

**PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH KONGSI (PHSK)
BERDASARKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) DIHUBUNGKAN
UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH**

**Oleh:
Rinrin Warisni Pribadi
110012010018**

ABSTRAK

Harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Bagi karyawan berpenghasilan minim, jalan keluar untuk memiliki rumah sendiri adalah dengan mengangsur atau menyewa. Tesis ini menjelaskan salah satu produk Pembiayaan Hunian Syariah yaitu Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)*. Penulis dalam tesis ini meneliti kesesuaian penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bagaimana pembagian imbalan setelah asset diijarahkan serta pembagian biaya-biaya yang timbul dari akad tersebut. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, dengan metode kualitatif dan diarahkan kepada analisis prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)*. Pembiayaan Hunian syariah Kongsi *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa yang terkait. Pembagian imbalan ketika asset diijarahkan telah memenuhi ketentuan yang berlaku, sehingga memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Kemudian pembebanan seluruh biaya yang timbul dan dibebankan kepada nasabah, diperbolehkan asalkan disepakati kedua belah pihak pada saat akad.

Kata Kunci: Pembiayaan, *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)*, Hunian Syariah Kongsi

***PARTNERSHIP SHARIA RESIDENTIAL FINANCING PRODUCT (PHSK)
WITH MUSHARAKA MUTANAQISAH (MMQ) CONTRACT
BY ACT NO. 21. 2008 ON ISLAMIC BANKING***

ABSTRACT

House prices continue to soar causing few people who are able to buy a house in cash . For minimum earning employes , way out to own their own home is by installment or rental . This thesis describes a product that is Partnership Sharia Residential Financing Product (PHSK) with Musharaka Mutanaqisah (MMQ) contract . The author of this thesis examines the suitability of the application of Musharaka Mutanaqisah (MMQ) contract by Act No. 21. 2008 On Islamic Banking , the division of reward after leasing assets and the distribution of costs arising from the contract . This research was carried out normatively , by qualitative methods and analysis directed to the principles of justice and legal certainty in the application of Musharaka Mutanaqisah (MMQ). Partnership Sharia Residential Financing Product (PHSK) with Musharaka Mutanaqisah (MMQ) contract in accordance with the laws and fatwas related . Distribution of benefits when the asset has been leased with the prevailing regulations, so that the sense of fairness to both parties . Then load of all the costs

that is incurred to be charged to the customer , is allowed as long as agreed by both parties when the contract .

Keywords: Financing, Mortgage, Musharaka Mutanaqisah (MMQ), Partnership Sharia Residential Financing

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip syariah, yang kini lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan rumah iB (*Islamic Banking*), mulai digemari banyak pencari rumah. Sebabnya karena 2 (dua) hal ;*Pertama*, Masyarakat belajar dari kezaliman tingginya tingkat suku bunga pembiayaan rumah bank konvensional ketika krisis moneter melanda Indonesia di tahun 1998. Dimana saat itu suku bunga melonjak tajam sampai 60% *Kedua*, Sifat angsuran pembiayaan rumah iB menggunakan *flat rate* atau angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan. Bahkan Karim Business Consulting meyakini Indonesia akan menjadi pemain utama dan menjadi yang terbesar dari lima besar keuangan Syariah global dalam dua dekade mendatang. Pada 2023, Indonesia diperkirakan memimpin industri keuangan Syariah global dengan total asset mencapai 8,6 triliun dolar AS. Sementara asset perbankan Syariah mencapai 1.597 triliun dolar AS.¹

Produk terbaru dalam pembiayaan perumahan di bank syariah adalah Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (selanjutnya disebut PHSK) adalah dengan akad *Musyaraakah Mutanaqisah* (selanjutnya disebut MMQ) atau kerjasama sewa. Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disebut DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MMQ, yang dimaksud *musyaraakah mutanaqisah* adalah *musyaarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*Syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam MMQ penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syariah (selanjutnya disebut BUS) dan Unit Usaha Syariah (selanjutnya disebut UUS) tidak lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Produk MMQ memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.² Akad MMQ dapat juga memberikan peluang adanya

¹ Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syari'ah kongsi [PHSK])*, Skripsi, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Juli 2012, hlm. 4

² Berdasarkan Surat Edaran (Se) Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihal Penerapan

peninjauan kembali terhadap uang sewa, sehingga pendapatan bank juga dapat disesuaikan. Dalam MMQ berlaku juga Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang pembiayaan *Musyarakah* yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban salah satunya adalah menanggung kerugian sesuai proporsi masing-masing. Kemudian Fatwa DSN menyatakan juga bahwa “Biaya perolehan asset Musyaraakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli”. Fatwa tersebut jika tidak diatur secara rinci dalam akad pembiayaan bisa menjadi tidak jelas (*gharar*).

