehidupan masyarakat, sehingga setiap kegiatan masyarakat tidak lepas dari peranan dan fungsi dari perbankan tersebut.

Sistem perbankan Islam berbeda dengan sistem perbankan konvensional, karena sistem keuangan islam adalah merupakan subsistem dari suatu sistem ekonomi

² Indonesia, *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 1 angka 2.

³ Indonesia, *Undang-undang tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992, TLN. No. 3472, Pasal 4.

Islam yang cakupannya lebih luas, oleh karena itu perbankan Islam tidak hanya dituntut untuk menghasilkan profit secara komersial, namun dituntut juga secara sungguh-sungguh menampilkan realisasi nilai-nilai syari'ah.⁴ Hal yang terpenting jangan sampai hubungan diantara para pihak yaitu bank dan nasabah itu tidak mengikuti aturan yang diajarkan Islam. Karena itu, pihak-pihak yang berhubungan tersebut tidak boleh terkait dalam unsur-unsur seperti riba (unsur bunga dalam segala bentuk dan jenisnya), zalim (unsur yang merugikan diri sendiri ataupun orang lain), *masyir* (unsur judi dan sifat spekulatif), *gharar* (unsur ketidakjelasan), dan haram (baik dalam barang maupun jasa serta aktivitas operasional terkait).

Namun sebagai sesama lembaga perbankan, bank syariah dan bank konvensional mempunyai prinsip dasar yang sama, yaitu sebagai instrument intermediasi dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkan kepada pihak-pihak yang membutuhkan (dalam bentuk penyaluran dana), sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*) pada dasarnya pula disediakan oleh bank-bank syariah.

Pemenuhan kebutuhan dasar akan rumah ini sudah sejak lama menarik perhatian bagi industri perbankan nasional. Awalnya, produk ini dikembangkan oleh industri perbankan konvensional dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berikutnya, setelah berlaku dual banking sistem di Indonesia, nasabah tidak lagi terkonsentrasi dengan produk KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Karena di industri perbankan syariah juga telah menawarkan produk KPR Syariah. Dengan adanya produk KPR Syariah, bank syariah sesungguhnya dapat menetapkan target market yang jelas dan tepat. Bank syariah dapat menjadikan umat Islam menjadi pasar tujuan utama produk KPR Syariah, selain juga tidak menafikan pangsa pasar dari luar. Melihat pangsa pasar bank syariah yang relatif masih kecil, memungkinkan untuk meningkatkan penawaran produk KPR Syariah besar-besaran ke pasar. Apalagi

⁴ Wirnyaningsih, Et al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta:Kencana dan Badan Penerbit FHUI,2005), hal.47.

pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat telah memberikan dukungan yang besar untuk program pengembangan perumahan dengan menggunakan model pembiayaan syariah.⁵

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu beberapa bank syariah mengartikan KPR itu dengan sebutan “Kebutuhan Pemilikan Rumah” atau “Kongsi Pemilikan Rumah”. Hal ini karena dimasyarakat luas sudah terbiasa bahwa produk perbankan yang melayani pembiayaan pemilikan rumah adalah dengan KPR. Faktor inilah yang kemudian menjadi alasan bank-bank syariah tetap menggunakan istilah KPR.

Dalam industri perbankan syariah, produk KPR Syariah dapat ditawarkan dengan menggunakan dua model pembiayaan, yakni dengan model pembiayaan murabahah dan model pembiayaan musyarakah mutanaqishah. KPR Syariah dengan menggunakan basis pembiayaan murabahah sudah berjalan di industri perbankan syariah. Bahkan model pembiayaan murabahah ini telah menjadi produk favorit di beberapa bank syariah. Sedangkan KPR Syariah dengan model pembiayaan musyarakah mutanaqishah belum banyak dikembangkan di industri perbankan syariah.

Sistem Murabahah adalah bagian transaksi jual-beli yang pembayarannya sering dilaksanakan tidak secara tunai (*non cash*). Karena pihak pembeli diberi kemudahan oleh penjual untuk membayar harga dari barang yang disepakati secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati. Nilai angsuran ini disesuaikan dengan besaran harga jual. Dalam prakteknya, pembiayaan murabahah diawali dengan

⁵ “Miliki rumah lewat KPR Syaria’ah”, <http://fatiaali.wordpress.com/2008/08/13/miliki-rumah-lewat-kpr-syariah/>, diunduh 5 Januari 2011.

negosiasi antara pihak nasabah dengan pihak bank syariah. Dimana pihak nasabah memohon kepada pihak bank untuk membelikan rumah yang diinginkan. Setelah negosiasi selesai dan berujung pada kata mufakat antara nasabah dan bank syariah, maka pihak bank syariah melakukan pembelian rumah secara tunai kepada developer. Rumah yang sudah dimiliki oleh bank syariah tersebut dijual lagi ke pihak nasabah dengan ketentuan harga awalnya sudah dinaikkan, sebagai margin bagi pihak bank. Pihak nasabah diberikan keleluasaan untuk membayar dengan angsuran dalam jangka waktu yang disepakati.⁶

Berbeda dengan sistem Murabahah, Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) merupakan produk turunan dari akad musyarakah, terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*), yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain, sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang

⁶ *Ibid.*

atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. 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 merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.⁷ Jadi akad Musyarakah Mutanaqishah ini diawali dengan akad antara nasabah dengan bank untuk kerjasama (*syirkah*) dalam investasi dalam pemilikan rumah, kemudian dilanjutkan dengan akad sewa (*ijarah*), karena rumah tersebut akan disewa oleh nasabah.

Misalnya seorang nasabah ingin membeli rumah senilai Rp 100 juta. Karena ia baru punya uang Rp 10 juta sebagai uang muka misalnya, maka ia dapat menghubungi bank syariah guna membantu pelunasan pembayaran rumah tersebut kepada pihak developer. Dengan demikian status pemilikan rumah tersebut 90 persen milik bank syariah dan 10 persen milik nasabah yang bersangkutan. Agar status rumah tersebut menjadi 100 persen milik nasabah, maka ia dapat melunasi utang tersebut sesuai dengan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak tanpa harus dibebani bunga sebagaimana halnya pada bank konvensional. Besarnya cicilan pokok pinjaman dan jangka waktu pelunasan tidak ditentukan secara kaku. Suatu saat ia bisa mengangsur pinjaman dengan jumlah kecil tetapi pada saat yang lain bisa membayar dalam jumlah yang lebih besar, semuanya tergantung kepada nasabah bank sesuai dengan kemampuan keuangannya untuk melunasi utangnya. Sebagai pengganti pembayaran bunga, nasabah perlu membayar sewa rumah (*ijarah*) tersebut kepada bank sesuai dengan harga pasar. Ia perlu membayar sewa karena status rumah

⁷ Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah" [www. Ekonomisyariah.org/Makalah %20 Musyarakah%20 Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf](http://www.Ekonomisyariah.org/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadrattuzaman.pdf), diunduh 5 Januari 2011.

tersebut 90 persen masih dimiliki bank syariah. Besarnya kewajiban membayar sewa rumah adalah proporsional terbalik dengan persentase kepemilikan rumah oleh nasabah. Kalau persentase kepemilikan nasabah baru 10 persen berarti ia harus bayar sewa sebesar 90 persen dari harga sewa menurut pasar, dan kewajiban ini akan terhenti kalau pemilikan rumah sudah 100 persen berada pada nasabah bank. Sistem musyarakah mutanaqishah ini memiliki beberapa keunggulan. Pertama, sistem ini benar-benar bebas dari bayang-bayang unsur bunga bank konvensional. Kedua, sistem pembiayaan ini sangat fleksibel dan akan mendorong nasabah untuk segera melunasi utangnya.

Akad Musyarakah Mutanaqishah ini digunakan untuk pembiayaan jangka panjang, sehingga harus memiliki perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah. Karena bersifat jangka panjang, maka segala kesepakatan tentang jalan keluar untuk menghadapi masalah yang mungkin saja akan terjadi dimasa yang akan datang harus dimasukkan dalam ketentuan-ketentuan akad.

Dari apa yang dipaparkan diatas, maka Penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut, sehingga mengangkat judul “PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH.”

1.2 Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah?
2. Bagaimana konsep jaminan atas Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang diterapkan dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah?
3. Bagaimana status kepemilikan sertifikat atas rumah yang menjadi objek/siapa pemegang sertifikat rumah tersebut?

1.3 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian secara yuridis normatif, dimana penelitian ini menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis, dan didukung dengan hasil wawancara dengan informan. Menggunakan tipe penelitian eksplanatoris yang menelaah bagaimana asal penjelasan dan pelaksanaan dari pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam kredit pemilikan rumah.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu diperoleh dari penelusuran kepustakaan berupa buku-buku dan dokumen resmi yang terkait dengan permasalahan yang penulis teliti ini. Sedangkan untuk bahan hukumnya menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Bank syariah, Musyarakah Mutanaqishah, pembiayaan, dan peraturan lainnya. Bahan hukum primer ini akan digunakan sebagai dasar hukum dalam menelaah pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan makalah yang terkait dengan penelitian ini, digunakan sebagai landasan teori mengenai pelaksanaan kredit pemilikan rumah syariah yang diterapkan dengan sistem Musyarakah Mutanaqishah. Sedangkan bahan hukum tersier merupakan data bahan pendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, bahan hukum tersier membantu memahami definisi yang digunakan dalam penelitian ini.

Alat pengumpulan data yang penulis gunakan adalah studi dokumen mengenai literatur terkait dan melalui wawancara dengan informan yang terkait dalam permasalahan yang dibahas. Metode analisis data menggunakan metode kualitatif, dan bentuk dari hasil penelitian ini adalah eksplanatoris analitis, yaitu bahwa pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah ini merupakan salah satu alternative pembiayaan pemilikan rumah yang saling memberikan keuntungan bagi kedua pihak,

serta pelaksanaan terbebas dari riba, dan bisa menjadi solusi yang baik bagi masyarakat dengan kemampuan ekonomi terbatas untuk memiliki rumah sendiri.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam tulisan ini adalah sebagai berikut, yaitu pada bab 1 akan membahas tentang latar belakang dari masalah yang akan ditulis, pokok permasalahan, metode penulisan yang Penulis gunakan dalam penelitian ini, dan sistematika penulisan.

Sedangkan dalam bab 2 Penulis akan menjelaskan dalam sub bagian pertama tentang tinjauan umum dari pembiayaan syariah, dimana akan membahas tentang defenisi pembiayaan syariah, produk-produk pembiayaan yang ada pada bank syariah, serta jenis-jenis pembiayaan yang tersedia. Pada sub bagian kedua membahas tentang tinjauan umum dari Musyarakah mutanaqishah, yang akan menjelaskan tentang defenisi musyarakah mutanaqishah, landasan hukum musyarakah muatanaqishah, kepemilikan rumah dengan pembiayaan Musyarakah muatanaqishah di beberapa negara, serta Keunggulan dan kelemahan sistem Musyarakah mutanaqishah. Pada sub bagian ketiga akan dibahas tentang bagaimana pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, bagaimana konsep jaminan atas Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang diterapkan dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, bagaimana status kepemilikan sertifikat atas rumah yang menjadi objek/siapa pemegang sertifikat rumah tersebut.

Dalam bab 3 akan dibahas tentang kesimpulan dari apa yang telah dipaparkan Penulis pada bagian-bagian sebelumnya, serta saran-saran yang sekiranya relevan dengan masalah yang Penulis bahas.

BAB 2

PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH

2.1 Tinjauan umum Pembiayaan Syariah

Peradaban manusia akan berkembang dan maju bila ditopang dengan perekonomian yang kuat, dan sehat. Salah satu usaha untuk menciptakan perekonomian yang kuat dan sehat yaitu mengembangkan sistem ekonomi berdasarkan nilai dan prinsip syariah. Prinsip syariah berdasarkan nilai keadilan, kemanfaatan, kepercayaan, keseimbangan, dan universal. Salah satu prinsip dalam ekonomi syariah yaitu larangan terhadap praktek riba, hal inilah yang mendorong berdirinya perbankan syariah, sebagai wadah bagi masyarakat yang ingin kegiatan ekonomi dan bisnisnya terbebas dari praktek riba dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah.

