

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSHARAKAH MUTANAQIŞAH SEBAGAI SOLUSI AKAD PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARI'AH

(Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang
Surabaya)

M. Taufiqurrosyidin Abdillah

Abstrak: *Mushārahak mutanāqīshah contract* is a form of contract solutions *murābahah* formerly used as a mortgage financing agreement with Bank Muamalat Indonesia. The implementation of the contract *mushārahak mutanāqīshah* on mortgage financing product is a form of cooperation partnerships undertaken by the bank and the customer in the housing where the bank contributes funds to customers based on mutual agreement. Whereas *ijārah* contract is an agreement which is obligated to client to pay a number of rent payment which was given by side of bank as the service because it has become the object of utilizing home mortgage financing is accompanied by the transfer of ownership of the house at the end of the full payment. Thus, the study of Islamic law in the implementation of the contract *mushārahak mutanāqīshah* has met its validity, because its pillars and conditions have been met.

Key words: Islamic law, *mushārahak mutanāqīshah* contract, credit of house ownership (KPR).

Pendahuluan

Bank baik syari'ah maupun konvensional, sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan konstruksi rumah. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah yang tidak mampu membeli rumah baru atau tunai, maka akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. Salah satunya yaitu mencari fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank. Tingginya permintaan pembiayaan ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan bentuk fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Menurut Bank Indonesia, minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan jasa

perbankan syari'ah semakin menggeliat. Tingginya minat masyarakat antara lain dikarenakan saat ini layanan perbankan syari'ah terus meluas dan menjangkau hampir seluruh provinsi di Indonesia. Masyarakat melihat bahwa dengan mengambil pembiayaan dari bank syari'ah dapat merasa lebih tenang karena tidak menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam Islam. Selain itu, besar cicilan pembiayaan pemilikan rumah syari'ah juga tetap (*fixed rate*), sehingga mampu memberikan ketenangan bagi masyarakat daripada kredit pemilikan rumah konvensional yang mengacu pada suku bunga perbankan yang sering naik turun.

Salah satu elemen penting terlaksananya Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) yaitu akad atau perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam bank syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrāwi* dikarenakan akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan apabila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban *yaumul qiyāmah* nanti.¹

Akad yang digunakan dalam produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad *murābahah* (jual-beli), *istisnā'* dan *ijārah*, khususnya *Ijārah Muntahiyah Bi At-Tamlik* (IMBT).² Namun, belakangan tahun ini beberapa bank syari'ah di Indonesia mulai menggunakan akad *mushārahah mutanāqīshah* sebagai akad produk pembiayaan perumahannya.

Secara prinsip, akad *murābahah* dengan akad *mushārahah mutanāqīshah* berbeda. Akad *murābahah* merupakan akad jual beli (*ba'i*) sedangkan *mushārahah mutanāqīshah* merupakan akad kerjasama antara bank syari'ah dan nasabahnya untuk sama-sama membeli suatu produk. *Mushārahah mutanāqīshah* merupakan

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2009), 29.

² Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah "Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah"*, (La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam 1, 2007), 116.

perpaduan dari akad *mushārahah* atau *shirkah* dan *ba'i* (jual-beli).³ Pembiayaan dengan prinsip *mushārahah mutanāqīshah* di Indonesia diperkuat dengan dikeluarkannya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanāqīshah*.

Pemaparan informasi kepada masyarakat mengenai akad yang digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dirasa sangat penting, karna dalam pembiayaan rumah itu ada banyak macam akad yang digunakan, salah satunya yaitu akad *murābahah*. Namun dalam praktiknya, akad *murābahah* ini memiliki beberapa kelemahan diantaranya yaitu kurang tepat dipakai sebagai akad pembiayaan perumahan. *Murābahah* 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 *murābahah* juga kurang sesuai jika diterapkan dalam hal pembiayaan untuk cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh nasabah.⁴

Akad *murābahah* dalam perkembangannya juga tidak dapat lagi memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembiayaan rumah milik pribadi. Akad *murābahah* tidak bisa digunakan oleh bank dalam rangka pembiayaan rumah yang status kepemilikannya sudah ada terlebih dahulu ditangan nasabah. Faktanya, banyak pula masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan atas rumah yang sudah dipesan pada *developer* (sebagai pihak ketiga) dengan cara pembayaran uang muka, namun sejalan dengan waktu ia membutuhkan dana untuk membayar uang sisa pelunasan sehingga ia mengajukan pembiayaan kepada bank syari'ah.

