



P-ISSN: 2615-3416
E-ISSN: 2615-7845

Jurnal Hukum

SAMUDRA KEADILAN

Editorial Office : Jl. Prof. Syarief Thayeb, Meurandeh, Kota Langsa – Aceh
Email : samudrakeadilan.fhus@gmail.com
Website : <https://ejurnalunsam.id/index.php/jhsk>

OBJEK SYIRKAH MENJADI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN MELALUI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Humaira¹, T. Hafliyah²

*Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe phang No.1 Darussalam, Banda Aceh 23111*

¹humaira_alipiyeung@unsyiah.ac.id, ²hafiz.hukum@unsyiah.ac.id

Abstract

Musyarakah Mutanaqishah is a form of cooperation between two or more parties for the ownership of an item or asset. Transfer of ownership will occur with a payment mechanism for other ownership rights. Property financing based on the MMQ contract can be said to be a collaboration which is for the ownership of assets (a certain item). The purpose of this research is to apply the syirkah object as collateral for housing finance through a musyarakah mutanaqishah contract. This research uses normative juridical research (legal research), by conducting library research or document studies that are carried out or aimed only at written regulations or other legal materials and a normative approach. The results of the study show that where in the MMQ contract is a mixture of a syirkah contract belonging to a ijarah contract that is mutanaqishah or buying and selling which has a mutanaqishah character. The Fatwa of the National Sharia Council regarding financing with an MMQ contract stipulates that the customer is required to gradually buy back the portion of the bank's capital provided in the property assets that are the object of the MMQ contract.

Keywords: Object of Shirkah, Right of Dependency, Musyarakah Mutanaqishah

Abstrak

Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Pembiayaan properti yang berlandaskan akad MMQ dapat dikatakan sebagai kerjasama yang mana atas kepemilikan aset (suatu barang tertentu). Tujuan dari penelitian ini adalah penerapan objek syirkah menjadi jaminan hak tanggungan pada

pembiayaan perumahan melalui akad musyarakah mutanaqishah. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif (legal research), dengan melakukan penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain dan pendekatan normatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa Dimana dalam akad MMQ merupakan campuran akad syirkah milik dengan ijarah yang mutanaqishah atau jual beli yang memiliki karakter mutanaqishah. Fatwa DSN mengenai pembiayaan dengan akad MMQ mengatur bahwa pihak nasabah wajib secara bertahap untuk membeli kembali porsi modal bank yang diberikan dalam aset properti yang menjadi obyek akad MMQ.

Kata kunci: Objek Syirkah, Hak Tanggungan, Musyarakah Mutanaqishah

PENDAHULUAN

Banyak *Musyarakah Mutanaqishah*, yang selanjutnya disebut dengan MMQ (*Diminishing Partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Komitmen yang terkandung dalam akad kerjasama ini adalah mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain.¹ Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Sebagai inovasi atas produk perbankan syariah, akad MMQ belum berkembang sesuai yang ditargetkan oleh lembaga keuangan. Realitanya, murabahah/bai' bi tsaman ajil masih menjadi pilihan utama. Lebih dari itu, pada praktiknya terdapat tiga isu yang melekat pada penerapan MMQ sehingga semakin mempersulit peningkatan jumlah transaksi MMQ pada perbankan syariah di Indonesia.

Kesepakatan MMQ terdiri dari dua atau tiga subkontrak (akad), yakni kemitraan (*partnership*) berdasarkan kepemilikan diantara dua orang atau lebih, penyewaan bagian seorang rekanan ke rekanan lain, dan penjualan bagian dari seorang rekanan kepada Jurnal Muqtasid Dalam beberapa kasus, kemitraan dalam perdagangan aset yang tidak melibatkan penyewaan hanya akan melibatkan dua subkontrak (Akad) yaitu kemitraan dan penjualan. Substansi Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ terdiri atas ketentuan umum yaitu: MMQ adalah kepemilikan aset (barang) atau modal bersama dimana kepemilikan salah satu syarik berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh syarik lainnya.

