

## BAB IV

### ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* SEBAGAI SOLUSI AKAD PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SURABAYA

Pada hakikatnya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia sangatlah membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang aman dan layak untuk dihuni. Selain itu, pemenuhan kebutuhan akan rumah yang disediakan oleh Bank Muamalat Indonesia persyaratannya cukup mudah, harga yang ditawarkanpun bisa dijangkau oleh masyarakat, dan kepuasan akan rumah yang diinginkanpun dapat terpenuhi.

Pembiayaan KPR merupakan produk pembiayaan rumah yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) bagi nasabah yang ingin memiliki rumah dengan mekanisme pembayaran tanpa bunga dan pengembalian yang ringan. Pembiayaan KPR ini diluncurkan pada tahun 2007, akan tetapi media akad yang digunakan yaitu akad *murābahah* atau jual beli murni dengan mengambil margin keuntungan bagi bank. Namun dalam implementasinya akad *murābahah* ini muncul berbagai kendala dan permasalahan. Oleh karenanya, dengan berbagai pertimbangan maka pada tahun 2012 BMI mengeluarkan akad *mushāraakah mutanāqīṣah* sebagai solusi akad yang digunakan pada pembiayaan KPR nya.

#### A. Analisis Dasar Pertimbangan Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya Menerapkan Akad *Musharakah Mutanaqishah* sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia diluncurkan pada tahun 2007, dalam pembiayaan KPR nya media akad yang digunakan yaitu akad *murabahah* atau jual beli murni dengan mengambil margin keuntungan bagi bank. Namun dalam praktiknya, akad *murabahah* ini memiliki beberapa kelemahan yaitu kurang tepat dipakai sebagai akad pembiayaan perumahan.

*Murabahah* merupakan akad penjualan barang dengan mengambil sejumlah keuntungan atas barang tersebut, pembayaran harga barang ditambah keuntungan bank. Hal ini dirasa kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun. Selain itu, akad *murabahah* juga kurang sesuai jika di terapkan dalam hal pembiayaan untuk cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh nasabah.<sup>1</sup>

Oleh karenanya, nasabah bisa dimungkinkan menjual rumah yang dijadikan sebagai objek perjanjian antara nasabah dengan bank lebih besar dikarenakan akibat sifat pembiayaan *murabahah* adalah jual beli yang berarti objek perjanjian bersifat milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap rumah termasuk menjualnya kembali. Dengan demikian, lebih besar pula risiko kelalaian atau default. Adapun risiko yang terjadi apabila pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* yaitu:

---

<sup>1</sup>Nurul Bayan Iswanto, *wawancara*, Surabaya, 28 April 2014.

## 1. Risiko Pasar

Pembiayaan *murābahah* menyangkut kegiatan jual beli dimana bank menjual rumah pesanan nasabah kepada nasabah selaku pembeli. Bank sebagai penjual tentu saja mengharap keuntungan yang kemudian ditetapkan di awal dalam perjanjian murabahah. Penetapan keuntungan di awal ini merupakan risiko bagi bank. Fluktuasi terhadap harga rumah bisa saja terjadi, jika harga pasaran rumah naik setelah bank membelikannya untuk nasabah maka bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut ketika akad sudah ditandatangani. Oleh karena itu, bank dalam menetapkan keuntungan harus memperkirakan di masa depan yang dapat terjadi.

## 2. Risiko Pembiayaan

Dari sisi bank, apabila terjadi penundaan kewajiban membayar disebabkan karena ketidak mampuan nasabah, maka bank tidak diperbolehkan meminta nasabah membayar jumlah tambahan sebagai denda, akan tetapi bank menunggu nasabah sampai mampu membayar sesuai dengan jatuh tempo pembayaran yang disepakati bersama.

Sedangkan dari sisi nasabah, nasabah perlu memperhatikan setiap rancangan pembiayaan *murābahah*. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan nasabah dan kemampuan finansial nasabah. Dalam hal kemampuan finansial nasabah ketika dalam perjalanannya si nasabah tidak mampu meneruskan cicilan ini yang menjadi beban moral bagi nasabah dan juga kemungkinan ketika ingin mengajukan pembiayaan lagi bank syariah

akan berpikir dua kali, apakah nasabah ini ketika pembiayaannya diterima mampu melunasi cicilannya.