Terhadap permasalahan ini, maka bank syari'ah tidak bisa memakai prinsip *murābahah* sebagai akad pembiayaan, karena secara hukum rumah tersebut sudah merupakan milik

³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Tentang *Mushārahah Mutanāqīshah* (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008, ketentuan pertama tentang definisi akad.

⁴ Nurul Bayan Iswanto, *wawancara pra penelitian*, Surabaya, 28 April 2014.

pihak yang nantinya akan menjadi nasabahnya. Akad *murābahah* ditujukan pada pembiayaan pembelian rumah baru baik secara *indent* (dipesan terlebih dahulu oleh nasabah) maupun *non-indent*. Dalam hal ini, bank membeli terlebih dahulu objek rumah pada *developer* sehingga hak kepemilikan rumah berpindah dari *developer* kepada bank. Oleh karena itu, perlu adanya akad lain dalam pembiayaan KPR selain dengan akad yang sudah ada. Salah satu solusinya menggunakan akad *mushārahah mutanāqīshah*.

Tujuan dan manfaat penelitian ini adalah agar masyarakat yang menjadi nasabah bank syari'ah khususnya mengetahui implementasi akad *mushārahah mutanāqīshah* sebagai dasar perjanjian untuk pembiayaan KPR di PT Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya apakah sudah sesuai dengan teori yang ada dalam hukum Islam.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat field research (penelitian lapangan) yakni penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya.⁵ Objek penelitian ini adalah mengenai akad *mushārahah mutanāqīshah*, sedangkan subjek penelitian sebenarnya adalah semua pihak yang terkait dalam kontrak pembiayaan KPR antara lain; PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya, nasabah dan *developer*. Dalam penelitian ini data yang telah berhasil dikumpulkan, selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.⁶

Analisis ini dilakukan dengan pola pikir deduktif, yaitu berpijak pada fakta yang bersifat umum kemudian diteliti dan akhirnya dikemukakan pemecahan persoalan yang bersifat khusus.⁷ Fakta-fakta yang dikumpulkan adalah dari

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

⁶Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, 143.

⁷Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, 1975), 16.

implementasi yang ada dalam pembiayaan KPR dan hasil wawancara dengan pegawai Bank Muamalat, penulis mulai memberikan pemecahan persoalan yang bersifat umum, melalui penentuan rumusan masalah sementara dari observasi awal yang telah dilakukan. Dari hal ini penelitian dilakukan di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya, sehingga ditemukan pemahaman terhadap pemecahan persoalan dari rumusan masalah yang ditentukan, dan kemudian di tinjau dengan teori-teori yang ada dalam hukum Islam untuk menguraikan bagaimana implementasi pembiayaan KPR tersebut dilakukan.

Pengertian Akad

Para ahli hukum Islam (*jumhūr ulamā'*) memberikan definisi akad sebagai suatu pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.⁸ Akad berasal dari kata *al-'aqd*, jamaknya *al-'uqud*, yang menurut bahasa mengandung arti *al-rabṭ*. Adapun *al-rabṭ* memiliki arti ikatan atau mengikat.⁹

Menurut Mustafa Al-Zarqa' yang dikutip oleh Mas'adi,¹⁰ yang dimaksud dengan *al-rabṭ* adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.

Adapun definisi akad yaitu pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak *syāriat* yang berpengaruh pada objek perikatan.¹¹

Pengertian *Mushārahah Mutanāqīshah*

Mushārahah mutanāqīshah dalam literatur fiqh terdapat beberapa pendapat. Baik dari pengertian, rukun dan syarat, serta

⁸ Wirduyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 45.

⁹ Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, Cet III, (Jakarta: Mutiara, 1994), 112.

¹⁰ A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet I, (Jakarta, Raja Grafindo, 2002), 75.

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet III, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 97.

konsep yang mengatur tentang akad *mushārahah mutanāqīshah*. Akan tetapi, belum secara khusus dan terperinci. *Mushārahah mutanāqīshah* merupakan jenis dari *shirkah al-'inān*, yaitu merupakan penerapan kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka.

