

Analisis Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah IB Maslahah di Bank Jabar Banten Syariah

Yunita Utami Rahayu, Yayat Rahmat Hidayat, Encep Abdul Rojak

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

yunitautamirahayu2016@gmail.com, yayatrahmat92@gmail.com, abd.rozaq19@gmail.com

Abstract—Most of the iB Maslahah Mortgage Financing Bank Jabar Banten Syariah uses the mutanaqisah musyarakah contract. Mutanaqisah musyarakah financing has many advantages, but in the implementation of the mutanaqisah musyarakah contract at the Jabar Banten Bank, Syari'ah is suspected of having a mismatch agreement with DSN MUI No. 73 / DSN-MUI / XI / 2008 one of them is in the provisions of mutanaqishah musyarakah contract which consists of musyarakah and ba'i contracts, but in its application the agreement is adjusted to the provisions of multi-contract (hybrid) which in addition to the musyarakah contract consists of an ijarah contract (lease), ijarah maushuffah fi al- dzimmah (rent for the benefits of an item). The purpose of this study is to determine the suitability of the implementation of the Mutanaqisah musyarakah contract on home ownership financing at the Jabar Banten Syariah Bank in the MUI National Sharia Council Fatwa regulation NO: 73 / DSN-MUI / XI / 2008. Research conducted using qualitative methods. The results showed that the application of mutant musyarakah to the Jabar Banten Syariah Home Ownership Financing product mostly complies with the provisions of the DSN-MUI fatwa NO: 73 / DSN-MUI / XI / 2008. Discrepancy is found in the implementation of the mutanaqisah musyarakah contract which should consist of the musyarakah and bai 'contract which will be achieved in the application of the mutanaqishah musyarakah contract, which is agreed upon with multi-contract provisions (hybrid) consisting of the musyarakah contract, the ijarah contract, the maushuffah fi al-dzimmah contract, the sale and istishna contract

Key words— *House Ownership Financing, Mutaqishah Musyarakah, Fatwa.*

Abstrak— Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Maslahah Bank Jabar Banten Syariah sebagian besar menggunakan akad musyarakah mutanaqisah Pembiayaan musyarakah mutanaqisah memiliki banyak keunggulan namun pada implementasi akad musyarakah mutanaqisah di Bank Jabar Banten Syari'ah diduga adanya ketidak sesuaian fatwa dengan DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 salah satunya dalam ketentuan akad musyarakah mutanaqishah yang terdiri dari akad musyarakah dan ba'i, akan tetapi pada penerapannya

akad disesuaikan dengan ketentuan multi akad (hybrid) yang selain akad musyarakah terdiri dari akad ijarah (sewa menyewa), ijarah maushuffah fi al-dzimmah (sewa-menyewa atas manfaat suatu barang). Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kesesuaian implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah dalam aturan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008. Penelitian yang dilakukan menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan musyarakah mutanaqishah pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jabar Banten Syariah sebagian besar sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN – MUI nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008. Ketidaksesuaian terdapat pada implementasinya akad musyarakah mutanaqishah yang seharusnya terdiri dari akad musyarakah dan bai' akan tetapi pada penerapannya akad musyarakah mutanaqishah disesuaikan dengan ketentuan multi akad (hybrid) yang terdiri dari akad musyarakah, akad ijarah, ijarah maushuffah fi al-dzimmah, penjualan dan istishna.

Kata kunci—*Pegadaian Syariah, Denda Keterlambatan, Gadai Emas*

I. PENDAHULUAN

Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia memiliki kekurangan rumah sebanyak 13,6 juta unit rumah. Sebagian besar yang tidak memiliki rumah layak huni ini masih bertempat tinggal di daerah kawasan penghijauan milik pemerintah, rumah mertua, mengontrak atau menyewa rumah. Karenanya Bank Syariah menyediakan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah khususnya di Bank Jabar Banten Syariah, Bank Syariah menerapkan prinsip bagi hasil dan bebas dari bunga.