### 3. Risiko Suku Bunga

Di Indonesia, meskipun prinsip kegiatan usaha bank syariah harus lepas dari keterikatan sistem bunga, tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa suku bunga Bank Indonesia tetap akan mempengaruhi arus transaksi keuangan seluruh lembaga perbankan termasuk lembaga perbankan syariah. Sehingga hal ini akan mempengaruhi risiko-risiko timbul kemudian.

### 4. Risiko Hukum atau Legal

Permasalahan keabsahan transaksi *murābahah* dapat terjadi pada proses pelaksanaan *murābahah* tidak sesuai dengan aturan syariah. Aturan syariah terkait pembiayaan KPR dengan akad *murābahah* menegaskan bahwa kontrak *murābahah* harus dilaksanakan hanya setelah bank benar-benar mendapatkan kepemilikan dan atau penguasaan atas rumah.

Para *fuqaha'* berpendapat bahwa kegiatan *murābahah* yang sah adalah apabila barang dimiliki penuh oleh bank ketika sebelum menjualnya. Implikasinya adalah bank harus menanggung risiko kerugian dan tanggung jawab untuk dikembalikan apabila barang tersebut cacat. Risiko yang lainnya adalah aturan syariah yang mensyaratkan independensitas antara akad perwakilan dalam pembelian barang (nasabah selaku kuasa bank) dengan akad *murābahah* itu sendiri. Syariah mensyaratkan bahwa setelah kepemilikan barang diambil oleh nasabah selaku wakil, maka harus ada proses tawar menawar secara terpisah di antara nasabah dan bank.

Secara keseluruhan, bank harus dapat menyadari risiko bahwa bisa saja terjadi penggugatan oleh pemasok barang apabila pemesanan barang dari nasabah dibatalkan. Atau terjadi pembatalan oleh nasabah ketika barang tersebut sudah berada ditangan bank. Bank harus menanggung semua dari pembatalan pemesanan tersebut. Namun, dalam praktiknya bank menentukan dalam dealam perjanjian bahwa nasabah selaku kuasa bank diwajibkan untuk memeriksa kondisi rumah yang diinginkan. Setelah pemeriksaan dan pelaksanaan *murābahah*, bank tidak akan bertanggung jawab atas ketidaksesuaian apapun.

Dengan berbagai permasalahan, risiko-risiko yang terjadi dan pertimbangan tersebut, maka pada tahun 2012 Bank Muamalat Indonesia menerapkan akad *mushārahah mutanaqīṣah* sebagai solusi akad yang digunakan pada pembiayaan KPR nya.

#### **B. Analisis Akad *Mushārahah Mutanaqīṣah* sebagai Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya**

Implementasi akad *mushārahah mutanaqīṣah* di Bank Muamalat Indonesia pada produk pembiayaan KPR adalah bentuk kerjasama perkongsian yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah dalam pemilikan rumah dimana bank memberikan kontribusi dana kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan nasabah juga menyertakan modalnya minimal 10% dari proyeksi harga jual rumah yang menjadi objek akad. Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia media akad yang digunakan yaitu *mushārahah*

*mutanaqīshah*. Akad *musharakah mutanaqīshah* diterapkan karna berdasarkan pemikiran bisnis, bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama, harus berlandaskan kepercayaan akan adanya keuntungan yang akan dibagi secara adil berdasarkan perjanjian antara *sharik* atau mitra. Hal ini sesuai dengan pendapat *ulama*<sup>2</sup> Hasbi Ash-Şiddieqiy yaitu:

عَقْدٌ بَيْنَ شَخْصَيْنِ فَأَكْثَرَ عَلَى التَّعَاوُنِ فِي عَمَلٍ اِكْتِسَابِيٍّ وَ اِفْتِسَامِ اِرْتِبَاحِهِ

Artinya:

“Akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk ta’awun dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya”.<sup>2</sup>

*Musharakah mutanaqīshah* 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. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hal salah satu pihak kepada pihak lain.

Dalam hal ini akad *musharakah mutanaqīshah* didalamnya terdapat unsur kerjasama (*shirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musharakah mutanaqīshah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

---

<sup>2</sup>Hasby Ash-Şiddieqiy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. V, (Jakarta: Bulan Bintang, 2009), 116.

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

1. Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.
2. Antara pihak harus saling memberikan rasa percaya satu dengan yang lain.
3. Dalam percampuran pokok modal merupakan percampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad tersebut.

