

BAB IV

**PANDANGAN HUKUM ISLAM TENTANG PEMBIAYAAN
KPR DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
KOTA SERANG**

**A. Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam
Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota
Serang**

Kredit pemilikan rumah atau yang sering dikenal oleh masyarakat KPR merupakan salah satu produk pembiayaan yang ada di bank syariah, yang dalam pelaksanaannya memiliki berbagai sistem akad, diantaranya musyarakah mutanaqisah.

Pada awalnya dalam pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang itu menggunakan akad murabahah, yang mana akad ini sudah di gunakan selama 10 tahun oleh Bank tersebut, kemudian melalui surat edaran (SE) BI No. 14/33/Dpbs tentang penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dan pembiayaan kendaraan bermotor bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah pada tahun 2012, Bank Syariah Mandiri Cabang

kota Serang mulai menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan penggunaan akad itu pun baru terealisasikan sekitar 2 tahun terakhir ini.¹

Pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki asset berupa properti dengan berbagai pilihan baik berupa properti baru, properti lama, maupun properti baru indent. Jenis properti yang bisa dibiayai adalah sebagai berikut:

1. Rumah tinggal
2. Rumah susun
3. Rumah toko (ruko)
4. Rumah kantor
5. Apartemen

Dengan adanya akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR ini nasabah yang belum memiliki cukup uang dalam membeli rumah tetap dapat mewujudkan keinginannya dengan modal minimal 20% dari total harga rumah yang ingin dibeli. Dan apabila

¹ Aditya Nugraha, Jr. Consumer Banking Relationship Manager, wawancara dengan penulis di kantornya, tanggal 25 September 2018.

nasabah memiliki uang lebih maka ia dapat memberikan modal lebih banyak untuk membeli rumah yang diinginkan tersebut.

Pembiayaan musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbentuk bagi hasil antara pihak bank dan pihak nasabah dalam rangka kepemilikan suatu asset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip *syirkah 'inan* dimana *hishshah* (porsi modal) pihak bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran. Bagi hasil antara pihak bank dan nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas asset bersama tersebut, berupa pendapatan ujah dari penyewaan asset dengan akad ijarah (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

1. Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Adalah:

Dalam melakukan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah ada beberapa tahap yang harus di tempuh, yaitu:

Pertama, nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang

yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut.

Kedua, petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.

Ketiga, apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (offering latter) yang di dalamnya antara lain:

- a. Spesifikasi barang yang disepakati
- b. Harga barang
- c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
- d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan
- e. Cara pelunasan (model angsuran)
- f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah

Keempat, apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank

dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor atau agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Kelima, dilakukan akad musyarakah mutanaqisah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Pelaksanaan akad muarakah mutanaqisah yang dilakukan Bank Syariah Mandiri Cabang Kota serang itu sama dengan skema atau gambaran ke dua yang dihasilkan muhtamar yang diselenggarakan di Dubai. Yang mana nasabah wajib membeli modal milik bank dan menyewa kepada bank.

2. Penghitungan Bagi Hasil Musyarakah Mutanaqisah

Contoh:

- a. Harga jual rumah dari developer = 200.000.000
- b. Porsi nasabah = 40.000.000 (20%)
- c. Porsi Bank Syariah Mandiri = 160.000.000 (80%)
- d. Jangka waktu pembiayaan = 100 bulan
- e. Angsuran pokok = $160.000.000/100 = 1.600.000$

- f. Harga sewa perbulan = harga sewa rumah seharga 1.000.000 di kurangi porsi modal milik nasabah sebesar 20%, jadi yang di bayar nasabah menjadi 800.000

Penjelasan:

- a. Harga jual dari developer sebesar 200.000.000 adalah total harga asset dari developer yang menjadi objek kerja sama pembelian rumah tinggal antara bank dan nasabah. Harga ini tidak ada kenaikan dari bank kepada nasabah.
- b. Porsi awal nasabah adalah jumlah uang yang disertakan nasabah dalam kerjasama pembelian asset. Penyertaan dana nasabah dalam pembelian asset (rumah tinggal) sebesar 20% dari harga total 200.000.000, yaitu 40.000.000.
- c. Porsi awal Bank Syariah Mandiri adalah jumlah uang yang disertakan bank syariah dalam kerja sama pembelian asset (rumah tinggal) sebesar 80% dari total harga 200.000.000, yaitu sebesar 160.000.000. Dana tersebut merupakan besaran pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah.
- d. Angsuran pokok sebesar 1.600.000 adalah cicilan yang dibayar oleh nasabah kepada bank secara berangsur untuk

membeli porsi aset milik bank. Nilai ini bersifat tetap selama 100 bulan.