Akad yang digunakan dalam produk perbankan untuk pembiayaan perumahan sebagian besar menggunakan akad musyarakah mutanaqisah adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu asset, yang mana

ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain. Dengan kata lain Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

MUI memutuskan melalui fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah. Bahwa hukum Musyarakah Mutanaqisah boleh. Dengan alasan bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqisah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif kepemilikan asset (barang) atau modal.

II. LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah Kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

B. Bank Jabar Banten Syariah

Bank Jabar Banten Syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak yang salah satunya pembiayaan kepemilikan rumah.

C. Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah aturan musyarakah mutanaqisah terhadap pembiayaan yang mengacu terhadap prinsip islam.

D. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah akad yang terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual beli).

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Masalah di Bank Jabar Banten Syariah.

Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank Jabar Banten Syariah kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Akad yang digunakan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah sebagian

besar menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, hal ini dibuktikan dengan jumlah pembiayaan yang mencapai 60% dari total pembiayaan di Bank Jabar Banten Syariah. Akad *musyarakah mutanaqishah* yang diterapkan pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Jabar Banten Syariah dengan akad kerjasama modal.

Dalam akad ini tidak semua modal untuk membeli rumah berasal dari bank, akan tetapi juga dari nasabah. Dengan akad kerjasama modal, status kepemilikan rumah masih menjadi milik bersama, kemudian diakhir periode pembiayaan sertifikat rumah akan dibalik namakan kepada nasabah.

Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini nasabah yang belum memiliki cukup uang untuk membeli rumah tetap dapat merealisasikan keinginannya dengan modal 30% dari total harga rumah yang ingin dibeli. Angka 30% bukan angka yang wajib namun hanya batas minimal, ketika nasabah mempunyai uang lebih ia dapat memberikan modal lebih banyak sebagai uang muka kepada pihak penjual rumah.

Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* ini, Bank Jabar Banten Syariah bekerjasama dengan sejumlah developer untuk memastikan kemudahan proses kepemilikan rumah bagi nasabah. Dengan modal 30%, nasabah sudah bisa mengajukan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jabar Banten Syariah .

Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah di Jabar Banten Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dilihat dari kriteria nasabah akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah di Bank Jabar Banten Syariah mempunyai kriteria batas usia minimal 21 tahun dan usia 60 tahun adalah usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan untuk Karyawan, 65 tahun pengusaha dan untuk Pegawai Negeri Sipil di sesuaikan dengan peraturan usai Pegawai Negeri Sipil. Kriteria jumlah angsuran pembiayaan yang diterima oleh Bank Jabar Banten adalah 35% dari penghasilan.

Bank Jabar Banten Syariah untuk memenuhi pembiayaan melakukan analisis terhadap calon nasabah pembiayaan, yaitu analisis 5C yang meliputi *Character, Capital, Capacity, Condition of economy* dan *Collateral*. merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli dan tidak bisa diganti dengan sertifikat yang lain. Dengan jaminan berupa SHM dari rumah yang dibeli, ketika nasabah melakukan wanprestasi maka bank dapat mengambil alih kepemilikan rumah. Setelah analisis 5C dilakukan dan data nasabah dimasukkan kedalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), maka data calon nasabah pembiayaan akan dinilai dengan scoring. Kelas 1-5 pembiayaan akan diterima, Kelas 6 masih dipertimbangkan, dan Kelas 7-8 : pembiayaan ditolak Jika pada tahap penilaian ini nasabah lulus, maka pembiayaan

yang diajukan akan diterima, namun sebelumnya semua data nasabah dan hasil penilaian didalam surat SP3 akan disetorkan kepada branch manager untuk mendapatkan persetujuan. Ketika manager telah menyetujui, kemudian dilaksanakan akad dihadapan notaris.¹

B. *Kesesuaian implementasi akad musyarakah mutanaqishah*

pada pembiayaan kepemilikan rumah iB Masalah di Bank Jabar Banten Syariah terhadap Fatwa Dewan Syariah NO:73/DSN-MUI/XI/2008

Kesesuaian penerapan fatwa DSN – MUI No.73/DSN – MUI/XI/2008 Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah Di Bank Jabar Banten Syariah dijelaskan lebih lanjut pada tabel berikut:

TABEL 1.