Sementara yang berkaitan dengan unsur sewa, maka ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *ṣighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (fee), dan barang atau benda yang disewakan yang menjadi objek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam *mushārah mutanaqīṣah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui oleh kedua belah pihak. Adapun besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai dengan kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Dengan demikian, maka implementasi akad *mushārah mutanaqīṣah* sebagai solusi akad pembiayaan KPR jika dilihat dari segi pengertiannya

maka telah sesuai, karena akad tersebut merupakan akad kerjasama yang mana kedua belah pihak saling mendistribusikan hartanya dan bersama-sama mengelola usaha yang mereka jalankan serta membagi antara keuntungan dan kerugian.

Adapun akad *mushārahah mutanaqīṣah* apabila diterapkan sebagai akad pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah memiliki beberapa keuntungan, antara lain yaitu:

1. Bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan asset bersama, maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas asset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas asset 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 fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya. Dengan demikian maka Bank Muamalat Indonesia dirasa sudah tepat apabila

dalam prosedur pembiayaan KPR nya akad yang digunakan yaitu *mushārahah mutanaqīshah*.

**C. Analisis Hukum Islam terhadap Akad *Mushārahah Mutanaqīshah* sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya**

Akad *mushārahah mutanaqīshah* di Bank Muamalat Indonesia adalah merupakan perjanjian kerjasama antara bank dengan nasabah yang sama-sama akan menyediakan modal untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dalam kerjasama ini salah satu pihak akan mengurangi hak kepemilikan yang lain, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Serta atas dasar pembebanan risiko untung dan rugi ditanggung bersama sesuai dengan penyertaan modalnya masing-masing atau sesuai yang disepakati bersama dalam perjanjian.

*Mushārahah* atau perkongsian dalam perniagaan merupakan hal yang diperbolehkan berdasarkan nash Al-Qur'an surat Shad ayat 24 dan Al-Ma'idah ayat 1. Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa perkongsian itu diperbolehkan, akan tetapi apabila menzalimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperbolehkan. Mengenai diperbolehkannya perkongsian terdapat hadith yang menguatkannya, yaitu hadith riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah yang dishahihkan oleh al-Hakim.

Dalam akad *mushārahah mutanaqīshah*, bank berjanji akan menjual porsi kepemilikan asset kepada patner lainnya, hingga akhirnya kepemilikan asset tersebut berpindah kepada patner tersebut. Diawal kontrak, akad berjalan

sebagaimana akad *mushārah* biasa, pihak bank dan semua patner yang terlibat di dalamnya, memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Namun, dalam konteks ini di akhir kontrak, pihak bank berjanji akan menjual kepemilikan asset kepada patner lain, sehingga menjadi nol. Hal ini sesuai dengan pendapat para *fuqahā'* yaitu:

1. Pendapat *ulama'* Ibn Qudamah yaitu:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازَ، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ

Artinya:

“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (*shārik*) membeli porsi bagian (*hiṣṣah*) dari *shārik* lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain”.<sup>3</sup>

2. Pendapat *ulama'* Ibn Abidin yaitu:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازَ

Artinya:

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (*shārik*) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (*hiṣṣah*)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada *shārik*-nya, maka hukumnya boleh”.<sup>4</sup>

Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syariah, *mushārah mutanaqīshah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi, yaitu; adanya *siḡhat* akad (ijab dan kabul), kedua orang yang berakad (pihak bank dan nasabah) serta objek akad (rumah yang diajukan sebagai pembiayaan KPR). Sedangkan syarat akad *mushārah mutanaqīshah* pada

<sup>3</sup>Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, 173.

<sup>4</sup>Ibn Abidin, *Raddul Mukhtar*, Juz III, 365.

pembiayaan KPR yaitu; kedua belah pihak bersepakat dan saling percaya serta adanya percampuran harta diantara mereka untuk membeli suatu asset atau barang.

Dengan pemaparan rukun dan syarat akad *mushārahah mutanaqīshah* tersebut, maka implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia telah sesuai, karna ketiga unsur rukun dan syarat yang terdapat didalamnya telah terpenuhi.

Adapun *ijārah* dalam akad *mushārahah mutanaqīshah* pada pembiayaan KPR adalah merupakan akad yang digunakan oleh bank sebagai kompensasi dana yang telah disepakati untuk diberikan kepada pihak bank karena nasabah telah memanfaatkan objek *ijārah* yaitu rumah sebagai tempat tinggalnya dan pada akhir masa perjanjian bank berjanji akan memberikan hak penuh kepada nasabah untuk memiliki rumah tersebut.