Mushārahah mutanāqīshah diawali dengan akad antara nasabah dengan bank untuk berkongsi atau berkerjasama dalam investasi berupa perumahan. Kemudian diikuti dengan akad kedua yaitu *ijārah*, akad yang diperlukan karena rumah tersebut disewa oleh nasabah.¹² Wahbah Zuhaily berpendapat bahwa yang dimaksud dengan *mushārahah mutanāqīshah* adalah “*Mushārahah mutanāqīshah* ini dibenarkan dalam syari’ah, karena sebagaimana *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *shirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlangsung, *mushārahah mutanāqīshah* tersebut dipandang sebagai *shirkah 'inān*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra’sul māl*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *shirkah* bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *shirkah*.”¹³

Rukun dan Syarat *Mushārahah Mutanāqīshah*

*Ulama*⁷ Hanafiyah mengemukakan bahwa rukun *shirkah*, baik dengan segala bentuknya adalah ijab (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan kabul (ungkapan penerimaan perserikatan) Menurut *jumhūr ulamā*⁷, rukun perserikatan itu ada tiga yaitu:

¹²Mohammad Nadji, dkk, *Investasi Syariah Implementasi Konsep Islam dalam Kenyataan Empiric*, (Jogja: Kreasi Wacana, 2009), 426.

¹³Wahbah Zuhaily, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, t.th), 436-437.

1. *Ṣigat* (ijab dan kabul).
2. Kedua orang yang berakad.
3. Objek akad.

Bagi *ulama*⁷ Hanafiyah, orang yang berakad dan objeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat. Syarat-syarat umum *shirkah* yaitu:¹⁴

1. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil dari seluruh pihak yang berserikat.
2. Prosentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
3. Keuntungan itu diambilkan dari hasil harta perserikatan, bukan dari harta lain.

Ijārah* dalam *Mushārahah Mutanāqīshah

Ijārah secara bahasa berarti sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.¹⁵ Sayyid Sabiq berpendapat bahwasannnya *ijārah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁶

Dengan demikian pada hakikatnya *ijārah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalam hukum Islam terdapat dua jenis *ijārah*.¹⁷ Pertama adalah *ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *mustajir*,

¹⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet III, 173.

¹⁵Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), 246.

¹⁶Sayyid Sabiq, *Tarjamahan Fiqh Al-Sunnah*, Jilid III, 177.

¹⁷Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), 99.

pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Kedua adalah *ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

Implementasi Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

Implementasi akad *mushārahah mutanāqīshah* 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 mutanāqīshah*. Akad *mushārahah mutanāqīshah* 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 *shārik* atau mitra. Hal ini sesuai dengan pendapat *ulamā'* Hasbi Ash-Şiddieqiy yaitu, "Akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk ta'awun dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya".¹⁸

Mushārahah mutanāqīshah 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 hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Dalam hal ini akad *mushārahah mutanāqīshah* terdapat unsur kerjasama (*shirkah*) dan unsur sewa (*ijārah*) di dalamnya.

¹⁸Hasby Ash-Şiddieqiy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. V, (Jakarta: Bulan Bintang, 2009), 116.

Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.

Dalam *mushārahah mutanāqīshah* 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.

Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

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

Murābahah 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 *murābahah* juga kurang sesuai jika di terapkan dalam hal pembiayaan untuk cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh nasabah.¹⁹

Oleh karenanya, nasabah bisa dimungkinkan menjual rumah yang dijadikan sebagai objek perjanjian antara nasabah dengan bank lebih besar dikarenakan akibat sifat pembiayaan *murābahah* 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

¹⁹Nurul Bayan Iswanto, *wawancara*, Surabaya, 28 April 2014.

terjadi apabila pembiayaan KPR menggunakan akad *murābahah* yaitu:

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 *murābahah*. 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 syari'ah akan berpikir dua kali, apakah nasabah ini ketika pembiayaannya diterima mampu melunasi cicilannya.

3. Risiko Suku Bunga

Di Indonesia, meskipun prinsip kegiatan usaha bank syari'ah 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 pebankan 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 syari'ah. Aturan syari'ah 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 *fuqahā'* 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 syariaah yang mensyaratkan independensitas antara akad perwakilan dalam pembelian barang (nasabah selaku kuasa bank) dengan akad *murābahah* itu sendiri. Syari'ah 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 mengeluarkan akad *mushārahah mutanāqishah* sebagai solusi akad yang digunakan pada pembiayaan KPR nya.