Larangan terhadap praktek riba tidak hanya ada pada ajaran Islam. Perlu dikemukakan bahwa dua agama besar samawi yaitu Kristen dan Yahudi mempunyai preposisi yang sama dengan Islam tentang riba yaitu melarang transaksi secara ribawi. Dalam perjanjian lama Kitab Exodus (keluaran) pasal 22 ayat 25 dikatakan “jika engkau meminjamkan uang kepada salah seorang umatku, orang yang miskin diantaramu, maka janganlah engkau berlaku sebagai seorang penagih hutang terhadap dia, janganlah kamu bebaskan bunga uang kepada nya”. Dibagian lain dari kitab suci yang sama yaitu Deuteronomy (Kitab Ulangan) pasal 23 ayat 19 dinyatakan “janganlah engkau membungakan uang kepada saudaramu, baik uang maupun bahan makanan, atau apapun yang dapat dibungakan”.⁸

Riba yang dimaksud dalam ayat Al-Quran yaitu setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan

⁸ Karnaen A. Perwataatmadja dan H. Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hal. 13.

syariah”.⁹ Yang dimaksud dengan transaksi pengganti atau penyeimbang yaitu transaksi bisnis atau komersial yang melegitimasi adanya penambahan tersebut secara adil. Seperti transaksi jual-beli, gadai, sewa, atau bagi hasil proyek.

Dalam transaksi sewa, si penyewa membayar upah sewa karena adanya manfaat sewa yang dinikmati, termasuk menurunnya nilai ekonomis suatu barang karena penggunaan si penyewa. Mobil misalnya, sesudah dipakai nilai ekonomisnya pasti menurun, jika dibandingkan sebelumnya. Dalam hal jual-beli si pembeli membayar harga atas imbalan barang yang diterimanya. Demikian juga dalam proyek bagi hasil, para peserta pengkongsian berhak mendapat keuntungan karena di samping menyertakan modal juga turut serta menanggung kemungkinan risiko kerugian yang bisa saja muncul setiap saat.¹⁰

Dalam transaksi simpan-pinjam dana, secara konvensional si pemberi pinjaman mengambil tambahan dalam bentuk bunga tanpa adanya suatu penyeimbang yang diterima si peminjam kecuali ke-sempatan dan faktor waktu yang berjalan selama proses peminjaman tersebut. Yang tidak adil di sini adalah si peminjam diwajibkan untuk selalu, tidak boleh tidak, harus, mutlak, dan pasti untung dalam setiap penggunaan kesempatan tersebut.¹¹

Perkembangan perbankan dan keuangan syariah bergerak dengan cepat baik di panggung internasional maupun nasional. Produk-produk inovatif bermunculan secara revolutif. Design-design kontrak multi-akad (*hybrid*) menjadi tak terhindarkan, yang terkadang membuat produk perbankan dan keuangan syariah di Indonesia menjadi ketinggalan. Fatwa-fatwa baru tentang ekonomi syariah terus bermunculan. Para praktisi perbankan dan keuangan syariah serta pakar ekonomi Islam harus memahami dengan baik perkembangan mutakhir tentang inovasi produk perbankan

⁹ M. Harun Al-Rasyid Ramadhana, “Riba Dalam Pandangan Islam”, <http://ronaldpputra.multiply.com/journal/item/6>, diunduh 15 Mei 2011.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

dan keuangan syariah dan memahami fatwa-fatwa muamalah kontemporer baik di kancan internasional maupun nasional.

Terdapat hubungan yang kuat antara inovasi produk dengan pengembangan pasar bank syariah, Artinya, semakin inovatif bank syariah membuat produk, semakin cepat pula pasar berkembang. Maka, lemahnya inovasi produk bank syariah, bagaimanapun berimbas secara signifikan kepada lambatnya pengembangan pasar (*market expansion*). Lemahnya inovasi produk dan pengembangan pasar (*market expansion*) bank syariah harus segera di atasi, agar akselerasi pengembangan bank syariah lebih cepat. Inovasi produk diperlukan agar bank syariah bisa lebih optimal dalam memanfaatkan fenomena global. Karena itu harus melakukan inisiatif akselerasi luar biasa dalam pengembangan pasar dan pengembangan produk.¹²

Tujuan utama syariah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan manusia yang terletak pada pemeliharaan iman, hidup akal, keturunan, dan harta. Segala tindakan yang berupaya meningkatkan kelima maksud tersebut merupakan upaya yang memang seharusnya dilakukan serta sesuai dengan kemaslahatan umum.

Masyarakat memiliki kebutuhan sehari-hari yang harus dipenuhinya dalam kehidupannya, baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Manusia diwajibkan untuk berusaha agar ia mendapatkan rezeki guna memenuhi kebutuhannya. Allah itu Maha Pemurah, sehingga mengkaruniakan rezeki yang sangat luas kepada manusia, dan Allah memberikan rezeki-Nya itu kepada siapa saja yang mau berusaha dan bekerja keras. Adakalanya masyarakat tidak memiliki dana yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, oleh karenanya dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Pembiayaan dilakukan melalui dua jenis bank, yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah. Namun sistem bunga yang diterapkan dalam sistem Bank

¹² Agustianto, "Inovasi Produk Perbankan Syariah" <http://www.agustiantocentre.com/?p=310>, diunduh 20 Mei 2011.

Konvensional tidak sesuai dengan prinsip umat Islam yang berlandaskan kepada syariat. Penggunaan bunga uang dianggap sebagai riba dan itu hukumnya adalah haram.

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*masyir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan yang halal. Bank Syariah sering dipersamakan dengan bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari bank syariah, ketika sejumlah instrument atau operasinya bebas dari bunga. Bank Syariah selain menghindari bunga, juga secara aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sarana dan tujuan dari ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.¹³

Fungsi dari bank syariah yaitu sebagai badan usaha (*tamwil*) dan badan sosial (*maal*):

1. Sebagai badan usaha mempunyai beberapa fungsi, yaitu:
 - Sebagai manajer investasi, melakukan penghimpunan dana dari para investor/nasabahnya dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* (titipan), *mudharabah* (bagi hasil) atau *ijarah* (sewa).
 - Sebagai investor, melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa.
 - Sebagai penyedia jasa perbankan, menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan, dan jasa keagenan.
2. Sebagai badan sosial mempunyai fungsi sebagai pengelola dana sosial untuk penghimpunan dan penyaluran zakat, infak dan sadaqah (ZIS), serta penyaluran *qardhul hasan* (pinjaman kebajikan).

¹³ Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: gambaran Umum*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2005), hal. 4.

Dalam konteks perbankan syariah di Indonesia, berbagai peraturan perundang-undangan telah ditetapkan dalam rangka mengatur penyelenggaraan perbankan syariah, namun mengingat luasnya kegiatan usaha perbankan syariah, sementara peraturan yang ada belum dapat mencerminkan perbankan syariah secara komprehensif. Peraturan mengenai perbankan syariah yang pernah dikeluarkan di Indonesia meliputi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, dan Peraturan Bank Indonesia. Disamping hukum positif tersebut, untuk memberikan kepastian hukum apakah suatu transaksi atau produk dan jasa yang akan dilakukan oleh bank syariah bertentangan atau tidak dengan prinsip syariah, maka Dewan Syariah Nasional dari waktu ke waktu mengeluarkan fatwa.¹⁴

2.1.1 Definisi Pembiayaan syariah

Dalam Al-Qur'an banyak dalil-dalil yang memerintahkan manusia untuk bekerja, begitu juga dalam Hadist hal ini juga banyak ditemui. Manusia dapat bekerja apa saja, yang penting tidak melakukan pekerjaan yang dilarang dalam agama. Manusia bisa melakukan kegiatan produksi seperti bertani, berkebun, beternak, pengolahan makanan dan minuman, dan lain-lain. Dapat juga melakukan aktivitas distribusi, seperti perdagangan. Untuk memulai usaha seperti ini diperlukan modal, seberapapun kecilnya. Ada yang mendapatkannya dari uang sendiri atau keluarga, atau meminjam dari rekan-rekannya. Jika tidak tersedia, peran institusi keuangan menjadi sangat penting karena dapat menyediakan modal bagi orang-orang yang ingin berusaha.¹⁵

Dalam Islam, hubungan pinjam-meminjam tidak dilarang, bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan, yang pada

¹⁴ Syaiful watni, Suradji dan Sutriya, *ed. Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Pengaturan Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2003), hal. 19.

¹⁵ M. Syafii Antonio, "Memperoleh Pembiayaan dari Bank Syariah", <http://shariahlife.wordpress.com/2007/01/16/memperoleh-pembiayaan-dari-bank-syariah-2/>, diunduh 28 Februari 2011.

gilirannya berakibat kepada hubungan persaudaraan. Hal yang perlu diperhatikan adalah apabila hubungan itu tidak mengikuti aturan yang diajarkan oleh Islam. Karena itu, pihak-pihak yang berhubungan harus mengikuti etika yang digariskan oleh Islam.¹⁶

Dalam perbankan syariah, sebenarnya penggunaan kata pinjam-meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal. Pertama, pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam. Masih banyak metode yang diajarkan oleh syariah selain pinjaman, seperti jual beli, bagi hasil, sewa, dan sebagainya. Kedua, dalam Islam, pinjam-meminjam adalah akad sosial, bukan akad komersial. Artinya, bila seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya. Hal ini didasarkan pada hadits Nabi saw. yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, sedangkan para ulama sepakat bahwa riba itu haram. Karena itu, dalam perbankan syariah, pinjaman tidak disebut kredit, tapi pembiayaan (*financing*).¹⁷

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak terdapat perbedaan definisi yang signifikan antara kredit dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Kredit dalam undang-undang tersebut didefinisikan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁸ Sedangkan pembiayaan syariah

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Indonesia, UU Nomor 10 Tahun 1998, *op. cit.*, Pasal 1 angka 11.

didefenisikan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak-pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁹

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/07/PBI/2003, Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan berdasarkan akad mudharabah dan atau musyarakah dan atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.²⁰

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, istishna;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

¹⁹ *Ibid.* Pasal 1 angka 12.

²⁰ Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Kualitas Aktiva Produktif bagi Bank Syariah*, PBI No. 5/07/PBI/2003, Pasal 1 angka 3.

Prinsip bagi hasil merupakan landasan utama bank syariah dalam kegiatan operasinya baik dalam penghimpunan dana maupun dalam penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun melalui berbagai produk bank syariah itu dimasukkan kedalam *pooling fund*, kemudian dipergunakan dalam penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), prinsip jual beli (*murabahah* dan *salam*), dan prinsip sewa (*ijarah*). Selain itu terdapat berbagai bentuk pembiayaan yang merupakan turunan langsung maupun tidak langsung dari bentuk pembiayaan yang tersebut sebelumnya.