KESESUAIN IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Kesesuaian Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah Di Bank Jabar Banten Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah NO:73/DSN-MUI/XI/2008			
No.	Ketentuan	Keterangan	Implementasi
1.	Akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> terdiri dari akad <i>musyarakah</i> dan <i>bai'</i> (jual-beli).	Tidak Sesuai	Penerapannya akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank Jabar Banten Syariah disesuaikan dengan ketentuan multi akad (<i>hybrid</i>) yang selain akad <i>musyarakah</i> terdiri dari akad ijarah (sewa menyewa), ijarah <i>maushuffah fi al-dzimmah</i> (sewa-menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas, dan kualitas spesifikasi), penjualan dan <i>istishna</i> (jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan).
2.	Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.	Sesuai	Kontribusi modal diberikan dalam bentuk dana yang disesuaikan dengan rasio kontribusi modal pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang <i>Financing to Value</i>
3.	Memperoleh keuntungan berdasarkan <i>nisbah</i> yang disepakati pada saat akad	Sesuai	Nisbah bagi hasil (keuntungan) disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah dan nasabah serta mengikuti perubahan porsi kepemilikan selama proses peralihan porsi kepemilikan rumah yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah kepada nasabah
4.	Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.	Sesuai	Nisbah bagi hasil (kerugian) disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah dan nasabah serta mengikuti perubahan porsi kepemilikan selama proses peralihan porsi kepemilikan rumah yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah kepada nasabah

Lanjutan Tabel 1.

5.	Dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> , pihak pertama (<i>syarik</i>) wajib berjanji untuk menjual seluruh <i>hishshah</i> -nya secara bertahap dan pihak kedua (<i>syarik</i>) wajib membelinya.	Sesuai	Perjanjian Bank Jabar Banten Syariah dengan nasabah disepakati dan dicantumkan secara tertulis dalam klausul akad, yaitu Bank Jabar Banten Syariah (Pihak Pertama) berjanji untuk menjual porsi kepemilikannya secara bertahap kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membelinya. Nasabah (Pihak Kedua) akan membayarkan sejumlah cicilan kepada Bank Jabar Banten Syariah (Pihak Pertama) sebagai bentuk pengalihan kepemilikan dari Bank Jabar Banten Syariah (Pihak Pertama) kepada Nasabah (Pihak Kedua).
6.	Jual beli di laksanakan sesuai kesepakatan.	Sesuai	Jual beli dilakukan setelah rumah berada dalam kepemilikan Bank Jabar Banten Syariah dan nasabah. Porsi kepemilikan rumah yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah secara bertahap akan berpindah kepemilikannya kepada nasabah melalui proses jual beli. Nasabah membayar cicilan, diperhitungkan dalam angsuran, dalam jumlah dan jangka waktu yang disepakati bersama.
7.	Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh <i>hishshah</i> lembaga keuangan syariah (LKS) beralih kepada <i>syarik</i> lainnya.	Sesuai	Saat pelunasan pembiayaan, Bank Jabar Banten Syariah melalui notaris mengeluarkan surat <i>roya'</i> , berfungsi untuk mencabut status kepemilikan (pengawasan) Bank Jabar Banten Syariah atas rumah, dan dokumen pembiayaan untuk diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga status kepemilikan Bank Jabar Banten Syariah atas rumah dicabut dan kepemilikan rumah berada penuh pada nasabah.
8.	Aset <i>musyarakah mutanaqisah</i> dapat di <i>ijarah</i> kepada <i>syarik</i> atau pihak lain.	Sesuai	Bank Jabar Banten Syariah menyerahkan <i>asset</i> kepada nasabah setelah perjanjian dilakukan dan nasabah membayar angsuran dan <i>ujroh</i> kepada Bank Jabar Banten Syariah secara bertahap, maka dari itu nasabah berhak menyewakan <i>asset</i> rumah tersebut kepada pihak lain dengan syarat nasabah memenuhi kewajiban pembayaran kepada Bank Jabar Banten Syariah .
9.	Apabila aset <i>musyarakah</i> menjadi obyek <i>ijarah</i> , maka <i>syarik</i> (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai <i>ujrah</i> yang disepakati.	Sesuai	Nasabah membayar biaya sewa <i>ujroh</i> , diperhitungkan dalam angsuran biaya tetap, dalam jumlah dan jangka waktu yang disepakati bersama antara Bank Jabar Banten Syariah dan Nasabah.