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan yang diuraikan diatas, Peneliti akan membahas permasalahan di dalam akad MMQ berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, antara lain:

1. Bagaimanakah dalam praktik Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dihubungkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah?
2. Bagaimanakah pembagian imbalan dan beban biaya yang timbul dalam proses *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip ijarah dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) ditinjau dari Undang-undang perbankan syariah?

II. METODE PENELITIAN

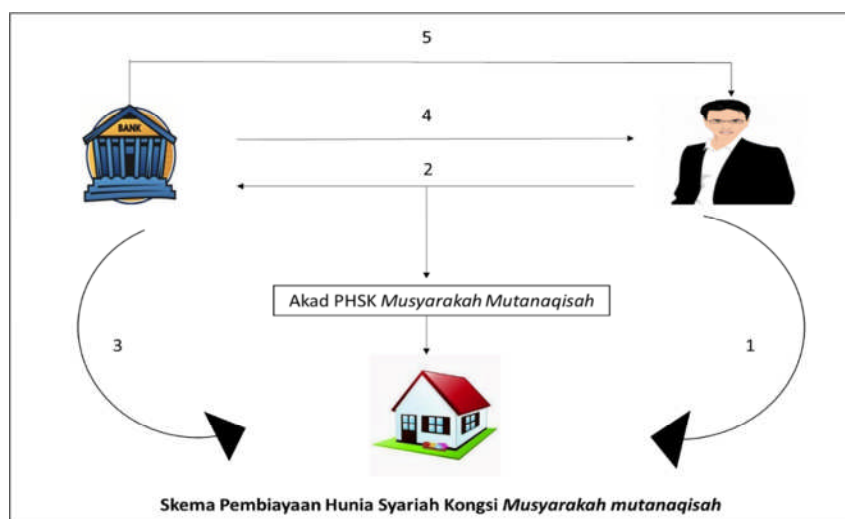
Metode penelitian yang dilakukan dalam Penelitian tesis ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan asas-asas hukum serta mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan melalui wawancara. Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis, yaitu menganalisis data yang ada berdasarkan kaidah-kaidah yang relevan secara menyeluruh dan sistematis untuk mendapatkan gambaran mengenai penerapan praktik Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Dihubungkan Undang-Undang no. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, merupakan pembiayaan yang memiliki multi akad dalam setiap pembiayaan yang dilakukan. Akad tersebut terdiri dari akad kerjasama modal dan kerja (*Musyarakah*) dan akad sewa (*ijarah*). Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk pembiayaan dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi *syarik* secara bertahap.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diterapkan berdasarkan kepentingan bisnis (*business oriented*), sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan kerjasama harus berlandaskan kepercayaan akan adanya yang dibagi secara adil berdasarkan perjanjian antara *syarik* atau mitra. Hal tersebut sesuai dengan amanat Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Juga ditegaskan setiap produk perbankan syariah yang berlaku di Indonesia harus comply atau patuh terhadap dua ketentuan, yaitu ketentuan yang terdapat dalam hukum positif dan juga hukum syariah. *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah kongsi diterapkan dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *ijarah*. Mekanisme transaksi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam skema sebaga berikut:



(sumber: hasil olahan penulis)

Keterangan Gambar:

1. Nasabah memilih asset
2. Nasabah mengajukan aplikasi pembiayaan. Nasabah dan bank bersepakat untuk menjadi mitra dalam PHSK *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).

3. Dengan kontribusi bank dan nasabah (biasanya bank akan berkontribusi 80% dan nasabah 20%) bank membelikan asset yang diinginkan nasabah
4. Bank menyewakan asset yang dimiliki kedua belah pihak kepada nasabah (dengan asumsi nasabah menyewa porsi asset yang dimiliki bank).
5. Perpindahan kepemilikan asset seluruhnya kepada nasabah setelah porsi kepemilikan bank 0% dan nasabah 100% yang dibeli secara bertahap

B. Pembagian Imbalan Dan Beban Biaya Yang Timbul Dalam Proses Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Ketika Nasabah (Syarik) Memilih Penggunaan Prinsip Ijarah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) Ditinjau Dari Undang-Undang Perbankan Syariah