Dari pembiayaan dengan prinsip bagi hasil diperoleh bagian bagi hasil/laba sesuai dengan kesepakatan awal (nisbah bagi hasil) dengan masing-masing nasabah (*mudharib* atau mitra usaha). Dari pembiayaan dengan prinsip jual beli diperoleh margin keuntungan, sedangkan dari pembiayaan dengan prinsip sewa diperoleh pendapatan sewa. Keseluruhan pendapatan dari *pooling fund* ini kemudian dibagi hasilnya antara bank dengan semua nasabah yang menitipkan, menabung, atau menginvestasikan uangnya sesuai dengan kesepakatan awal. Bagian nasabah atau hak pihak ketiga akan didistribusikan kepada nasabah, sedangkan bagian bank akan dimasukkan kedalam laporan rugi laba sebagai pendapatan operasi utama. Sedangkan pendapatan lain seperti dari *mudharabah muqayyadah* (investasi terikat) dan jasa keuangan dimasukkan kedalam laporan rugi laba sebagai pendapatan operasi lainnya.²¹

Bentuk pembiayaan bank syariah utama dan paling penting disepakati oleh para ulama adalah pembiayaan dengan bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, prinsipnya adalah *al-ghunm bi'l-ghurm* atau *al-khar, j bi'l-daman*, yang berarti bahwa tidak ada bagian keuntungan tanpa ambil bagian dalam resiko, atau untuk setiap keuntungan ekonomi riil harus ada biaya ekonomi riil. Ciri utama pembiayaan bagi hasil adalah bahwa

²¹ Antonio, *op. cit.*, hal. 38.

keuntungan dan kerugian ditanggung bersama oleh pemilik dana maupun pengusaha. Konsep pembiayaan bagi hasil berlandaskan pada beberapa prinsip dasar, yaitu:²²

1. Pembiayaan bagi hasil tidak berarti meminjamkan uang, tetapi merupakan partisipasi dalam usaha. Dalam hal musyarakah, keikutsertaan asset dalam usaha hanya sebatas proporsi pembiayaan masing-masing pihak.
2. Investor atau pemilik dana harus ikut menanggung resiko kerugian usaha sebatas proporsi pembiayaannya.
3. Para mitra usaha bebas menentukan, dengan persetujuan bersama, rasio keuntungan untuk masing-masing pihak, yang dapat berbeda dari rasio pembiayaan yang disertakan.
4. Kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak harus sama dengan proporsi investasinya.

Prinsip Pembiayaan Syariah yang paling mendasar adalah:

- Keadilan, pembiayaan tersebut saling menguntungkan baik pihak yang menggunakan dana maupun pihak yang menyediakan dana.
- Kepercayaan, merupakan landasan dalam menentukan persetujuan pembiayaan maupun dalam menghitung margin keuntungan atau bagi hasil yang menyertai pembiayaan tersebut.

Agar proses pembiayaan berjalan sesuai dengan harapan dan memenuhi prinsip-prinsip tersebut diatas, maka dibutuhkan informasi dan data-data dari calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, informasi dan data yang dimaksud yaitu:

- Informasi data nasabah
- Informasi data penjualan/pembelian

²² *Ibid.*, hal. 20.

- Proyeksi laporan keuangan
- Akad pembiayaan

Perbankan syariah sebagaimana perbankan konvensional lainnya tunduk dengan aturan perbankan Indonesia yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pengaturan resiko wajib dilakukan oleh perbankan syariah. Walaupun perbankan syariah tidak sepenuhnya memiliki resiko suku bunga (*interest risk*) akan tetapi bank syariah memiliki resiko-resiko lain pada umumnya. Risiko yang dihadapi oleh perbankan syariah adalah resiko kredit (asset non bagi hasil, dan asset sistim bagi hasil (*asset variable*), resiko pasar (risiko harga ekuitas, resiko nilai tukar, resiko harga komoditas, resiko likuiditas, resiko operasional, resiko hukum, resiko reputasi dan lain-lain. Dimana resiko-resiko ini harus diminimalisir oleh manajemen guna meningkatkan kinerja bank syariah. Untuk itulah diperlukan pengelolaan resiko oleh perbankan syariah perlu mendapatkan perhatian maksimal guna meningkatkan performa perbankan syariah.²³

2.1.2 Produk-produk pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan merupakan urat nadi penghidupan dari sebuah industri perbankan terlebih perbankan syariah, maka penyaluran pembiayaan yang dilakukan harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan penerapan prinsip syariah. Perbankan syariah diharapkan dapat berperan dalam pertumbuhan ekonomi. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar

²³ Rinda Asytuti, "Kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Sebagai Penerapan Prinsip Prudential Banking", <http://rindaasytuti.wordpress.com/2009/08/29/jaminan-dalam-pembiayaan-di-lks/>, diunduh 20 Mei 2011.

produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat (4) kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:²⁴

1. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli

Prinsip ini dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan didepan dan menjadi bagian harta atas barang yang dijual.

Contoh:

- a. *Murabahah*, yaitu transaksi jual beli dengan harga pokok yang di tambah dengan ke untungan (laba) di mana harga pokok dan laba dari pihak penjual di ketahui oleh pihak pembeli nya.
- b. *Salam*, yaitu akad pemesanan suatu barang yang memiliki kriteria yang telah disepakati, dan dengan pembayaran tunai pada saat akad dilaksanakan.
- c. *Istishna*, yaitu jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

2. Pembiayaan dengan prinsip sewa

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Selain itu dikenal pula *Al Ijarah al-Muntahia bit tamluk*, yaitu akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang barang yang disewa oleh penyewa.

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Contoh:

²⁴ Adiwarmarman A. karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* , (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006), hal. 97.

- a. *Musyarakah*, yaitu kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- b. *Mudharabah*, yaitu akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (malik, shahib al mal, Lembaga keuangan Syariah) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua ('amil, mudharib, nasabah) bertindak selaku pengelola dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.

4. Pembiayaan dengan akad pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad ini ditujukan tidak untuk mencari keuntungan, tetapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Besarnya pengganti biaya ini sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul dari akad ini.

Contoh: *Hiwalah* (alih utang), *Rahn* (gadai), *Qardh*.

Pembiayaan mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

1. Pembiayaan dapat memajukan arus tukar menukar barang dan jasa.
2. Pembiayaan dapat mengaktifkan alat pembayaran yang idle hal ini sesuai dengan fungsi intermediary bank.
3. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat potensi ekonomi yang ada yang dapat menggairahkan usaha dan meningkatkan produktifitas dari usaha yang dikelola oleh nasabah.

Perbankan syariah dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran dana melalui pembiayaan juga menggunakan prinsip 5 C yaitu

Charakter, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral (Jaminan) sebagaimana perbankan pada umumnya.

1. *Character* adalah pertimbangan utama dalam proses pembiayaan . Karakter nasabah yang baik akan menjadi pertimbangan utama pembiayaan, akan tetapi untuk mengetahui secara pasti karakter nasabah diperlukan pengumpulan data dari berbagai pihak di lingkungan tempat tinggal, pergaulan atau data dari lembaga pembiayaan lain.
2. *Capacity* atau kemampuan nasabah menjalankan usahanya dan mengembalikan pembiayaan. Kemampuan ini sangat penting untuk menentukan besar kecilnya penghasilan usaha sekaligus mengetahui kemampuan bayar nasabah terhadap cicilan dari pengembalian pembiayaan yang akan diberikan. Informasi ini dapat digali dari data keuangan usaha.
3. *Capital* atau permodalan yang dimaksud adalah berapa besar modal yang digunakan dalam menjalankan usaha. Selain itu digunakan data langsung mengenai aset yang dimiliki berdasarkan pengamatan langsung ke lokasi atau laporan keuangan.
4. *Condition of Economy* adalah situasi dan kondisi ekonomi yang berkaitan erat dengan usaha yang dijalankan oleh nasabah baik dalam skala mikro maupun makro.
5. *Collateral* atau jaminan adalah harta pihak ketiga (nasabah) yang diikat sebagai jaminan bilamana terjadi wanprestasi.

2.1.3 Jenis-jenis Pembiayaan

Dalam kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat, sebagian besar pembiayaan bank syariah disalurkan dalam bentuk barang/jasa yang dibeli bank untuk nasabahnya. Dengan demikian pembiayaan hanya diberikan apabila barang/jasanya telah ada terlebih dahulu. Dengan metode ada barang

dahulu baru ada uang muka, maka masyarakat dipacu untuk memproduksi barang/jasa atau mengadakan barang/jasa. Selanjutnya barang yang dibelikan/diadakan menjadi jaminan (*collateral*) hutang.²⁵

Ada tujuh (7) jenis pembiayaan utama pada bank syariah, yaitu:²⁶

1. Pembiayaan *Musyarakah*, yaitu pembiayaan sebagian kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai kesepakatan. Hasil usaha bersih dibagi antara bank sebagai penyandang dana (*rabbul maal*) dengan pengelola usaha (*mudharib*) sesuai dengan kesepakatan. Umumnya porsi bagi hasil ditetapkan sesuai dengan presentasi kontribusi masing-masing. Pada akhir jangka waktu pembiayaan, dana pembiayaan dikembalikan kepada bank.
2. Pembiayaan *Mudharabah*, yaitu pembiayaan seluruh kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai kesepakatan. Hasil usaha bersih dibagi antara bank sebagai penyandang dana (*rabbul maal*) dengan pengelola (*mudharib*) sesuai dengan kesepakatan. Umumnya porsi bagi hasil ditetapkan bagi *mudharib* lebih besar dari pada *rabbul maal*. Pada akhir jangka waktu pembiayaan, dana pembiayaan dikembalikan kepada bank.
3. Pembiayaan *Murabahah*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan dari transaksi jual beli antara bank dengan pemasok, dan antara bank dengan nasabah.

²⁵ H. Karnaen A.Perwataatmadja, "Bank Syariah sebagai Alternative Pemecahan Masalah Yang dihadapi Bank Konvensional," (Makalah disampaikan sebagai bahan diskusi dihadapan peserta seminar (PPLIH) tentang Perbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 15.

²⁶ *Ibid.*

4. Pembiayaan *Baiu Bithaman Ajil*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut secara menyicil sampai lunas dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Bank memperoleh margin keuntungan dari transaksi jual beli antara bank dengan pemasok dan antara bank dengan nasabah.
5. Pembiayaan *Ijarah*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk memiliki sesuatu barang/jasa dengan kewajiban menyewa barang tersebut sampai jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Pada akhir jangka waktu tersebut kepemilikan barang dihibahkan dari bank kepada nasabah. Bank memperoleh margin keuntungan dari pembelian dari pemasok dan sewa dari nasabah.
6. Pembiayaan *Ar-raham*, yaitu pembiayaan berupa pinjaman dana tunai dengan jaminan barang bergerak yang relatif nilainya tetap, seperti perhiasan emas, perak, intan, berlian, batu mulia, dan lain-lain, untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Nasabah diwajibkan membayar kembali hutangnya pada saat jatuh tempo dan membayar sewa tempat penyimpanan barang jaminannya. Bank memperoleh pendapatan berupa sewa tempat penyimpanan barang jaminan.
7. Pembiayaan *Qardhul Hassan*, yaitu pembiayaan berupa pinjaman tanpa dibebani biaya apapun bagi kaum dhuafa yang merupakan asnaf zakat/infaq/shadaqah dan ingin mulai berusaha keci-kecilan. Nasabah hanya diwajibkan mengembalikan pinjaman pokoknya saja pada waktu jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan membayar biaya-biaya administrasi yang diperlukan (seperti: bea meterai, biaya notaris, dan lain-lain). Nasabah yang berhasil dianjurkan membayar zakat/infaq/shadaqah untuk memperkuat dana *Qardhul Hassan*. Bank memperoleh pengembalian biaya administrasi dan menampung zakat/infaq/shadaqah dari nasabah yang berhasil usahanya.

Dilihat menurut sifat penggunaannya, Pembiayaan dapat dibagi menjadi:²⁷

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder (tambahan). Jadi pembiayaan pemilikan rumah dapat dikategorikan dalam pembiayaan konsumtif ini.

Bank syariah syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- *Al-bai'bi tsaman ajil* (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran.
- *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
- *Al-musyarakah mutanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- *Ar-Rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumsi tersebut lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin.

²⁷ M. Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani. 2001), hal. 160.

Oleh karena itu ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al-hasan*).

Menurut keperluannya, Pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi:

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif maupun kualitatif, dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan kegunaan dari suatu barang. Bank syariah dapat membantu bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan *partnership* dengan nasabah, dimana bank bertindak sebagai penyanggah dana (*shahibul maal*), sedangkan nasabah sebagai pengusaha (*mudharib*). Pembiayaan semacam ini dikenal dengan *mudharabah (trust financing)*. Fasilitas ini dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi secara periodik dengan nisbah yang disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil (yang belum dibagikan) yang menjadi bagian bank.