- e. Harga sewa sebesar 800.000 adalah cicilan sewa yang dibayar nasabah karena nasabah memanfaatkan aset milik bersama. Besaran sewa dibayar oleh nasabah selama akad musyarakah mutanaqisah berlangsung.
- f. Angsuran perbulan adalah besaran angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulan. Angsuran ini merupakan penjumlahan dari harga sewa yang harus dibayar perbulan ditambah dengan angsuran pokok yang wajib dipenuhi oleh nasabah setiap bulan. Jumlahnya $1.600.000 + 800.000 = 2.400.000$, jadi angsuran perbulan yang harus dibayar oleh nasabah adalah 2.400.000.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang

Musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak 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.

Produk pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank kepada nasabah dengan akad kerjasama modal. Dalam akad ini nasabah dan bank sama-sama memberikan modal dalam hal kepemilikan rumah, karena modal berasal dari dua belah pihak maka status kepemilikan juga menjadi milik bersama. Bank Indonesia memberikan batasan modal yaitu 20% modal minimal nasabah dan maksimal 80% modal yang boleh diberikan bank. Setelah terjadinya akad, kewajiban nasabah kepada bank adalah mengangsur jumlah modal bank yang telah diberikan kepada nasabah juga termasuk biaya sewa rumah selama pembiayaan. Biaya sewa adalah kompensasi keuntungan bank.

Akad musyarakah mutanaqisah dalam bisnis atau perniagaan merupakan hal yang dibolehkan berdasarkan nash Al-Quran surat Shad ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ, وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
 لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
 مَا هُمْ, وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ { ٢٤ }

“Dia (Daud) berkata: sesungguhnya dia telah berbuat dzolim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak diantara orang-orang yang bersekutu itu berbuat dzolim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu. Dan Daud menduga bahwa kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada tuhanya lalu menyukur sujud dan bertobat.”²

Dan Surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ, أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا
 مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ, إِنَّ اللَّهَ يَخْتَصُمُ مَا يُرِيدُ
 { ١ }

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhrom (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia khendaki.”³

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa kerjasama atau perkongsian itu diperbolehkan asalkan antara pihak satu dengan pihak yang lain tidak berbuat dzolim, apabila salah satu pihak berbuat dzolim kepada pihak lain maka perkongsian itu tidak diperbolehkan. kemudian

² Kementerian Agama RI, *Al-quran dan Tafsirnya*,... h. 357

³ Kementerian Agama RI, *Al-quran dan Tafsirnya*,... h. 349

mengenai diperbolehkannya perkongsian hadis nabi yang diriwayatkan Abu Dawud dan Tirmizi menguatkan dalil dibolehkannya perkongsian.

Pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah sebagai salah satu produk yang ada di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang yang berlandaskan hukum syariah, dalam pelaksanaannya harus memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditetapkan. Rukun yang harus dipenuhi, yaitu: sighthat (ijab dan qabul), dua orang yang melakukan transaksi (akad) dan objek yang ditransaksikan (rumah yang diajukan sebagai pembiayaan KPR). Adapun syarat yang harus dipenuhi pada pelaksanaan Pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah, yaitu: dua pihak yang melakukan transaksi memiliki kecakapan atau keahlian, modal syirkah diketahui, modal syirkah ada saat teransaksi dan besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku.

Selain rukun dan syarat di atas, dalam pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah harus memenuhi rukun dan syarat sewa, yaitu:

1. Pihak yang menyewa
2. Pihak yang menyewakan

3. Benda yang diijarkan

4. Akad

Kemudian dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad musyarakah juga harus sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan.

Dengan penjelasan diatas, maka implementasi akad musyarakah mutanaqisah terhadap pembiayaan kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang belum sesuai dengan syariat Islam, karena walaupun dari unsur rukun dan unsur syarat sudah sesuai dengan yang ditentukan, tapi dari segi nisbah keuntungan yang didapat dari sewa itu tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan.

Ketidaksesuaian itu terdapat pada biaya sewa yang harus dibayar oleh nasabah tiap bulan. Seharusnya nasabah membayar

biaya sewa tiap bulannya sesuai dengan proporsi kepemilikannya. Sehingga nasabah dalam membayar uang sewa tiap bulannya mengalami penurunan, tetapi dalam pelaksanaan di lapangan nasabah membayar sewa tiap bulannya sama sampai akad musyarakah mutanaqisah ini berakhir.