Akad *ijarah* diperlukan sebagai pendapatan langsung dan keuntungan langsung yang dapat diambil dari akad pembiayaan tersebut. Keuntungan dari penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) sesuai porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang sudah diproyeksikan. Nisbah diperlukan untuk pembagian keuntungan dan harus disepakati oleh para pihak di awal akad. Nisbah dari *ijarah* untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bank, dan umumnya bagi hasil untuk nasabah dikembalikan oleh nasabah kepada bank sebagai penambahan atau pembelian asset pembiayaan, yang secara langsung berarti porsi kepemilikan nasabah menjadi bertambah. Nisbah yang merupakan pendapatan yang diterima oleh konsumen dan bank atas uang sewa yang dibayarkan setiap bulannya, besaran yang diterima akan berubah setiap bulannya, disesuaikan dengan proporsi kepemilikan yang dimiliki baik oleh bank, maupun oleh konsumen. Namun keuntungan yang dibagikan tidak boleh menggunakan nilai proyeksi tetapi harus menggunakan realisasi keuntungan.

Penerapan prinsip *ijarah* dalam *Musyarakah Mutanaqisah*, besarnya nilai *ujrah* menjadi landasan penyesuaian/*review* terhadap perubahan harga sewa terhadap objek sewa. Berdasarkan fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), besarnya *ujrah* dapat ditinjau ulang pada periode berikutnya apabila memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan.

Penulis berpendapat untuk mendapatkan kepastian dan keadilan bagi para pihak (*syarik*), serta mengingat tujuan pokok pembiayaan PHSK *Musyarakah Mutanaqisah* adalah memberikan kemudahan bagi nasabah untuk mendapatkan rumah tinggal. Nasabah pada akhir masa pembiayaan pasti menginginkan untuk memiliki objek *ijarah*. Maka diharapkan ketika melaksanakan akad pembiayaan

Musyarakah Mutanaqisah wal ijarah dalam klausul harus dicantumkan secara tegas bahwa bank dapat melakukan review secara periodik terhadap jumlah imbalan sewa/ujrah sebagaimana disebutkan bahwa bank Muamalat bisa melakukan review per 2 tahun, serta sebagaimana hasil wawancara dengan *Account Manager* PT. BMI Kantor Cabang Kota Sukabumi, tanpa persetujuan bank, rumah tidak boleh disewakan (di *ijarahkan*) kepada pihak lain. Penulis setelah melakukan wawancara, berpendapat bahwa review *ujrah* sebagai penyesuaian terhadap kondisi ekonomi di Indonesia. Walaupun pada kenyataannya Bank Muamalat Kantor Cabang sukabumi, sejak peluncuran produk PHSK ini belum pernah melakukan review *ujrah* kepada nasabah. Selanjutnya *yield* bagi bank muamalat yang ditetapkan berdasarkan perhitungan metode efektif, pada awalnya penulis berpendapat penerapan seperti ini sama dengan kredit pada bank konvensional. Namun setelah mendapatkan penjelasan bahwa nisbah dari akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang di dapat dari sewa merupakan *yield* bagi bank yang diharapkan. Dan dalam prakteknya nisbah bagi bank akan senantiasa berubah-ubah sesuai dengan porsi bank yang semakin lama akan semakin berkurang dikarenakan porsi nasabah atas kepemilikan semakin besar secara bertahap. Sehingga dapat dilihat nisbah bagi bank pun akan semakin sedikit. *Review* terhadap *ujrah* yang dilakukan bank setiap 2 tahun memungkinkan berubahnya nilai *yield* yang diterima oleh bank, meskipun telah direncanakan dari awal. Hal tersebut yang membedakan proyeksi *yield* dengan perhitungan dan penetapan bunga sepihak sebagaimana diterapkan pada bank konvensional. namun untuk menghindari adanya ketidakjelasan (*gharar*) dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* masing-masing harus senantiasa tercantum dengan jelas dalam klausul PHSK.

Pembebanan biaya yang timbul dari pelaksanaan akad, dibebankan seluruhnya kepada nasabah. Biaya yang dimaksud adalah biaya *Appraisal*, Biaya Notaris Provisi Bank, Biaya Asuransi Kebakaran, Biaya Premi Asuransi Jiwa selama masa kredit, Biaya Legalisir Notaris, Biaya Administrasi, dan Biaya APHT/ Surat Kuasa. Biaya-biaya tersebut menjadi beban nasabah seluruhnya. Namun jika dilihat dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa: “Biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pemilik”. Namun dalam pembebanan biaya administrasi penulis tidak setuju jika sifatnya *negotiable* (diperbolehkan adanya tawar-menawar), sehingga biaya yang dibebankan kepada nasabah adalah biaya pembebanan yang

sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Penulis berpendapat pembebanan biaya yang demikian ini kurang sesuai dengan apa yang telah dijelaskan oleh ulama madzhab yang membolehkan adanya biaya tersebut dengan syarat berguna dan memberikan manfaat terhadap transaksi yang dilakukan. Apabila biaya administrasi ditetapkan dalam bentuk prosentase (1% - 1,5% dan 0,5% - 1%), biaya administrasi disini sama saja dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pembebanan biaya administrasi yang semestinya dilakukan oleh Bank Syariah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal, karena pada dasarnya biaya yang dikeluarkan Bank untuk pemrosesan dengan jumlah pembiayaan yang besar dan yang kecil sama, akan tetapi biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya.