Pembiayaan ini merupakan salah satu atau kombinasi dari:

- a. Pembiayaan Likuiditas (*cash financing*), pada umumnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang timbul akibat terjadinya ketidak sesuaian antara *cash inflow* dan *cash outflow* pada perusahaan nasabah. Bank syariah dapat menyediakan fasilitas ini dalam bentuk *qardh* timbal balik atau yang disebut *compensating balance*. Melalui fasilitas ini nasabah harus membuka rekening giro dan bank tidak memberikan bonus atas giro tersebut. Bila nasabah mengalami situasi ketidaksesuaian, nasabah dapat menarik dana melebihi saldo yang tersedia sehingga menjadi negatif sampai maksimum jumlah yang disepakati dalam akad. Atas fasilitas ini bank tidak dibenarkan meminta imbalan

apapun kecuali sebatas biaya administrasi pengelolaan fasilitas tersebut.

- b. Pembiayaan Piutang (*Receivable Financing*), kebutuhan pembiayaan ini timbul pada perusahaan yang menjual barangnya dengan kredit, tetapi jumlah maupun jangka waktunya melebihi kapasitas modal kerja yang dimilikinya. Bagi bank syariah pembiayaan ini hanya dapat dilakukan dalam bentuk *al-qardh*.
 - c. Pembiayaan Persediaan (*Inventory Financing*), dalam hal ini bank syariah mempunyai mekanisme tersendiri untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan ini, yaitu antara lain dengan menggunakan prinsip jual beli (*al-bai'*) dalam dua tahap. Tahap pertama, bank mengadakan (membeli dari supplier secara tunai) barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Tahap kedua, bank menjual kepada nasabah pembeli dengan pembayaran tangguh dan dengan mengambil keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.
2. Pembiayaan Investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

Ciri-ciri pembiayaan investasi yaitu:

- a. Untuk pengadaan barang-barang modal;
- b. Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah;
- c. Berjangka waktu menengah dan panjang.

Melihat luasnya aspek yang harus dikelola dan dipantau, maka untuk pembiayaan investasi bank syariah menggunakan skema *musyarakah*

mutanaqishah, dimana bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya dan pemilik perusahaan akan mengambil alih kembali. Skema lain yang bisa digunakan yaitu *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu menyewakan barang modal dengan opsi diakhiri dengan pemilikan.

2.2 Tinjauan umum Musyarakah Mutanaqishah

Bank syariah memiliki beragam produk pembiayaan rumah yang dapat ditawarkan kepada beragam nasabah yang memiliki kemampuan dan keinginan yang berbeda-beda. Bank syariah lebih kaya akan dalam hal keragaman produk pembiayaan rumah dibandingkan bank konvensional, yang hanya memberikan hutang beserta bunganya. Untuk memilih pembiayaan rumah secara syariah, nasabah harus memahami kemampuan dan keinginannya. Masing-masing pembiayaan memiliki ketentuan yang berbeda-beda. Salah satu pembiayaan pemilikan rumah itu adalah pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

Kegiatan usaha penyaluran dana pada bank syariah dilakukan dalam bentuk pembiayaan. Salah satu instrumen pembiayaan yang ada pada bank syariah adalah musyarakah atau penyertaan modal (*equity participation*) yang diperluas lagi menjadi Musyarakah Mutanaqishah atau *decreasing participation* yaitu perkongsian yang kepemilikan bersama, dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil. Pembiayaan musyarakah mutanaqishah, oleh kalangan perbankan lebih banyak digunakan untuk produk konsumtif.

2.2.1 Defenisi Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah *syirkah*, yang berasal dari kata *syaraka-*

yusariku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerjasama, baik kelompok atau perorangan. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata *yatanaqihu – tanaqish – tanaqihan - mutanaqshun*, yang berarti pengurangan secara bertahap.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, pada bagian pertama ketentuan umum menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan musyarakah mutanaqishah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Musyarakah mutanaqishah disebut juga perjanjian pengambilalihan porsi kepemilikan rumah, adalah suatu perjanjian yang menggunakan konsep pemilikan bersama oleh bank dan nasabah atas tanah dan bangunan yang dilakukannya pembayaran secara bertahap oleh nasabah, mengakibatkan porsi kepemilikan bank menjadi berkurang disebabkan pengambilalihan secara bertahap pula oleh nasabah.

Akad musyarakah mutanaqishah terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual beli).²⁸ Dalam akad musyarakah mutanaqishah, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsahnya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya. Dalam musyarakah mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban diantaranya:

- a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan akad
- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad

²⁸ Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqishah*, No. 73/DSN-MUI/XI/2008, bagian ketiga angka 1.

c. Menanggung kerugian sesuai porsi modal.

Pada bagian keempat dari fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tersebut disebutkan bahwa ada beberapa ketentuan khusus dari musyarakah mutanaqishah, yaitu:

1. Asset musyarakah mutanaqishah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila asset musyarakah menjadi obyek *ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan asset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan asset musyarakah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Karena itu dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini berlaku juga dalam akadnya segala ketentuan tentang *musyarakah* (*syirkah*) dan ketentuan tentang *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 musyarakah mutanaqishah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, musyarakah adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menajalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.²⁹ Sedangkan didalam fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah menyebutkan bahwa musyarakah adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³⁰

Pada prinsipnya syirkah atau musyarakah tersebut ada 2 (dua) macam, yaitu:³¹

1. Syirkah *Amlak* (kepemilikan)

Syirkah ini juga ada 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Ikhtiyari, terjadi karena kehendak dua orang atau lebih untuk berkongsi
- b. Jabari, terjadi karena kedua orang atau lebih tidak dapat mengelak untuk berkongsi, misalnya karena pewarisan.

2. Syirkah *Uqud* (terjadi karena kontrak)

Merupakan perkongsian yang terjadi karena kesepakatan dua orang atau lebih untuk berkongsi modal, kerja, atau keahlian dan jika

²⁹ Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No: 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No: 10/16/PBI/2008.

³⁰ Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Musyarakah*, Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000.

³¹ Tatik Mariyanti, "Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan", elib.pdii.lipi.go.id/katalog/index.php/searchkatalog/.../9053/9053.pdf, diunduh 20 Februari 2011.

perkongsian ini menghasilkan untung maka hal itu akan dibagi bersama menurut penyertaan dan kesepakatan masing-masing.

Syirkah ini terbagi juga atas beberapa macam, yaitu:

a. Syirkah 'Inan

'Inan artinya sama dalam penyeteran atau menawarkan modal. Syirkah 'inan merupakan suatu akad dimana dua orang atau lebih berkongsi dalam menyatukan modal dan sama-sama memperdagangkannya dan bersekutu dalam keuntungan. Hukum jenis syirkah ini merupakan titik kesepakatan dikalangan para fukoha. Demikian juga syirkah ini merupakan bentuk syirkah yang paling banyak dipraktekkan kaum muslimin, hal ini disebabkan karena bentuk perkongsian ini lebih mudah dan praktis karena tidak mensyaratkan modal dan pekerjaan. Salah satu dari mitra dapat memiliki modal yang lebih tinggi dari pada mitra yang lain. Begitu pula salah satu pihak dapat menjalankan perniagaan sementara yang lain tidak ikut serta. Pembagian keuntungan pun dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan mereka , bahkan diperbolehkan salah seorang dari mitra untuk memiliki keuntungan yang lebih tinggi jika sekiranya ia memang lebih memiliki keahlian dan keuletan dari pada yang lain. Sedangkan kerugian harus dibagi menurut perbandingan penyertaan modal yang dimiliki oleh masing-masing mitra.

Musyarakah atau syirkah 'Inan inilah yang dimaksud dalam hal pembiayaan pemilikan rumah yang ketentuannya dipakai dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

b. Syirkah Mufawadhoh

Mufawadhoh artinya sama-sama. Syirkah ini dinamakan *muwafadhoh* karena modal yang disetor oleh para mitra dan usaha fisik yang dilakukan mereka adalah sama atau

proporsional. Jadi syirkah ini merupakan suatu bentuk akad dari beberapa orang yang menyetorkan modal dan usaha fisik yang sama. Masing-masing mitra saling menanggung satu dengan lainnya dalam hak dan kewajiban. Dalam syirkah ini tidak diperbolehkan satu mitra memiliki modal dan keuntungan yang lebih tinggi dari pada mitra yang lainnya.

c. Syirkah *Wujuh*

Syirkah ini dibentuk tanpa modal dari para mitra. Mereka hanya bermodalkan nama baik yang didapatnya karena kepribadiannya dan kejujurannya dalam melakukan perniagaan. Syirkah ini terbentuk mana kala ada dua orang atau lebih yang memiliki reputasi yang baik dalam bisnis melakukan pemesanan suatu barang untuk dibeli dengan kredit (tangguh) dan kemudian menjualnya dengan kontan. Keuntungan yang dihasilkan dari usaha ini kemudian dibagi menurut persyaratan yang telah disepakati antar mereka.

d. Syirkah *Abdan (A'mal)*

Syirkah ini dibentuk oleh beberapa orang dengan modal profesi dan keahlian masing-masing, profesi dan keahlian ini bisa sama bisa juga berbeda. Mereka menyewa satu tempat untuk perniagaannya dan bila mendapatkan keuntungan dibagi menurut kesepakatan diantara mereka.

Ijarah sendiri adalah sewa menyewa barang antara kedua belah pihak, untuk memperoleh manfaat atas barang yang disewa. Jadi dalam hal ini merupakan pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil manfaat dari asset (rumah) sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa yang besarnya sudah disepakati bersama. Penyewa yang dimaksud disini adalah nasabah yang berkongsi dengan bank dalam investasi pembiayaan rumah tersebut.

Berkaitan dengan syirkah, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal sebagai objek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian dan kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi sebagai syarat dari pelaksanaan akad syirkah yaitu:

- Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama;
- Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain; dan
- Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Dalam syirkah mutanaqishah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

2.2.2 Landasan hukum Musyarakah Mutanaqishah

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan operasionalnya selain terikat pada aturan-aturan hukum positif yang ditentukan untuk sistem operasional bank syariah, juga terikat erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada kemudharatan dunia dan akhirat. Landasan hukum islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa), karena didalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

Berikut ini beberapa ketentuan landasan hukum yang mendasari pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini, terkait musyarakah dan ijarah, yaitu:

- Dalil hukum Musyarakah

1. Al-Quran surat As Shaad ayat 24

“... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini...”

Ayat ini mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau berserikat dalam dagang dengan menzalimi sebagian dari mitra kerja mereka. Ayat ini jelas menunjukkan bahwa syirkah pada hakekatnya diperbolehkan oleh risalah-risalah yang terdahulu dan telah dipraktekkan.

2. Al-Quran surat Al-Ma'idah ayat 1

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...”

Ayat ini mengharuskan orang-orang yang berkongsi atau berserikat dalam berdagang membuat akad yang sah supaya tidak timbul permasalahan dikemudian hari. Ayat ini juga dengan jelas menunjukkan bahwa akad yang dibuat diawal perkongsian supaya dipatuhi.

3. Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

Rasulullah SAW berkata: “Allah Swt berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh Al-Hakim dari Abu Hurairah).

Arti hadist ini adalah bahwa Allah Swt akan selalu bersama kedua orang yang berkongsi dalam rahmat-Nya dan berkah-Nya. Allah

akan meridhoi kemitraan ini dan menurunkan berkah dalam perniagaan mereka. Jika keduanya atau salah satu dari keduanya telah berkhianat, maka Allah meninggalkan mereka dengan tidak memberikan berkah dan pertolongan sehingga perniagaan itu merugi didunia dan akhirat.

4. Hadist riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf
 “perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Dari hadist ini dapat kita ambil pedoman, jika kita ingin damai maka kita harus tahu mana yang haram dan mana yang halal menurut Al-Quran, dan jangan sekali-kali melanggar apa yang telah ditetapkan dalam A-Quran.

5. Kaidah Fiqih yang menyebutkan “pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Hal ini menunjukkan apapun boleh dilakukan asalkan dalam proses pelaksanaannya tidak terdapat hal-hal yang diharamkan.

