BAB IV

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR GRIYA SEJAHTERA IB DI BANK SUMSEL BABEL SYARIAH

A. Implementasi pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB/*Musyarakah Mutanaqisah*

1. Alur pelaksanaan pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB/*Musyarakah Mutanaqisah*

   Alur pelaksanaan pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di bank Sumsel Babel Syariah Cabang Kampus UIN Raden Fatah Palembang adalah sebagai berikut.

   a. Nasabah memilih jenis rumah yang dikehendaki lalu memilih pembiayaan dengan skema pembiayaan KPR griya sejahtera iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah.*

   b. Lalu pihak bank baik pihak internal maupun pihak eksternal melakukan penilaian asset(asset appraisal) yang bersifat wajib, karna asset tersebut akan dijadikan jaminan atas pembiayaan yang dilakukan.

c. Jika harga telah diketahui dan nilai jaminan telah memenuhi syarat yang ada, maka selanjutnya nasabah harus melengkapi berkas-berkas yang telah di sediakan oleh pihak bank.
d. Jika semua berkas sudah dilengkapi oleh nasabah maka pihak bank akan melakukan analisis data.
e. Setelah pihak bank melakukan analisis data, maka selanjutnya akan dilakukan penentuan besarnya plafon pembiayaan, jumlah angsuran setiap bulan yang harus dibayar nasabah, serta jangka waktu pembiayaan atas persetujuan internal bank.
f. Setelah dilakukan persetujan dari pihak bank, maka selanjutnya pihak bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *offering letter (OL)* kepada nasabah.
g. Setelah nasabah menandatangani SP3, selanjutnya nasabah membayar uang muka kepada penjual, uang muka tersebut merupakan porsi nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan asset tersebut.

h. Kemudian pihak bank dan nasabah melakukan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* atas asset tersebut. Mengenai pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* atas pelaksanaan KPR Griya Sejahtera iB dilakukan di depan notaris. Lalu notaris membuat draft perjanjian yang disaksiakan oleh pihak bank dan nasabah, memuat dua perjanjian yaitu perjanjian *Musyarakah Mutanaqisah* itu sendiri dan akad *Ijarah,* lalu dfart tersebut ditanda tangani oleh pihak bank dan nasabah kemudian draft perjanjian yang asli disimpan oleh notaries dan salinan disimpan oleh pihak bank Sumsel Babel Syariah.

i. Setelah akad dilakukan, maka bank membayarkan sisa untuk pembelian asset yang sebelumnya nasabah telah menyatakan porsinya melalui uang muka yang telah dibayarkan kepada penjual, lalu akad *Ijarah*/sewa asset akan dilakukan setelah terbayarnya porsi *Syirka* berjumlah 100%.

j. Selanjutnya nasabah akan melakukan pembayaran setiap bulannya selama pembiayaan berlangsung. Adapun fungsi

angsuran yang dibayarkan oleh nasabah tersebut berfungsi sebagai:

1) Uang sewa nasabah atas penempatan rumah(asset *Musyarakah*)
2) Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas *Musyarakah*, yang akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang disepakati.
3) Sebagian dari uang sewa yang merupakan profit untuk nasabah sesuai dengan hisbah bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, akan tetapi digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank atas asset tersebut, jadi setiap kali nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan bank atas asset tersebut.

Saat pembiayaan berakhir (jatuh tempo) jika nasabah telah membayar keseluruhan angsuran dan melaksanakan semua kewajiban, maka nasabah telah memiliki 100% asset tersebut. Lalu hak tanggungan atas penjaminan rumah sudah bisa dilepas oleh bank dan dibuktikan dengan surat keterangan Roya, dalam surat

keterangan roya ini disebutkan bahwa nasabah telah melunasi seluruh kewajiban sehingga nasabah menjadi pemilik penuh dari asset yang telah diperjanjikan.[1]

2. Kendala dan resiko yang dihadapi dalam pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dari hasil wawancara bersama salah satu staff bank Sumsel Babel syariah cabang pembantu yaitu ibu bella dita, selaku staff bidang pembiayaan di bank Sumsel Babel syariah cabang pembantu jalan letkol Iskandar Palembang pada tanggal 16 maret 2020. Terdapat beberapa kendala-kendala yang sering dialami, diantaranya kendala kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dibandingkan akad yang lain. Hal ini disebabkan pada proses pembayaran pokok, hishah, ujrah dan proses pengajuan pembiayaan akad ini. Lalu kurangnya sosialisasi kepada nasabah dalam menggunakan akad ini, jadi kebanyakan