C. PENUTUP

Berdasarkan uraian dan pembahasan dalam tesis ini, maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy (PHSK) Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* Dihubungkan Undang-Undang no. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disimpulkan bahwa PHSK akad *Musyarakah Mutanaqisah* mematuhi ketentuan sebagaimana tertuang dalam SK Direktur Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 dan dalam Pasal 1 angka 3 *Jo.* Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Pasal 34 ayat (2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang mewajibkan Bank Syariah dan UUS untuk menyusun prosedur internal mengenai prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bank Syariah telah membuat Pedoman Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan sebagai SOP (*Standar Operating Procedure*). dan PHSK dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, telah diterapkan sesuai dengan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ. Namun, ada satu fatwa DSN yang tidak dijalankan dan diatur secara adil oleh pihak bank mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (MMQ).

2. Pembagian imbalan dan beban biaya yang timbul dalam proses *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) ketika nasabah (*syarik*) memilih penggunaan prinsip *ijarah* dalam (PHSK) ditinjau dari Undang-undang perbankan syariah. Disimpulkan bahwa keuntungan dari penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan MMQ dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) sesuai porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang sudah diproyeksikan. Nisbah tersebut harus disepakati oleh para pihak di awal akad. Nisbah dari *ijarah* untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bank, dan umumnya bagi hasil untuk nasabah dikembalikan oleh nasabah kepada bank sebagai penambahan atau pembelian asset pembiayaan, yang secara langsung berarti porsi kepemilikan nasabah menjadi bertambah, dan keuntungan yang dibagikan tidak boleh menggunakan nilai proyeksi tetapi harus menggunakan realisasi keuntungan. Kemudian masalah yang paling mendasar menurut penulis adalah mengenai pembebanan biaya yang timbul dari pelaksanaan akad, bahwa biaya dibebankan seluruhnya kepada nasabah. Sedangkan jika disimak dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa “biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pemilik, seharusnya ada beban-beban yang seharusnya menjadi beban bersama yaitu beban pihak bank dan nasabah.

Bertitik tolak dari kesimpulan maka penulis mengemukakan beberapa saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Perbankan Syariah, dalam skim Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) *Musyarakah Mutanaqisah* ada baiknya dibuat berbeda dengan skim Pembiayaan *Murabahah*, sehingga nasabah langsung dan mudah memahami perbedaan dari kedua pembiayaan tersebut. Dikarenakan pada awalnya pun penulis ketika mendapatkan contoh skim kedua pembiayaan tersebut, berpendapat tidak ada yang berbeda antara pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *murabahah*.

Perbankan Syariah diharapkan dapat merekonstruksi klausula dalam rincian akad, mengenai ketentuan “*top up*” terhadap asset *musyarakah*, dan pelaksanaan evaluasi pricing terhadap asset *musyarakah*, supaya lebih dipahami.

2. Perbankan Syariah diharapkan tidak membebankan biaya kepada nasabah secara penuh. Sesuai akad musyarakah dan ketentuan, semestinya seluruh biaya yang timbul dalam akad tersebut bisa ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan dengan adil. Bagi pemerintah dan regulator supaya lebih aktif untuk senantiasa mengakomodasi kepentingan-kepentingan perbankan Syariah untuk lebih independen. Serta mendukung upaya-upaya perbankan Syariah untuk disejajarkan dengan perbankan konvensional, baik segi regulasi juga pemanfaatan oleh pemerintah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

- 1 Dr. Hj. Renny Supriyatni, S.H., M.H.
- 2 Dr. Ety Mulyati, S.H., M.H.
- 3 Pimpinan Cabang PT. Bank Muamalat Kota Sukabumi
- 4 Account Manager PT. Bank Muamalat Kota Sukabumi
- 5 Staff PT. Bank Muamalat Kota Sukabumi

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 10/16/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Perubahan atas PBI No. 9/19/PBI/2007

Surat Edaran (Se) Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah kongsi [PHSK])*, Skripsi, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Juli 2012