6. Pendapat ulama yang membolehkan musyarakah, sepakat atas diperbolehkannya musyarakah karena manusia memiliki kelebihan dan kekurangan sehingga dalam melaksanakan usahanya masing-masing manusia membutuhkan peranan orang lain, sehingga diperlukan kerja sama dengan pihak lain untuk mencapai tujuannya. Pendapat ulama tersebut diantaranya sebagai berikut:

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni* (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.”

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syariknya, maka hukumnya boleh.”

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

“Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik– bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

- d. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jilid 10, volume 2, hal. 48:

“Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya’ (tidak ditentukan batas batasnya) dari sebuah pokok maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.”

e. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu’ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa’is, 2008), hal.133:

“Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqishah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (*istimrariyah al-tamwil*), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.”

- Dalil hukum ijarah

1. Al-Quran Surat al-Zukhruf, ayat 32:

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2. Al-Quran Surat al-Baqarah, ayat 233:
“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”
3. Al-Quran Surat al Qashash, ayat 26:
“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”
4. Hadist Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:
“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”
5. Hadist Riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:
“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”
6. Hadist Riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:
“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”
7. Hadist Riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:
“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”
8. Kaidah Fiqih
“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam musyarakah dan ijarah, maka unsur keduanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian diberi pengertian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³² Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji. Dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, pasal ini memberikan kebebasan untuk membuat berbagai macam perjanjian yang isinya tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang. Pasal inilah yang mendasari lahirnya perjanjian-perjanjian seperti perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan pihak pengguna jasa layanan bank yang berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga Tentang

³² *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cet. 33, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003), pasal 1313.

Perikatan bab kedua bagian kedua tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian yang dimulai dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337. Secara garis besar syarat-syarat tersebut dapat dilihat pada pasal 1320, yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang disebutkan pada pasal 1320 di atas dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Dua syarat yang disebutkan pertama pada pasal 1320 disebut syarat subjektif yang apabila syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif yang apabila ternyata tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum (*null and void*) yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada atau dengan kata lain usaha pihak yang disebut di dalam perjanjian gagal melahirkan suatu perikatan. Apabila syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi semua maka perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan sah.³³

- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
Menyebutkan bahwa ketentuan hukum Musyarakah mutanaqishah adalah boleh.

³³ Hosen, *op. cit.*

2.2.3 Kepemilikan Rumah Dengan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Beberapa Negara

Praktek Musyarakah mutanaqishah di Indonesia merupakan produk baru yang masih belum banyak digunakan, sedangkan di beberapa negara didunia telah lama mengenal pembiayaan musyarakah mutanaqishah sebagai pembiayaan untuk kepemilikan rumah.

Akad musyarakah mutanaqishah telah diadopsi oleh sejumlah lembaga keuangan Islam diseluruh dunia. Koperasi Perumahan Islam di Toronto Kanada, telah didirikan sejak 1981, koperasi ini berhasil menyediakan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqishah. Koperasi didirikan dengan menggunakan sumber dana dari saham yang dibeli anggota, setelah anggota menghimpun saham yang cukup, koperasi membeli sebuah rumah dan keluarga anggotanya dapat tinggal dengan membayar suatu sewa yang wajar kepada koperasi. Setelah itu anggota dianjurkan meningkatkan kepemilikan rumah tersebut dengan menginvestasikan dananya dikoperasi. Ketika mereka melakukannya sewa rumah yang diberikan kepada koperasi berkurang seiring dengan meningkatnya proporsi kepemilikan nasabah.³⁴

Lembaga Keuangan Lariba adalah organisasi yang paling tua dan yang mula-mula dibiayai oleh Muslim di Amerika Serikat, merupakan group konsultan keuangan masyarakat Islam. Dalam hal pembiayaan perumahan, Lariba akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah. Skema program ini adalah mengizinkan nasabah memiliki rumah tersebut dengan cara angsuran bulanan yang dikombinasikan dengan prinsip sewa. Sewa yang dikenakan berdasarkan persetujuan kedua pihak, yaitu bank dan nasabah. Komponen persewaan adalah suatu fungsi dari suatu nilai sewa yang adil dari rumah tersebut yang ditentukan oleh perusahaan dan pembeli rumah atas nilai sewa menurut ukuran nilai sewa rumah diwilayah tersebut. Pembeli membayar suatu presentase dari nilai sewa

³⁴ Mariyanti, *op. cit.*

kepada bank yang didasarkan pada kontribusi kepemilikan. Komponen ini dikenal sebagai tingkat pengembalian kapital.³⁵

Di Pakistan, skema Meezan Bank “Rumah Murah” adalah pembiayaan rumah islami yang pertama. Ini bebas dari riba dan disetujui badan pengawas syariah. Dalam akad musyarakah mutanaqishah dimana bank memiliki rumah bersama-sama dengan nasabah. Bank menyediakan pembiayaan sampai 85 %. Nasabah setuju untuk membayar pembayaran bulanan kepada bank suatu komponen adalah untuk sewa dan angsuran atas pembiayaan bank. Total pembayaran bulanan akan berkurang secara teratur seiring dengan meningkatnya proporsi kepemilikan atas rumah tersebut oleh nasabah. Nasabah menjadi pemilik rumah setelah investasi dilunasi.³⁶

PT. Perumahan Ansar di U.K menggunakan akad musyarakah mutanaqishah ini dalam pembiayaan perumahan. Skema kepemilikan bersama yang didasarkan mekanisme ijarah (persewaan). Metode ini sangat fleksibel, angsuran bulanan meliputi dua unsur, yaitu sewa dan angsuran kepemilikan rumah. Sewa dibayar oleh penghuni sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah oleh PT. Perumahan Ansar. Ketika penghuni meningkatkan sahamnya terhadap rumah, maka akan menimbulkan pengurangan jumlah sewa yang harus dibayar nasabah.³⁷

LLOYD TSB dan Bristol & WEST di Inggris dan Irlandia bekerja sama dengan Arab Korporasi Perbankan (ABC) dalam pembiayaan perumahan Alburaq Syariah-Compliant. Nasabah Alburaq dapat membeli rumah dengan masa angsuran 25 tahun dan memperoleh pembiayaan sampai ke 90 % dari nilai rumah. Nasabah dapat melunasi setiap waktu dan tambahan pembayaran sebesar sewa rumah. Mereka dapat juga menjual rumah ketika mereka ingin. Hal ini sama dengan akad musyarakah mutanaqishah dimana

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

nasabah dan bank masing-masing memiliki kontribusi dalam pembelian rumah, kemudian nasabah akan mengangsur secara berkala, akibatnya kepemilikan bank atas rumah yang disewa akan menurun. Dalam hal ini bank membebani nasabah dengan sewa karena nasabah menggunakan rumah tersebut dan sewa dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah tersebut.³⁸

Dengan suksesnya penerapan akad musyarakah mutanaqishah di beberapa Negara tersebut diatas, maka di Indonesia diharapkan menjadikan pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang islami.

2.2.4 Keunggulan dan kelemahan Musyarakah Mutanaqishah

Penerapan pembiayaan musyarakah mutanaqishah memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:³⁹

1. Bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
4. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Hosen., *op. cit*

Adapun kelemahan yang muncul dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:⁴⁰

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas asset tersebut yang menjadi tanggungan nasabah.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada asset yang menjadi obyek akad.
3. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, naming akan menjadi ringan di tahun-tahun berikutnya.

2.3 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan perumahan syariah sebagaimana telah disebutkan pada bagian sebelumnya merupakan gabungan dari akad musyarakah dan akad ijarah, maka ketentuan yang berlaku pada akad musyarakah dan akad ijarah berlaku dalam akad musyarakah mutanaqishah, yang tentu saja berpedoman kepada Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah dan fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Berikut dijelaskan mengenai ketentuan dalam akad Musyarakah dan Ijarah:

- Ketentuan-ketentuan dalam Pembiayaan Musyarakah, yaitu:
 1. Pernyataan ijab dan qabul 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).

⁴⁰ *Ibid.*

- 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. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- a. Modal
 - 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.
 - Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

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

b. Kerja

- 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.
- 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

- Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
- Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
- Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d. Kerugian

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

4. Biaya Operasional dan Persengketaan

- a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama
- b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- Ketentuan-ketentuan dalam Pembiayaan Ijarah, yaitu:

1. Rukun dan Syarat Ijarah:

- a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul 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. Obyek akad Ijarah adalah:
 - Manfaat barang dan sewa; atau
 - Manfaat jasa dan upah.

2. Ketentuan Obyek Ijarah:

- a. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
 - h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:
 - a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - Menanggung biaya pemeliharaan barang
 - Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan
 - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
 4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.3.1 Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Sebagaimana telah dipaparkan diatas bahwa KPR yang dibahas dalam hal ini adalah KPR syariah dengan menggunakan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

Konsep Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan untuk pembiayaan pembelian properti. Dalam skema ini pembelian properti menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank. Pada awalnya, Nasabah dan Bank membeli rumah secara bekerjasama/bermitra dengan menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah. Atas properti tersebut, kemudian nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas properti tersebut dengan menggunakan Akad Ijarah. Dengan menyewa manfaat properti tersebut, selanjutnya nasabah membayar kewajiban sewa atas property tersebut setiap bulannya sesuai dengan nilai sewa yang telah ditentukan. Dari pembayaran sewa tersebut akan dibagi hasilkan antara Nasabah dan Bank sebagai pihak yang melakukan kongsi kerjasama (syirkah) sesuai dengan nisbah bagi hasil masing-masing pihak.⁴¹

Bagi hasil untuk Bank diakui sebagai pendapatan Bank sedangkan bagi hasil yang diterima oleh nasabah digunakan oleh nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan Bank secara bertahap setiap bulannya, sehingga dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama pada akhirnya saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya (100%) menjadi milik nasabah.

⁴¹ Berdasarkan Data yang didapat dari salah satu Pejabat di Bank Muamalat Indonesia.

Tahapan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah untuk pengadaan suatu kredit pemilikan rumah, adalah:⁴²

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu rumah yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas rumah tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan rumah tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
 - a. Spesifikasi rumah yang disepakati;
 - b. Harga rumah;
 - c. Jumlah dana bank dan nasabah yang disertakan;
 - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
 - e. Cara pelunasan (model angsuran);
 - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan kepada nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi developer untuk ketersediaan rumah tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad musyarakah mutanaqishah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa

⁴² Hosen., *op. cit*

menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh developer kepada bank atau nasabah setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada developer. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

Berikut ini akan digambarkan tentang pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah dengan ketentuan harga rumah sebesar Rp. 144.000.000, porsi awal nasabah Rp. 28.800.000 atau sebesar 20 %, porsi awal bank syariah Rp. 115.200.000 atau sebesar 80 %, margin sewa sebesar 15 %, biaya sewa rumah bulan pertama untuk nasabah Rp.1.440.000, besarnya angsuran pokok yang harus dibayar nasabah per bulannya yaitu Rp. 640.000, dan jangka waktu pembiayaan yaitu selama 180 bulan.