[1] Data dari hasil wawancara dengan ibu bella dita, staff bidang pembiayaan bank sumsel babel syariah cabang pembantu jalan letkol iskandar Palembang tanggal 16 maret 2020

nasabah lebih suka menggunakan akad jual beli/*murabahah* ketimbang akad kongsi/*Musyarakah Mutanaqisah.*

Adapun kendala lainnya terdapat pada ketidaksesuaian kepemilikan asset, karna kepemilikan suatu asset langsung diatas namakan kepada nasabah. dalam DSN Fatwa MUI No.73 Tahun 2008 poin ke 5 (lima) menegaskan bahwa setelah pelunasan penjualan, maka seluruh hishah LKS beralih kepada syarik lainnya(nasabah). Jadi ketika selama nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank maka kepemilikan asset tersebut masih atas nama bersama. Namun dalam hal ini merupakan suatau kendala dalam sertifikat suatu asset MMQ diatas namakan kepada nasabah karna mempertimbangkan biaya agar meminimalsirikan segala biaya balik nama dalam mempermudah proses hukum selanjutnya.

Setiap produk pembiayaan pasti memiliki resiko, termasuk juga pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* . resiko-resiko tersebut diantaranya:

a. Resiko pasar

Dalam DSN fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa salah satu asset dapat di ijarahkan kepada syarik atau pihak lain. Maka harga asset bersifat fluktuatif sesuai dengan harga pasar yang ada, maka harga tersebut akan berdampak pada bagi hasil bank dan nasabah, dalam pembiayaan KPR Griya sejahtra iB akan dilakukan reviuw setiap 2 atau 3 tahun sekali, maka besarnya sewa nasabah bisa naik, turun atau tetap.

b. Resiko pembiayaan

Pada pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki resiko dimana jika terjadi Wanprestasi, dimana nasabah tidak mengangsur porsibank, maka akan terjadinya kegagalan kontrak. Jika terjadinya kegagalan kontrakmaka bank akan mengalami kerugian. Begitu juga sebaliknya, apabila nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang ditentukan maka nasabah tidak mendapatkan keuntungan dari bagi hasil sewa objek asset tersebut.

Nasabah hanya membayar porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa saat pelunasan.

c. Resiko kepemilikan

Jika menggunakan akad *Murabahah* maka suatu asset akan sepenuhnya milik nasabah, beda halnya dengan produk KPR griya sejahtera iB dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini status suatu asset adalah milik nasabah dan bank, maka resiko yang timbul harus ditanggung bersama.

3. Kelebihan dan kekurangan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB

Adapun beberapa kelebihan bagi pihak bank dan nasabah yang dimiliki pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB dengan metode *Musyarakah Mutanaqisah* diantaranya:

a. Pihak bank

1) Adanya bagi hasil antara nasabah, dimana bagi hasil tersebut didapat dari uang sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulan atas skim pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB. bagi hasil yang diterima oleh bank dianggap sebagai pendapatan bagi pihak bank,

sedangkan bagi hasil yang diterima oleh nasabah akan digunakan untuk menambah porsi kepemilikan nasabah.

2) Kepemilikan asset menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama, sehingga anatara nasabah dan bank sama-sama saling menjaga asset tersebut.
3) Tidak adanya pajak pertambahan nilai sebagaimana pembiayaan dengam skim pembelian/Murabahah. Hal ini tentu saja menguntungkan bagi pihak bank karna tidak perlu membayar biaya pajak pertambahan nilai.

b. nasabah

1) Uang muka dengan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* lebih murah jika dibandingkan dengan akad *Murabahah.* untuk saat bank sumsel babel syariah cabang pembantu menerapkan uang muka 10% untuk skim pembayaran *Musyarakah Mutanaqisah*, namun ketentuan tersebut bisa berubah-ubah sewaktu-waktu sesuai program yang sedang dijalankan.

2) Kepemilikan asset menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama, sehingga anatara nasabah dan bank sama-sama saling menjaga asset tersebut.
3) Apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka nasabah hanya perlu membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan.

