

sangat jelas antara hak dan kewajiban antara nasabah dan pihak Bank Muamalat, jadi sangat kecil kemungkinan adanya salah satu pihak yang berkhianat.

Dalam *fiqh syariah* tentang pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah 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. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Menurut penulis mengenai praktek pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk hunian syariah kongsi di bank muamalat terdapat beberapa unsur pelaksanaan yang tidak sesuai dengan syariat yang berlaku. Diantaranya adalah akad *mutanaqisah* yang hanya ditujukan untuk kepemilikan nasabah akan bertambah sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada awal akad, bukan bagaimana perhitungan angsuran pokok nasabah yang seharusnya setiap bulan berkurang. Jika mengacu pada *fiqh syariah* maka pembayaran angsuran pokok yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulan juga akan menambah porsi kepemilikan nasabah bukan hanya tergantung dari proses perjanjian pada saat awal akad.

Review pembayaran *ujrah* oleh pihak bank Muamalat Indonesia dilakukan setaip dua tahun sekali yang disebut oleh pihak bank Muamalat sebagai period *evaluasi pricing*. Dalam periode *evaluasi pricing* inilah

besarnya *ujrah* yang dibayarkan oleh nasabah ditinjau kembali dan dapat dilakukan kesepakatan ulang antara nasabah dengan pihak bank. *Ujrah* yang disepakati antara bank dengan nasabah ini akan berubah mengikuti harga sewa pasar, bahkan proses *review* *ujrah* yang dilakukan pihak bank akan cenderung menaikkan jumlah *ujrah* yang harus dibayar oleh nasabah.

Selain itu pada akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan yang diambil oleh pihak bank muamalat bisa berubah sesuai ketentuan *review* *ujrah* yang memungkinkan menaikkan persentase keuntungan bank, dalam *fiqh syariah* seharusnya keuntungan yang diambil oleh pihak bank tidak berubah-ubah, ini akan menimbulkan pemikiran bahwa sistem *ujrah* tidak jauh berbeda dengan sistem bunga pada perbankan konvensional.

Menurut penulis juga terdapat kejanggalan dalam biaya pengurusan notaris dan biaya administrasi yang dibebankan hanya kepada nasabah, karena jika pada dasarnya akad yang digunakan adalah akad *musyarakah mutanaqisah* maka beban biaya untuk mencegah timbulnya resiko juga menjadi tanggung jawab bersama antara pihak bank dengan nasabah, mengenai hal itu pihak bank muamalat beralih jika segala beban biaya untuk asuransi dan notaris menjadi tanggung jawab nasabah karena pada saat akad jelas ditulis akan adanya porsi kepemilikan penuh yang akan menjadi milik nasabah.

Selain berbagai kelemahan tentang pelaksanaan pembiayaan hunian syariah kongsi yang tidak sesuai dengan *fiqh syariah* terdapat kelebihan dengan pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*

pada Bank Muamalat. Dilihat dari ruang lingkup ekonomi makro maka pembiayaan dengan akad ini akan meminimalisir dan menekan adanya devisa sehingga merugikan nasabah dan pihak bank ketika krisis ekonomi berlangsung. Ini dikarenakan proses perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat sudah mencakup antara kepentingan bank dan nasabah. Kesesuaian pertanggung jawaban bersama dalam proses ini sudah sesuai dengan akad *musyarakah* yang memang sudah menjadi kewajiban bank dan nasabah untuk bekerjasama menjaga objek akad hingga objek akad tersebut menjadi sepenuhnya milik nasabah.

Selain kesesuaian pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi berdasarkan hukum syariat, penulis juga menganalisa tentang kesesuaian produk hunian syariah kongsi berdasarkan prinsip ekonomi Islam. Dalam sistem ekonomi Islam terdapat berbagai prinsip dan karakteristik yang dilandaskan berdasarkan hukum Islam dan mengutamakan kesejahteraan umat manusia.

Dalam prinsip ekonomi Islam yang paling mendasar adalah adanya larangan riba, dalam produk hunian syariah kongsi pihak bank muamalat mengambil keuntungan dari sistem sewa menyewa (*ujrah*), sistem *ujrah* ini tidak tetap berbeda dengan bunga (riba) yang sifatnya tetap, selain tidak mempertimbangkan nasabah riba juga tidak mempertimbangkan keadaan ekonomi negara yang mungkin sedang mengalami krisis. Dalam produk hunian syariah kongsi ini Dewan Pengawas Syariah memberi kewenangan

untuk menaikkan atau mungkin menurunkan besaran ujah kepada bank syariah termasuk bank muamalat tergantung pada kondisi perekonomian Indonesia. Hal ini dikarenakan selain adanya larangan riba, dalam prinsip ekonomi Islam hal yang paling utama adalah bagaimana kemakmuran masyarakat dapat terbentuk tanpa merugikan masyarakat ekonomi kecil dan semakin menguntungkan masyarakat ekonomi tinggi.

Pihak bank muamalat selama ini mengedepankan kepentingan seluruh anggota masyarakat tanpa perbedaan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk hunian syariah ini, terbukti dengan berapapun besaran pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah besaran sewa yang diberikan oleh bank muamalat kepada nasabah sama persentasenya.

Dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi memang terdapat kekurangan yang belum sesuai *akidah syariat* Islam, namun pihak Bank Muamalat Indonesia terus berupaya untuk memperbaiki sistem hukum baik secara Islam maupun hukum dan aturan negara tentang lembaga perbankan Islam.

B. Analisis Penerapan *Ijarah* Dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi di Bank Muamalat Indonesia

Pada sub bab ini penulis akan memaparkan analisis mengenai *ijarah* dalam produk hunian syariah kongsi. Hal ini menjadi penting karena penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* menggunakan akad *ijarah* sebagai

Pada awalnya penulis merasa sistem *ujrah* yang tidak sesuai dengan *fiqh syariah* ini hanya seperti menghalalkan bunga di lembaga keuangan syariah, namun jika besarnya *ujrah* yang diterima dengan jumlah yang tetap selama sebelum memasuki periode evaluasi pricing diambil untuk mengantisipasi kemungkinan yang buruk terjadi seperti inflasi, atau yang paling buruk adalah mencegah dampaknya krisis ekonomi kepada pihak bank dan nasabah. Besaran *ujrah* yang sesuai harga pasar ini memang ditujukan untuk tetap menstabilkan kondisi perekonomian secara makro.

Penulis mengamati memang sangat jelas terlihat jika tahun lalu upah minimum rakyat hanya Rp 2.700.000,- sekarang menjadi Rp 3.015.000,- dan jika bank muamalat menetapkan biaya *ujrah* yang sama maka akan menimbulkan ketimpangan ekonomi.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan jika sistem *ujrah* yang ada dalam produk hunian syariah kongsi di Bank Muamalat berbeda dengan sistem bunga yang diterapkan pada perbankan konvensional. Besarnya biaya *ujrah* yang diambil dari pihak bank Muamalat juga hanya 10% setiap tahun dari harga rumah yang di ajukan oleh nasabah, selain itu pada dasarnya segala kegiatan ekonomi di perbankan Islam memang ditujukan bukan hanya untuk meraih keuntungan secara pribadi namun juga mempertimbangkan bagaimana resiko dan keuntungan yang diperoleh oleh semua masyarakat muslim lain. Jadi sangat jelas berbeda dengan bunga yang dapat mencapai dua kali lipat dari jumlah pinjaman nasabah, tentunya besaran biaya sewa yang ditetapkan oleh bank syariah ini sangat ringan dan menguntungkan bagi