Dalam realisasinya akad *mushārahah mutanāqishah* 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 mutanāqishah*, 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 *mushārahah* 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 Ibn Qudamah yaitu:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مَلِكًا غَيْرَهُ

“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”.²⁰

²⁰Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, 173.

Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syaria'h, *mushārahah mutanāqīshah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi, yaitu; adanya *ṣighat* akad (ijab dan kabul), kedua orang yang berakad (pihak bank dan nasabah) serta objek akad (rumah yang diajukan sebagai pembiayaan KPR). Sedangkan syarat akad *mushārahah mutanāqīshah* pada 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 dalam akad *mushārahah mutanāqīshah* tersebut, maka implementasi akad *mushārahah mutanāqīshah* 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 mutanāqīshah* 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.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis sampaikan, dan setelah mengadakan penelitian serta penelaahan secara seksama mengenai "Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad *Mushārahah mutanāqīshah* sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syari'ah (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya)", maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

Dasar pertimbangan Bank Muamalat Indonesia mengeluarkan akad *mushārahah mutanāqīshah* yaitu untuk meminimalisir risiko kelalaian atau default yang akan terjadi apabila pembiayaan KPR menerapkan akad *murābahah*. Beberapa risiko yang terjadi apabila pembiayaan KPR menerapkan akad

murābahah yaitu: risiko pasar, risiko pembiayaan, risiko suku bunga serta risiko hukum dan legal.

Dalam akad *mushārahah mutanāqīshah* terdapat unsur kerjasama (*shirkah*) dan unsur sewa (*ijārah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam akad *mushārahah mutanāqīshah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah, serta ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Implementasi akad *mushārahah mutanāqīshah* dalam produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia jika ditinjau dari segi nilai-nilai muamalah Islam sudah sesuai serta memenuhi rukun dan syarat yang berlaku, karena pada implementasi akad tersebut dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk mengadakan suatu perkongsian atau perserikatan untuk membeli atau memiliki suatu asset atau barang tersebut secara bersama-sama dengan menyertakan modal masing-masing sesuai dengan yang telah disepakati. Oleh karenanya Bank Muamalat Indonesia memberikan kontribusi dana kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR dan adanya kesepakatan mengenai pembagian untung dan rugi.

Daftar Pustaka

- Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry. *Kamus Arab, Indonesia, Inggris, Cet III*, Jakarta: Mutiara, 1994.
- Al-Asqalāinī, Ibn Ḥajar. *Bulughul Marām*, Jilid II, Beirut: Dar Al-Kutub Al-‘Ilmiyah, 2003.
- A. Mas’adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet I, Jakarta, Raja Grafindo, 2002.
- Antonio, Muhammad Syafi’i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2009.
- Ascarya. *Akad dan Produk Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007.
- Ash-Ṣiddieqiy, Hasby. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. V, Jakarta: Bulan Bintang, 2009.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*, cetakan VIII, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, Surabaya: Airlangga University Press, 2001.
- Djuwaini, Dimyudin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Habib Nazir dan Muh. Hasan. *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syari’ah*, Bandung: Kaki Langit, 2004.
- Haris, Helmi. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah “Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah”*, La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam 1, 2007.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, Cet III, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Iswanto, Nurul Bayan. *Kepala Legal Officer dan Unit Support Pembiayaan*, Wawancara, Surabaya.
- Nadji, Mohammad, dkk. *Investasi Syariah Implementasi Konsep Islam dalam Kenyataan Empiric*, Jogja: Kreasi Wacana, 2009.
- Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah, *Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Jilid 10, Vol. II, Jurnal, Muharram 1434.

- Pewataatmadja, Karnaen A. *Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional*, Jakarta: Widya Gatra, 2007.
- Qudamah, Ibn. *Al-Mughni*, Juz V, Bayrut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, t.th.
- Riyanto, Adi. *Metodologi Penelitian Social dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2004.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfa Beta, 2008.
- Widyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005.
- Zuhaily, Wahbah. *Al-Muāmalah Al-Māliyah Al-Muasirah*, Bayrut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, t.th.
- Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan (PUPP) KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Indonesia.
Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, tp. 2007.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārah Mutanāqīshah*.