Kekurangan bagi pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB dengan metode akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai berikut:

a. Pihak bank
   1) Karna nasabah membeli porsi kepemilikan bank dengan membayar biaya sewa setiap bulannya, maka pendapatan keuntungan bank akan semakin sedikit.

b. Nasabah
   1) Besarnya angsuran ditahun-tahun awal akan memberatkan nasabah untuk membayar angsuran tersebut, namun untuk tahun-tahun berikutnya angsuran yang harus dibayar nasabah menjadi ringan karna porsi

kepemilikan bank semakin sedikit sedangkan porsi kepemilikan nasabah semakin banyak.

2) Terdapat resiko terjadi pelimpahan biaya-biaya transaksi dan pembayaran pajak, meliputi pajak atas bangun maupun pajak atas tanggungan, serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari asset tersebut.

4. Analisis hukum ekonomi syariah terhadap implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan salah satu akad dalam bermuamalah yang terbilang baru dibandingkan akad-akad lainnya, dimana akad ini merupakan hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *Musyarakah* yang terdapat dalam syari'ah dengan kebutuhan bisnis yang semakin berkembang. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada abad XX Masehi (tepatnya pada tahun 1997) di negara Dubai yang dibahas oleh majma' al-fiqih.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini merupakan akad kerjasama antara *syarik* (dalam kasus ini nasabah dan bank) guna membeli suatu asset. Dimana keuntungan akan dibagi bersama, asset tersebut akan disewakan kepada nasabah dan nasabah akan mengangsur setiap bulannya sehingga porsi kepemilikan bank akan berkurang. Maka dari itu kepemilikan barang modal pihak bank dalam syarik menjadi menyusutan karna barang modal syarik dibeli oleh nasabah secara berangsur merupakan *Musyarakah*, sedangkan *Mutanaqisah* yaitu penyusutan modal milik bank karna dibeli oleh nasabah.[2]

Menurut pendapat Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari, *musyarakah mutanaqisah* terbentuk karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank melakukan akad *musyarakah* dimana masing-masing pihak menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Disamping itu nasabah

[2] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Musyarakah*,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 62.

membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut akan berkurang. Dalam muktamar tentang Pengelolaan Keuangan Islam pertama dijelaskan tiga skema pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

1. Antara bank dan nasabah sepakat untuk menyediakan harta guna dijadikan modal usaha dengan bagi hasil (laba/ rugi) sesuai kesepakatan atau proporsional. Kemudian barang modal *syirkah* tersebut dijual:

   a. Oleh pihak bank kepada nasabah,

   b. Oleh pihak nasabah kepada bank, atau

   c. Oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak lain setelah masa *syirkah* berakhir karena masing-masing *syarik* memiliki hak untuk menjual barang modalnya. Ulama sepakat bahwa hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh (*ja'iz*) karena di dalamnya terhindar dari

syubhat yaitu pelaksanaan akad *musyarakah* dan jual beli secara paralel.[3]

2. Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan kerja sama usaha. Masing-masing pihak menyertakan hartanya untuk dijadikan modal usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan syarat bahwa:
   a. Nasabah wajib membeli barang modal milik bank.
   b. Dan nasabah wajib menyewa barang modal supaya mendatangkan keuntungan yang berupa uang sewa.

   Syarat diatas merupakan syarat dari musyarakah mutanaqisah dimana nasabah selaku salah satu *syarik* diwajibkan membeli barang modal/modal salah satu syarik lainnya disini selaku bank, untuk berjalannya kerjasama dan nasabah wajib menyewa barang modal untuk mendatangkan keuntungan bagi pihak bank.

3. Bank dan nasabah melakukan *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta guna dijadikan modal usaha dalam bentuk saham.[4]

[3] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 65-67

Akad *musyarakah mutanaqisah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera pada bagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah.* Berdasarkan Qur'an Surat As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 dijelaskan bahwa hukum dari perkongsian itu diperbolehkan, akan tetapi apabila mendzolimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperolehkan.

Ada kaidah fiqih mengguatkan hukum bolehnya akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini di antaranya :

ٱلأَصْلُ فِي الشُّرُوْطِ فِي الْمُعَامَلاَتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلاَّ بِدَلِيْلٍ

"Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh, sampai ada dalil yang mengharamkannya"[5]

Menarik kesimpulan dari kaidah diatas maka dasar hukum *Syirka* itu boleh karna tidak ada satupun dalil yang melarang akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini.