Lanjutan Tabel 1.

10.	Keuntungan yang diperoleh dari <i>ujrah</i> tersebut dibagi sesuai dengan <i>nisbah</i> yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. <i>Nisbah</i> keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para <i>syarik</i> .	Sesuai	Nisbah bagi hasil disepakati berdasarkan porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Jabar Banten Syariah dan nasabah.
11.	Kadar/ Ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset <i>musyarakah</i> syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh <i>syarik</i> (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.	Sesuai	Perpindahan porsi kepemilikan disepakati dalam klausul akad dan sesuai dengan angsuran yang dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Jabar Banten Syariah
12.	Biaya perolehan aset <i>musyarakah</i> menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.	Sesuai	Biaya perolehan aset <i>musyarakah</i> (rumah) seperti biaya pajak (PBB & PPN), biaya notaris, dan biaya administrasi yang diperlukan sudah diperhitungkan dengan jelas dan diakumulasikan dalam harga perolehan rumah secara total. Maka dari itu biaya-biaya yang digunakan untuk peralihan kepemilikan dibebankan kepada nasabah dan harus dibayarkan sebelum tanggal realisasi pembiayaan dari Bank Jabar Banten Syariah (<i>plafon</i>).

IV. KESIMPULAN

1. Implementasi . Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah Bank Jabar Banten Syariah dilakukan dengan cara pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank Jabar Banten Syariah yang pada akhir perjanjiannya seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Pengalihan kepemilikan aset dengan cara nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari Bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Struktur pembiayaan berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dibuat ketentuan multi akad (*hybrid*) yang selain akad musyarakah terdiri dari akad *ijarah* (sewa menyewa), *ijarah maushuffah fi al-dzimmah* (sewa-menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas, dan kualitas spesifikasi), penjualan dan *istishna* (jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan).
2. Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah iB Masalah Bank Jabar Banten Syariah sebagian besar sudah memenuhi prinsip-prinsip syariah yang diatur dalam DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Pada implementasinya, terdapat ketidak sesuaian pada

akad musyarakah mutanaqisah yang seharusnya terdiri dari akad musyarakah dan *bai'* (jual-beli) akan tetapi pada Penerapannya akad musyarakah mutanaqishah di Bank Jabar Banten Syariah disesuaikan dengan ketentuan multi akad (*hybrid*) yang selain akad musyarakah terdiri dari akad *ijarah* (sewa menyewa), *ijarah maushuffah fi al-dzimmah* (sewa-menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas, dan kualitas spesifikasi), penjualan dan *istishna* (jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Nasional, D. S. (2008). Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 73/DSN-MUI/XI/2008.
- [2] Pos, I. (2014). Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan. Bataviase.
- [3] Sulaeman, Y. (2020, Juli 15). Pembiayaan Kepemilikan Rumah. (Y. U. Rahayu, Interviewer)
- [4] Widyaningsih. (2005). Bank dan Asuransi Islam di Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Media.