Bln	Sewa	Angsuran		Rasio		Porsi	
		Pokok	Perbulan	Porsi Nasabah	Porsi Bank	Nasabah	Bank
				20,00 %	80,00%	28.800.000	115.200.000
1	1.440.000	640.000	2.080.000	20,44%	79,56%	29.440.000	114.560.000
2	1.427.200	640.000	2.067.200	20,89%	79,11%	30.080.000	113.920.000
3	1.420.800	640.000	2.060.800	21,33%	78,67%	30.720.000	113.280.000
4	1.414.400	640.000	2.054.400	21,78%	78,22%	31.360.000	112.640.000
5	1.408.000	640.000	2.048.000	22,22%	77,78%	32.000.000	112.000.000
6	1.401.600	640.000	2.041.600	22,67%	77,33%	32.640.000	111.360.000
7	1.395.200	640.000	2.035.200	23,11%	76,89%	33.280.000	110.720.000
8	1.388.800	640.000	2.028.800	23,56%	76,44%	33.920.000	110.080.000

9	1.382.400	640.000	2.022.400	24,00%	76,00%	34.560.000	109.440.000
10	1.376.000	640.000	2.016.000	24,44%	75,56%	35.200.000	108.800.000
11	1.369.600	640.000	2.009.600	24,89%	75,11%	35.840.000	108.160.000
12	1.363.200	640.000	2.003.200	25,33%	74,67%	36.480.000	107.520.000
13	1.356.800	640.000	1.996.800	25,78%	74,22%	37.120.000	106.880.000
14	1.350.400	640.000	1.990.400	26,22%	73,78%	37.760.000	106.240.000
15	1.344.000	640.000	1.984.000	26,67%	73,33%	38.400.000	105.600.000
16	1.337.600	640.000	1.977.600	27,11%	72,89%	39.040.000	104.960.000
17	1.331.200	640.000	1.971.200	27,56%	72,44%	39.680.000	104.320.000
18	1.324.800	640.000	1.964.800	28,00%	72,00%	40.320.000	103.680.000
19	1.318.400	640.000	1.958.400	28,44%	71,56%	40.960.000	103.040.000
20	1.312.000	640.000	1.952.000	28,89%	71,11%	41.600.000	102.400.000
21	1.305.600	640.000	1.945.600	29,33%	70,67%	42.240.000	101.760.000
22	1.299.200	640.000	1.939.200	29,78%	70,22%	42.880.000	101.120.000
23	1.292.800	640.000	1.932.800	30,22%	69,78%	43.520.000	100.480.000
24	1.286.400	640.000	1.926.400	30,67%	69,33%	44.160.000	99.840.000
25	1.280.000	640.000	1.920.000	31,11%	68,89%	44.800.000	99.200.000
26	1.273.600	640.000	1.913.600	31,56%	68,44%	45.440.000	98.560.000
27	1.267.200	640.000	1.907.200	32,00%	68,00%	46.080.000	97.920.000
28	1.260.800	640.000	1.900.800	32,44%	67,56%	46.720.000	97.280.000
29	1.254.400	640.000	1.894.400	32,89%	67,11%	47.360.000	96.640.000
30	1.248.000	640.000	1.888.000	33,33%	66,67%	48.000.000	96.000.000
31	1.241.600	640.000	1.881.600	33,78%	66,22%	48.640.000	95.360.000
32	1.235.200	640.000	1.875.200	34,22%	65,78%	49.280.000	94.720.000
33	1.228.800	640.000	1.868.800	34,67%	65,33%	49.920.000	94.080.000
34	1.222.400	640.000	1.862.400	35,11%	64,89%	50.560.000	93.440.000
35	1.216.000	640.000	1.856.000	35,56%	64,44%	51.200.000	92.800.000
36	1.209.600	640.000	1.849.600	36,00%	64,00%	51.840.000	92.160.000
37	1.203.200	640.000	1.843.200	36,44%	63,56%	52.480.000	91.520.000
38	1.196.800	640.000	1.836.800	36,89%	63,11%	53.120.000	90.880.000
39	1.190.400	640.000	1.830.400	37,33%	62,67%	53.760.000	90.240.000
40	1.184.000	640.000	1.824.000	37,78%	62,22%	54.400.000	89.600.000
41	1.177.600	640.000	1.817.600	38,22%	61,78%	55.040.000	88.960.000
42	1.171.200	640.000	1.811.200	38,67%	61,33%	55.680.000	88.320.000
43	1.164.800	640.000	1.804.800	39,11%	60,89%	56.320.000	87.680.000

44	1.158.400	640.000	1.798.400	39,56%	60,44%	56.960.000	87.040.000
45	1.152.000	640.000	1.792.000	40,00%	60,00%	57.600.000	86.400.000
46	1.145.600	640.000	1.785.600	40,44%	59,56%	58.240.000	85.760.000
47	1.139.200	640.000	1.779.200	40,89%	59,11%	58.880.000	85.120.000
48	1.132.800	640.000	1.772.800	41,33%	58,67%	59.520.000	84.480.000
49	1.126.400	640.000	1.766.400	41,78%	58,22%	60.160.000	83.840.000
50	1.120.000	640.000	1.760.000	42,22%	57,78%	60.800.000	83.200.000
51	1.113.600	640.000	1.753.600	42,67%	57,33%	61.440.000	82.560.000
52	1.107.200	640.000	1.747.200	43,11%	56,89%	62.080.000	81.920.000
53	1.100.800	640.000	1.740.800	43,56%	56,44%	62.720.000	81.280.000
54	1.094.400	640.000	1.734.400	44,00%	56,00%	63.360.000	80.640.000
55	1.088.000	640.000	1.728.000	44,44%	55,56%	64.000.000	80.000.000
56	1.081.600	640.000	1.721.600	44,89%	55,11%	64.640.000	79.360.000
57	1.075.200	640.000	1.715.200	45,33%	54,67%	65.280.000	78.720.000
58	1.068.800	640.000	1.708.800	45,78%	54,22%	65.920.000	78.080.000
59	1.062.400	640.000	1.702.400	46,22%	53,78%	66.560.000	77.440.000
60	1.056.000	640.000	1.696.000	46,67%	53,33%	67.200.000	76.800.000
61	1.049.600	640.000	1.689.600	47,11%	52,89%	67.840.000	76.160.000
62	1.043.200	640.000	1.683.200	47,56%	52,44%	68.480.000	75.520.000
63	1.036.800	640.000	1.676.800	48,00%	52,00%	69.120.000	74.880.000
64	1.030.400	640.000	1.670.400	48,44%	51,56%	69.760.000	74.240.000
65	1.024.000	640.000	1.664.000	48,89%	51,11%	70.400.000	73.600.000
66	1.017.600	640.000	1.657.600	49,33%	50,67%	71.040.000	72.960.000
67	1.011.200	640.000	1.651.200	49,78%	50,22%	71.680.000	72.320.000
68	1.004.800	640.000	1.644.800	50,22%	49,78%	72.320.000	71.680.000
69	998.400	640.000	1.638.400	50,67%	49,33%	72.960.000	71.040.000
70	992.000	640.000	1.632.000	51,11%	48,89%	73.600.000	70.400.000
71	985.600	640.000	1.625.600	51,56%	48,44%	74.240.000	69.760.000
72	979.200	640.000	1.619.200	52,00%	48,00%	74.880.000	69.120.000
73	972.800	640.000	1.612.800	52,44%	47,56%	75.520.000	68.480.000
74	966.400	640.000	1.606.400	52,89%	47,11%	76.160.000	67.840.000
75	960.000	640.000	1.600.000	53,33%	46,67%	76.800.000	67.200.000
76	953.600	640.000	1.593.600	53,78%	46,22%	77.440.000	66.560.000
77	947.200	640.000	1.587.200	54,22%	45,78%	78.080.000	65.920.000
78	940.800	640.000	1.580.800	54,67%	45,33%	78.720.000	65.280.000

79	934.400	640.000	1.574.400	55,11%	44,89%	79.360.000	64.640.000
80	928.000	640.000	1.568.000	55,56%	44,44%	80.000.000	64.000.000
81	921.600	640.000	1.561.600	56,00%	44,00%	80.640.000	63.360.000
82	915.200	640.000	1.555.200	56,44%	43,56%	81.280.000	62.720.000
83	908.800	640.000	1.548.800	56,89%	43,11%	81.920.000	62.080.000
84	902.400	640.000	1.542.400	57,33%	42,67%	82.560.000	61.440.000
85	896.000	640.000	1.536.000	57,78%	42,22%	83.200.000	60.800.000
86	889.600	640.000	1.529.600	58,22%	41,78%	83.840.000	60.160.000
87	883.200	640.000	1.523.200	58,67%	41,33%	84.480.000	59.520.000
88	876.800	640.000	1.516.800	59,11%	40,89%	85.120.000	58.880.000
89	870.400	640.000	1.510.400	59,56%	40,44%	85.760.000	58.240.000
90	864.000	640.000	1.504.000	60,00%	40,00%	86.400.000	57.600.000
91	857.600	640.000	1.497.600	60,44%	39,56%	87.040.000	56.960.000
92	851.200	640.000	1.491.200	60,89%	39,11%	87.680.000	56.320.000
93	844.800	640.000	1.484.800	61,33%	38,67%	88.320.000	55.680.000
94	838.400	640.000	1.478.400	61,78%	38,22%	88.960.000	55.040.000
95	832.000	640.000	1.472.000	62,22%	37,78%	89.600.000	54.400.000
96	825.600	640.000	1.465.600	62,67%	37,33%	90.240.000	53.760.000
97	819.200	640.000	1.459.200	63,11%	36,89%	90.880.000	53.120.000
98	812.800	640.000	1.452.800	63,56%	36,44%	91.520.000	52.480.000
99	806.400	640.000	1.446.400	64,00%	36,00%	92.160.000	51.840.000
100	800.000	640.000	1.440.000	64,44%	35,56%	92.800.000	51.200.000
101	793.600	640.000	1.433.600	64,89%	35,11%	93.440.000	50.560.000
102	787.200	640.000	1.427.200	65,33%	34,67%	94.080.000	49.920.000
103	780.800	640.000	1.420.800	65,78%	34,22%	94.720.000	49.280.000
104	774.400	640.000	1.414.400	66,22%	33,78%	95.360.000	48.640.000
105	768.000	640.000	1.408.000	66,67%	33,33%	96.000.000	48.000.000
106	761.600	640.000	1.401.600	67,11%	32,89%	96.640.000	47.360.000
107	755.200	640.000	1.395.200	67,56%	32,44%	97.280.000	46.720.000
108	748.800	640.000	1.388.800	68,00%	32,00%	97.920.000	46.080.000
109	742.400	640.000	1.382.400	68,44%	31,56%	98.560.000	45.440.000
110	736.000	640.000	1.376.000	68,89%	31,11%	99.200.000	44.800.000
111	729.600	640.000	1.369.600	69,33%	30,67%	99.840.000	44.160.000
112	723.200	640.000	1.363.200	69,78%	30,22%	100.480.000	43.520.000
113	716.800	640.000	1.356.800	70,22%	29,78%	101.120.000	42.880.000

114	710.400	640.000	1.350.400	70,67%	29,33%	101.760.000	42.240.000
115	704.000	640.000	1.344.000	71,11%	28,89%	102.400.000	41.600.000
116	697.600	640.000	1.337.600	71,56%	28,44%	103.040.000	40.960.000
117	691.200	640.000	1.331.200	72,00%	28,00%	103.680.000	40.320.000
118	684.800	640.000	1.324.800	72,44%	27,56%	104.320.000	39.680.000
119	678.400	640.000	1.318.400	72,89%	27,11%	104.960.000	39.040.000
120	672.000	640.000	1.312.000	73,33%	26,67%	105.600.000	38.400.000
121	665.600	640.000	1.305.600	73,78%	26,22%	106.240.000	37.760.000
122	659.200	640.000	1.299.200	74,22%	25,78%	106.880.000	37.120.000
123	652.800	640.000	1.292.800	74,67%	25,33%	107.520.000	36.480.000
124	646.400	640.000	1.286.400	75,11%	24,89%	108.160.000	35.840.000
125	640.000	640.000	1.280.000	75,56%	24,44%	108.800.000	35.200.000
126	633.600	640.000	1.273.600	76,00%	24,00%	109.440.000	34.560.000
127	627.200	640.000	1.267.200	76,44%	23,56%	110.080.000	33.920.000
128	620.800	640.000	1.260.800	76,89%	23,11%	110.720.000	33.280.000
129	614.400	640.000	1.254.400	77,33%	22,67%	111.360.000	32.640.000
130	608.000	640.000	1.248.000	77,78%	22,22%	112.000.000	32.000.000
131	601.600	640.000	1.241.600	78,22%	21,78%	112.640.000	31.360.000
132	595.200	640.000	1.235.200	78,67%	21,33%	113.280.000	30.720.000
133	588.800	640.000	1.228.800	79,11%	20,89%	113.920.000	30.080.000
134	582.400	640.000	1.222.400	79,56%	20,44%	114.560.000	29.440.000
135	576.000	640.000	1.216.000	80,00%	20,00%	115.200.000	28.800.000
136	569.600	640.000	1.209.600	80,44%	19,56%	115.840.000	28.160.000
137	563.200	640.000	1.203.200	80,89%	19,11%	116.480.000	27.520.000
138	556.800	640.000	1.196.800	81,33%	18,67%	117.120.000	26.880.000
139	550.400	640.000	1.190.400	81,78%	18,22%	117.760.000	26.240.000
140	544.000	640.000	1.184.000	82,22%	17,78%	118.400.000	25.600.000
141	537.600	640.000	1.177.600	82,67%	17,33%	119.040.000	24.960.000
142	531.200	640.000	1.171.200	83,11%	16,89%	119.680.000	24.320.000
143	524.800	640.000	1.164.800	83,56%	16,44%	120.320.000	23.680.000
144	518.400	640.000	1.158.400	84,00%	16,00%	120.960.000	23.040.000
145	512.000	640.000	1.152.000	84,44%	15,56%	121.600.000	22.400.000
146	505.600	640.000	1.145.600	84,89%	15,11%	122.240.000	21.760.000
147	499.200	640.000	1.139.200	85,33%	14,67%	122.880.000	21.120.000
148	492.800	640.000	1.132.800	85,78%	14,22%	123.520.000	20.480.000