---

[4] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 65-67

[5] Ahmad Ghozali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Semarang:Basscom Multimedia Grafika, 2015), h. 44.

Ulama syafi'iyah membagi *syirkah* kepada emapat macam seperti yang disepakati jumhur ulama'. Akan tetapi mereka hanya membenarkan *syirkah 'Inan*.[6]

Menurut jumhur ulama syafi'iyah *Musyarakah Mutanaqisah* ini sebenarkan mirip, atau lebih terpatnya merupakan modifikasi dari *syirkah 'inan*, tidak sah *syirkah'inan* melainkan dengan syarat bahwa modal keduannya adalah satu macam, lalu dijadikan satu sehingga tidak dapat dibedakan lagi mana barang seseorang dan mana milik yang lain.dalam hal ini, syirkah demikian adalah sah, meskipun yang mensyaratkan itu baru dalam masalah perniagaan serta bekerja lebih banyak.[7]

Terdapat beberapa pendapat ulama mengenai akad *Musyarakah Mutanaqisah.* Diantaranya, Ibnu qudamah dalam kitab al-Mughni yang menyebutkan bahwa apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarik*) membeli porsi (*hissah*) yang sebelumnya

[6] Sayyid sabiq, Fiqh sunah, jus 3, (kahera: 'ilam arabi) hlm 204.

[7] Ad-dimasyqi syaikh al allamah Muhammad bin abdurahman, fiqih empat mazhab, (bandung:hasyimi 2016) h 252

dimiliki oleh mitra lainnya, maka hukumnya boleh karna ia seumpama membeli milik pihak lain.[8]

Ibnu Abidin dalam kitab Raddul Mukhtar, Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam kepemilikan suatu bangunan menjual porsi (hishshah) nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh, sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.[9]

Dalam DSN Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 poin B Nomor 1 disebukan bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/syirkah* dan *bai* (jual beli). Sedangkan Beberapa ulama dan tokoh akademisi dalam beberapa sumber buku-buku dan jurnal berpendapat bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* itu terdiri dari dua akad yaitu *Musyarakah/Syirkah* dan *Ijarah* (sewa menyewa), namun penulis sependapat dengan pendapat Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari pada halaman 65 diatas bahwa, Musyarakah Mutanaqisah

---

[8] Ibnu Qudamah, *Al- Mughni*, Juz VI, Penerjemah: Misbah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), h. 173

[9] Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014), h. 407.

merupakan multi akad berbentuk paralel karna dalam hal ini Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk mendapatka suatu barang atau asset (Musyarakah). Lalu nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara berangsur untuk mendapatkan porsi kepemilikan secara penuh (ba'i). lalu nasabah membayar biaya sewa yang telah disepakati antar syarik karna nasabah telah mendapatkan dan menggunakan barang tersebut kepada pihak bank. Biaya sewa merupakan keuntungan dalam bagi hasil untuk bank (*ijarah*).

Hanya saja dalam teori-teori tentang hukum kebolehan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini, ketika diterapkan di lapangan terjadi ketidak sesuaian antara praktek dan teori, anatara lain :

a. Pengatasnamaan suatu asset langsung diatas namakan nasabah
b. Beberapa biaya tambahan dibebankan kepada nasabah
c. Besaran angsuran perbulan langsung ditetapkan pihak bank tanpa kesepakat bersama diawal

Adapun setelah di konfirmasi kepada pihak bank ada beberapa alasan-alasan pihak bank melakukan ketidaksesuaian tersebut diantaranya :

a. Pengatasnamaan asset langsung kepada nasabah untuk memotong biaya lebih atas biaya balik nama jika pembiayaan telah berakhir dan aset sudsh sepenuhnya jadi milik nasabah
b. Karna aset tersebut akan sepenuhnya milik nasabah maka biaya-biaya yang terkait akan aset sersebut merupakan hal yang di tanggung nasabah
c. Untuk anggsuran dengan porsi siap huni, maka suatu keperaktisan jika besaran angsuran sudah ditetapkan diawal.[10]

Menurut penulis dibutuhkan penyesuaian-penyesuaian tentang teori-teori dan praktek yang terjadi dilapangan, agar implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* berjalan dengan semestinya dan tidak merugikan pihak manapun.

[10] Data dari hasil wawancara dengan ibu bella dita, staff bidang pembiayaan bank sumsel babel syariah cabang pembantu jalan letkol iskandar Palembang tanggal 16 maret 2020