149	486.400	640.000	1.126.400	86,22%	13,78%	124.160.000	19.840.000
150	480.000	640.000	1.120.000	86,67%	13,33%	124.800.000	19.200.000
151	473.600	640.000	1.113.600	87,11%	12,89%	125.440.000	18.560.000
152	467.200	640.000	1.107.200	87,56%	12,44%	126.080.000	17.920.000
153	460.800	640.000	1.100.800	88,00%	12,00%	126.720.000	17.280.000
154	454.400	640.000	1.094.400	88,44%	11,56%	127.360.000	16.640.000
155	448.000	640.000	1.088.000	88,89%	11,11%	128.000.000	16.000.000
156	441.600	640.000	1.081.600	89,33%	10,67%	128.640.000	15.360.000
157	435.200	640.000	1.075.200	89,78%	10,22%	129.280.000	14.720.000
158	428.800	640.000	1.068.800	90,22%	9,78%	129.920.000	14.080.000
159	422.400	640.000	1.062.400	90,67%	9,33%	130.560.000	13.440.000
160	416.000	640.000	1.056.000	91,11%	8,89%	131.200.000	12.800.000
161	409.600	640.000	1.049.600	91,56%	8,44%	131.840.000	12.160.000
162	403.200	640.000	1.043.200	92,00%	8,00%	132.480.000	11.520.000
163	396.800	640.000	1.036.800	92,44%	7,56%	133.120.000	10.880.000
164	390.400	640.000	1.030.400	92,89%	7,11%	133.760.000	10.240.000
165	384.000	640.000	1.024.000	93,33%	6,67%	134.400.000	9.600.000
166	377.600	640.000	1.017.600	93,78%	6,22%	135.040.000	8.960.000
167	371.200	640.000	1.011.200	94,22%	5,78%	135.680.000	8.320.000
168	364.800	640.000	1.004.800	94,67%	5,33%	136.320.000	7.680.000
169	358.400	640.000	998.400	95,11%	4,89%	136.960.000	7.040.000
170	352.000	640.000	992.000	95,56%	4,44%	137.600.000	6.400.000
171	345.600	640.000	985.600	96,00%	4,00%	138.240.000	5.760.000
172	339.200	640.000	979.200	96,44%	3,56%	138.880.000	5.120.000
173	332.800	640.000	972.800	96,89%	3,11%	139.520.000	4.480.000
174	326.400	640.000	966.400	97,33%	2,67%	140.160.000	3.840.000
175	320.000	640.000	960.000	97,78%	2,22%	140.800.000	3.200.000
176	313.600	640.000	953.600	98,22%	1,78%	141.440.000	2.560.000
177	307.200	640.000	947.200	98,67%	1,33%	142.080.000	1.920.000
178	300.800	640.000	940.800	99,11%	0,89%	142.720.000	1.280.000
179	294.400	640.000	934.400	99,56%	0,44%	143.360.000	640.000
180	288.000	640.000	928.000	100,00%	0,00%	144.000.000	

Dari apa yang digambarkan diatas dapat kita lihat bahwa semakin lama porsi kepemilikan nasabah makin bertambah besar, dan porsi kepemilikan bank syariah makin lama semakin mengecil karena nasabah setiap bulannya membayar angsuran atau cicilan yang telah disepakati. Serta juga dari pembayaran sewa nasabah kepada bank setiap bulannya akan terus menurun sesuai dengan bertambahnya porsi kepemilikan nasabah atas rumah tersebut. Besaran sewa dihitung dari Rp. 115.200.000 x 15% : 12 (bulan) x 180 (bulan) : 180 (bulan), sedangkan besarnya angsuran pokok dihitung dari Rp. 115.200.000 : 180 (bulan) maka akan diperoleh besaran Rp. 640.000,-

Karena tujuan pokok dari pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah ini adalah untuk memberikan kemudahan bagi nasabah untuk dapat memiliki rumah tinggal, maka sebaiknya dalam akad pembiayaan dicantumkan klausula yang menegaskan bahwa:⁴³

- a. Terhadap jumlah imbalan sewa/ujrah, bank dapat melakukan peninjauan secara periodik, dan bank memberitahukan peninjauan tersebut kepada nasabah.
- b. Tanpa persetujuan bank, rumah tidak boleh disewakan (*diijarahkan*) kepada pihak lain, melainkan semata-mata ijarah/sewa hanya kepada nasabah.

2.3.2 Konsep jaminan atas Kredit Pemilikan Rumah yang diterapkan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Jaminan atau agunan merupakan bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah dengan bank. Dalam Fiqh, jaminan selain barang dikenal dengan

⁴³ A. Wangsawidjaja Z, “*Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Tinjauan dari Perspektif Hukum)*,” (makalah disampaikan dalam Workshop tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya Terkait Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta, 29 November 2010), hal. 6.

istilah *kafalah*, yang bermakna pemberian jaminan bagi orang yang berutang ketika belum mampu membayar. Jaminan dalam bentuk barang dikenal dengan istilah gadai (*rahn*). Secara fiqh, adanya agunan yang dijalankan oleh bank syariah dapat dibenarkan dari sisi memutus jalan bagi nasabah untuk berbuat tidak disiplin (*moral hazard*) dalam proses pembayaran. Metode semacam ini dalam kajian fiqh dikenal dengan istilah *sad adz-dzari'ah*.⁴⁴

Cara bank mengamankan dana yang disalurkan kepada pemakai dana yaitu bank dapat meminta jaminan kepada pemakai dana sesuai dengan petunjuk surat Al-Baqarah ayat 283 yang artinya berbunyi “jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”.

Dalam prakteknya, yang dijadikan jaminan adalah barang yang pengadaannya dibiayai oleh bank. Adapun yang menjadi jaminan dalam produk pembiayaan KPR syariah ini adalah sertifikat/bukti kepemilikan rumah yang menjadi objek pembiayaan. Sesuai dengan petunjuk ayat tsb diatas, selain barang yang pengadaannya dibiayai bank dijadikan jaminan, apabila perlu bank juga dapat meminta jaminan tambahan.⁴⁵

Dalam fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah tidak disinggung-singgung mengenai jaminan. Namun dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang berlaku juga untuk pembiayaan musyarakah mutanaqishah telah ditegaskan bahwa untuk menghindari terjadinya penyimpangan oleh nasabah penerima fasilitas dalam melakukan kegiatan pembiayaan, lembaga keuangan syariah dapat meminta jaminan kepada nasabahnya.

⁴⁴ Nadratuzzaman Hosen, <http://www.niriah.com/konsultasi/wirusaha/4id19.html>, diunduh 20 Mei 2011.

⁴⁵ Perwataadmadja dan Antonio, *Apa dan bagaimana Bank Islam*, op. cit., hal. 36.

Selain itu ketentuan Pasal 23 UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga menegaskan bahwa sebelum Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, untuk memperoleh keyakinan tersebut bank syariah dan/atau unit usaha syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan agunan (jaminan) dari nasabah calon penerima fasilitas.

Dalam butir ke 7 (tujuh) Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 106 tentang Akuntansi Musyarakah menyebutkan bahwa karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, maka setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalainan atau kesalahan yang disengaja. Beberapa hal yang menunjukkan adanya kesalahan yang disengaja yaitu:

- a. Pelanggaran terhadap akad, antara lain penyalahgunaan dana investasi, manipulasi biaya dan pendapatan operasional; atau
- b. Pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Bertitik tolak dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa bank syariah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam memberikan fasilitas pembiayaan KPR syariah dengan musyarakah mutanaqishah dapat meminta jaminan kepada nasabah,⁴⁶ walaupun dalam akad ini hubungan antara bank dan nasabah merupakan hubungan kerja sama dan bukan hubungan hutang piutang, tetapi jaminan tetap diperlukan bank untuk rasa aman dalam melakukan kegiatan pembiayaan karena tidak selamanya atau tidak selalu nasabah akan mulus dan lancar dalam melakukan angsuran/cicilan.

⁴⁶ A. Wangsawidjaja Z, "Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Tinjauan dari Perspektif Hukum), *op. cit.*, hal. 7.

Rumah yang dijadikan objek syirkah dijadikan agunan pada pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah. Secara konsep, Musyarakah Mutanaqishah atas rumah berbentuk kepemilikan bersama, yang dalam terminologi Islamic Finance dikenal dengan *Shirkat-al-Milk* dimana Bank dan Nasabah memiliki porsi unit atas rumah tersebut. Untuk memastikan nasabah memenuhi janjinya untuk membeli sisa porsi unit atas rumah tersebut, maka rumah tersebut dijamin sebagai agunan pembiayaan yang diikat dengan hak tanggungan. Hak Tanggungan atas agunan hanya dikenakan sebesar porsi unit yang dimiliki Bank atas rumah tersebut.⁴⁷

Pada proses pembayaran angsuran/cicilan, banyak faktor yang menyebabkan nasabah tidak dapat membayar cicilan tepat waktu. Dari segi kemampuan membayar dalam lampiran SK Direktur Bank Indonesia No. 65/7/PBI/2003, terdapat 5 (lima) golongan penerima pembiayaan dalam hal pembayaran, yaitu:

1. Lancar, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan pembiayaan.
2. Dalam perhatian khusus, yaitu terdapat tunggakan pokok pembayaran sampai 90 (Sembilan puluh) hari.
3. Kurang lancar, yaitu terdapat tunggakan pokok yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari samapi 180 (seratus delapan puluh) hari.
4. Diragukan, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari sampai 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
5. Macet, terdapat tunggakan yang melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan secara ekonomi untuk membayar angsuran pembiayaan dilarang untuk menunda pembiayaan

⁴⁷ Berdasarkan Data yang didapat dari salah satu Pejabat di Bank Muamalat Indonesia.

utangnya. Rasulullah SAW pernah mengingatkan tentang seorang pengutang yang mampu akan tetapi lalai dalam sebuah hadist yang artinya “ yang melalaikan pembayaran utang (padahal ia mampu) maka dapat dikenakan sanksi dan dicemarkan nama baiknya”, akan tetapi apabila nasabah benar-benar bankrut dan tidak mampu membayar secara ekonomis untuk menyelesaikan utangnya bukan karena lalai, bank harus menunda tagihan utangnya sampai ia menjadi sanggup kembali untuk membayar utangnya tersebut. Dalam surat Al-Baqarah ayat 280 Allah Swt berfirman yang artinya “ dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan.”

Pada bank syariah jika ada nasabah yang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam akad dengan pihak bank, maka bank memiliki hak untuk memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pernyataan kesalahan/wanprestasi dalam surat atau pernyataan yang dikirimkan ke nasabah, bank juga akan memasang papan tanda, stiker atau bentuk-bentuk lain yang dipasang atau dituliskan pada obyek agunan pembiayaan. Jika nasabah mengabaikan atau mengacuhkan peringatan ini serta tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya, maka bank memiliki hak kapan saja mengambil tindakan tegas terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut.

Jadi alasan utama adanya jaminan pada bank syariah adalah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan dana pihak ketiga. Alasan semacam ini memang dapat diterima, karena dana yang disalurkan kemasyarakat bukan hanya dana milik bank sendiri, tetapi ada juga dana yang berasal dari pihak ketiga yang harus dilindungi oleh bank syariah. Jaminan (*collateral*) dalam perbankan syariah berbeda dengan jaminan di dalam utang piutang sebagaimana yang ada pada perbankan konvensional, yaitu bukan

sebagai penjamin atas utang piutang tetapi berkedudukan sebagai penjamin agar pelaku usaha tidak melanggar perjanjian yang telah disepakati.

2.3.3 Status Kepemilikan Sertifikat Atas Rumah Yang Menjadi Objek Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam fatwa DSN tentang musyarakah mutanaqishah pada bagian ketiga tentang ketentuan akad butir ke 5 (lima) disebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah). Hal ini berarti pada saat bulan terakhir pembiayaan dimana porsi kepemilikan nasabah rasionya menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut, dalam hal ini adalah rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN maka sertifikat rumah tersebut atas nama bersama bank dan nasabah. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikannya atas rumah tersebut dari bank, maka akan dilakukan proses balik nama atas sertifikat rumah tersebut dari yang semula atas nama bersama bank dan nasabah menjadi atas nama nasabah sepenuhnya.

Karena kepemilikan atas rumah bersama tersebut masih atas nama bank dan nasabah, maka bank tidak dapat membukukan rumah tersebut sebagai asset bank. Dalam butir 27 PSAK 106 musyarakah tentang akuntansi untuk mitra pasif pada saat akad antara lain menegaskan bahwa investasi musyarakah diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan asset non kas kepada mitra aktif, selanjutnya butir 32 PSAK tersebut menegaskan bahwa bagian mitra pasif atas investasi musyarakah menurun (dengan pengembalian dana mitra pasif secara bertahap) dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan

untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (jika ada).⁴⁸

Berdasarkan ketentuan dalam PSAK tersebut dapat ditafsirkan bahwa bank syariah sebagai mitra pasif dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah hanya membukukan dari sisi penyediaan dana saja, hal ini juga sesuai dengan pengertian pembiayaan berdasarkan undang-undang Perbankan Syariah yaitu penyediaan dana (sebagai *financier*). Jadi dalam pembiayaan ini bank tidak membukukan rumah tersebut sebagai asset bank.⁴⁹

Dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia, disebutkan bahwa Secara Syariah, kepemilikan rumah tersebut dimiliki bersama, namun didalam Akad Musyarakah Mutanaqisah, Bank, sebagai salah satu pihak yang berkongsi dengan Nasabah, memberikan kuasa kepada Nasabah untuk mengatasnamakan rumah tersebut atas nama nasabah. Namun kepemilikan secara syariah baru diakui 100% milik nasabah jika seluruh porsi unit sudah diambil alih oleh Nasabah.⁵⁰

Jadi didalam sertifikat atau bukti kepemilikan rumah tersebut ditulis atas nama nasabah, karena nasabah tersebut juga memang pihak yang pemilik rumah. Hal ini juga untuk memudahkan proses jaminan dalam pembiayaan rumah dengan musyarakah mutanaqishah ini.

⁴⁸ A. Wangsawidjaja Z, *op. cit.*, hal. 8.

⁴⁹ A. Wangsawidjaja Z, *op. cit.*, hal. 12.

⁵⁰ Berdasarkan data yang didapat dari salah seorang pejabat di Bank Muamalat Indonesia.

BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari apa-apa yang telah dibahas dan dipaparkan pada bagian sebelumnya, maka tulisan ini dapat disimpulkan sebagai berikut, yaitu:

1. Perbankan syariah bisa menjadi sebuah lembaga yang dapat membantu nasabahnya dalam memenuhi kebutuhan dalam hal ini rumah. Pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah yang sekarang ini dikeluarkan oleh bank syariah sudah bisa menjadi alternative masyarakat umum yang membutuhkannya. Dalam hal ini pembiayaan yang digunakan yaitu dengan pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang akan memberikan keuntungan kedua belah pihak, dengan beberapa kelebihan dan kekurangannya. Pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain, didalamnya terdapat unsur kerjasama (*musyarakah*) dan sewa (*ijarah*). Hubungan antara nasabah dalam pembiayaan ini bukan lah hubungan utang piutang, tetapi melainkan hubungan kerjasama untuk pemilikan suatu barang atau asset. Model pembiayaan ini cocok untuk jangka waktu panjang pelunasan diatas 10 tahun.
2. Dalam fatwa Dewan Syariah nasional tentang Musyarakah Mutanaqishah tidak disinggung mengenai jaminan dalam model pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini, serta pada prinsipnya pun dalam bank syariah tidak ada jaminan, tetapi bank syariah sebagai lembaga perbankan yang harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kegiatannya menyalurkan dana nasabah, maka merasa perlu untuk meminta jaminan kepada pihak yang

mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah untuk pemilikan rumah ini yang menjadi jaminannya adalah rumah yang jadi objek pembiayaan. Dalam hal ini fungsi jaminan adalah untuk memastikan bahwa nasabah yang mengajukan pembiayaan melaksanakan apa-apa yang telah disepakati dalam akad.

3. Hubungan antara bank syariah dan nasabah dalam pembiayaan rumah dengan musyarakah mutanaqishah ini adalah hubungan kerjasama menyertakan modal masing-masing untuk membeli satu unit rumah, untuk sementara status rumah tersebut adalah milik bersama bank dengan nasabah, dimana nantinya nasabah secara bertahap akan menambah penyertaan modalnya dengan cara membayar setiap bulan kepada bank sehingga porsi kepemilikan bank terhadap rumah itu semakin lama akan semakin berkurang, yang pada akhir pembiayaan rumah tersebut secara utuh menjadi milik nasabah. Namun dalam sertifikat rumah tersebut bank memberi kuasa kepada nasabah untuk mengatasnamakan nama nasabah dalam sertifikat rumah/bukti kepemilikan rumah tersebut agar tidak terjadi kebingungan dalam proses penjaminan rumah yang akan dibebani dengan hak tanggungan, jadi jelas siapa pemberi dan pemegang hak tanggungan.

3.2 Saran-saran

Agar pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam kredit pemilikan rumah syariah ini semakin diminati dan pelaksanaannya berjalan baik, maka Penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Karena pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini masih terhitung produk baru dalam perbankan syariah untuk pembiayaan rumah, maka perlu meningkatkan sosialisasi kemasyarakatan tentang produk ini, karena kebanyakan masyarakat masih kurang pengetahuan dan pemahamannya tentang produk perbankan syariah, jadi semakin banyak yang tahu dan

mengenal produk perbankan syariah ini maka kemungkinan untuk diminati oleh masyarakat akan semakin besar.

2. Peraturan-peraturan sebagai pedoman dalam pelaksanaan musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan rumah secara keseluruhan masih sangat terlalu sedikit dan kurang jelas, peraturan yang ada sekarang hanya mengatur hal-hal secara umum saja, sebaiknya juga ada peraturan yang lebih lengkap dan jelas sehingga pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah dengan musyarakah mutanaqishah ini akan terlaksana dengan lebih kondusif, misalnya dengan dikeluarkannya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) yang baru tentang musyarakah mutanaqishah untuk pembiayaan pemilikan rumah sebagai peraturan pelengkap dari fatwa DSN tentang muasyarakah mutanaqishah sebelumnya yang sudah ada, sehingga kedepannya diharapkan bank syariah mampu memberikan pelayanan dan inovasi produk yang lebih baik dengan ketentuan yang tegas.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zaenuddin. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1989.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Fuady, Munir. *Hukum tentang Pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Mamudji, Sri, Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan Muhammad Syafi'i Antonio. *Prinsip Operasional Bank Islam*. Jakarta: Risalah Masa, 1992.
- _____. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2008.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Watni, Syaiful, Suradji dan Sutriya, ed. *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Pengaturan Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2003.
- Wirnyaningsih, Et al. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Kencana, 2005.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-undang tentang Perbankan Syariah*. UU No. 21 Tahun 2008, LN No. 94 Tahun 2008.

Indonesia, *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN. No. 3790.

Indonesia, *Undang-undang tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998*. UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992, TLN. No. 3472.

Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*. PBI Nomor 7/46/PBI/2005.

Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*. PBI nomor 6/24/PBI/2004.

Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah nasional majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Ijarah*. Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah nasional majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Musyarakah*. Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

Indonesia, *Pernyataan Stándar Akuntansi Keuangan tentang Akuntansi Musyarakah*. PSAK Nomor 106, tanggal 27 Juni 2007.

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Cet. 33. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2003.

MAKALAH

Dewi, Gemala. “Peran Perbankan Dalam Melaksanakan MMQ dan Permasalahannya,” makalah disampaikan dalam Workshop Tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya Terkait Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta, 29 November 2010.

Universitas Indonesia

Hasanah, Uswatun. "Aspek Hukum Islam Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah (Untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah)," makalah disampaikan dalam Workshop Tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya Terkait Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta, 29 November 2010.

Perwataatmadja, Karnaen A. "Bank Syariah sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional," Disajikan sebagai bahan diskusi dihadapan peserta seminar (PPLIH) tentang Perbankan Syariah, FHUI, 17 November 1999.

Wangsawidjaja Z. A. "Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum)," makalah disampaikan dalam Workshop Tentang Program Pembiayaan Perumahan Secara Prinsip Syariah (KPR iB) Khususnya Terkait Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta, 29 November 2010.

LAIN-LAIN

Mamudji, Sri, dan Hang Rahardjo. "Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah," Jakarta, 2009.

Agustianto, "Inovasi Produk Perbankan Syariah" <http://www.agustiantocentre.com/?p=310>, diunduh 20 Mei 2011.

Asyuti, Rinda, "Kedudukan Jaminan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Sebagai Penerapan Prinsip Prudential Banking", <http://rindaasyuti.wordpress.com/2009/08/29/jaminan-dalam-pembiayaan-di-lks/>, diunduh 20 Mei 2011.

Hosen, Nadratuzzaman "Musyarakah Mutanaqisah" www.ekonomisyariah.org/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqisah_Nadratuzzaman.pdf, diunduh 5 Januari 2011.

_____, <http://www.niriah.com/konsultasi/wirusaha/4id19.html>, diunduh 20 Mei 2011.

Kredit Rumah Syari'ah. <http://www.anneahira.com/kredit-rumah-syariah.htm>. Diunduh 5 Januari 2011.

Mariyanti, Tatik. “Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan”, elib.pdii.lipi.go.id/katalog/index.php/searchkatalog/.../9053/9053.pd. diunduh 20 Februari 2011.

Musyarakah Mutanaqishah. www.ekonomisyariah.org/.../Makalah. Diunduh 5 Januari 2011.

Menata Masa Depan Perekonomian Indonesia Pasca Krisis: Perspektif Ekonomi Islam http://www.ekonomi.lipi.go.id/informasi/publikasi/publikasi_detil2.asp?Vnom o=130. Diunduh 5 Januari 2011.

Miliki Rumah Lewat KPR. <http://fatiaali.wordpress.com/2008/08/13/miliki-rumah-lewat-kpr-syariah/>. Diunduh 5 Januari 2011.

Ramadhana, M. Harun Al-Rasyid, “Riba Dalam Pandangan Islam”, <http://ronaldp Putra.multiply.com/journal/item/6>, diunduh 15 Mei 2011.

Yusanto, Muhammad Ismail, “Bunga Bank adalah Riba”, <http://konsultasi.wordpress.com/2007/02/02/apakah-bunga-bank-termasuk-riba-2/>, diunduh 30 Februari 2011.