Syarik adalah mitra yaitu pihak yang melakukan akad musyarakah, selanjutnya hishshah adalah porsi modal syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya', dan musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) dari segi nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. Ketentuan hukum MMQ menurut fatwa DSN-MUI adalah boleh dan ketentuan akadnya terdiri atas; Satu, Akad MMQ terdiri atas akad syirkah dan akad bai'/jual beli (yang dilakukan secara paralel).

Pembiayaan properti yang berlandaskan akad MMQ dapat dikatakan sebagai kerjasama yang mana atas kepemilikan aset (suatu barang tertentu) atau modal salah satu pihak (disebut juga syarik) akan berkurang yang diakibatkan oleh adanya pengambilalihan kepemilikan secara bertahap oleh pihak lainnya.² Pada akad ini menggunakan *model profit and loss sharing*, dimana para pihak (Bank dan Nasabah) akan mendapatkan bagian sesuai presentase (nisbah) yang telah disepakati dikalikan

¹ 'Ainul Imronah, Musyarakah Mutanaqishah, *Al-Intaj*, Vol. 4, No. 1, Maret 2018, hlm. 34

² Tria Agustia, et.al, Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, VOL 14 NO 2, 2019, hlm. 236

keuntungan (profit) yang diperoleh. Adapun apabila terjadi kerugian usaha, akan ditanggung bersama-sama sesuai kontribusi masing-masing³.

Dua, Ketentuan mengenai syarik dalam MMQ adalah:

- a) Berkewajiban menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha dan kerja berdasarkan kesepakatan dalam akta.
- b) Berhak memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad,
- c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Tiga, Dalam akad MMQ, syarik wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsahnya secara bertahap, dan syarik lain wajib membelinya. Empat, Jual beli dilakukan sesuai kesepakatan; dan Lima, Setelah selesai seluruh proses jual beli, seluruh hishsah Lembaga Keuangan Syari'ah/LKS beralih kepada syarik lainnya/nasabah.

Dari penjelasan diatas maka yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah Penggunaan agunan dan pengikatan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dalam akad MMQ.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif (*legal research*), dengan melakukan penelitian kepustakaan atau studi dokumen terhadap peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang menelaah hukum sebagai kaidah norma yang tertera dalam hukum tertulis atau penelitian hukum tertulis atau. Penelitian yuridis normative bertujuan untuk menemukan jawaban-jawaban yang benar dengan pembuktian kebenaran yang dicari dari preskripsi hukum yang tertulis didalam kitab-kitab undang-undang. Singkatnya bahwa penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum⁴.

Sumber dan jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan cara mengadakan studi kepustakaan (*library research*) yang bersumber pada bahan hukum primer bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait perbankan syariah seperti Undang-Undang 21 Tahun 2008, PBI, POJK, Peraturan Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang lain. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, hasil penelitian dan artikel yang membahas perbankan syariah. Bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedi hukum seputar perbankan syariah.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis terhadap data kualitatif berupa tafsiran, klarifikasi, katagorisasi perbandingan dan pemaknaan terhadap data.

PEMBAHASAN

1. Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan pada akad MMQ

Kedudukan Bank dan nasabah adalah mitra (*partner*), sehingga tidak tepat menggunakan mekanisme jaminan, khususnya Undang-undanga Nomor 4 Tahun 19194 Tentang Hak Tanggungan, selanjutnya akan disebt dengan UUHT, yang memberikan hak pada kreditur untuk mengeksekusi

³ Maulana Hasanudin dan Jail Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta:kencana prenada group,2012), hlm. 19

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 53

objek MMQ apabila Objek dijadikan objek jaminan. Diperlukan bantuan pranata hukum lain untuk mendukung penggunaan Hak Tanggungan, seperti kuasa atau perwakilan, mengingat hubungan Bank dan Nasabah bukanlah hubungan kreditor dan debitur dalam Hak Tanggungan.

hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) yang berbunyi:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dapat dipahami bahwa secara tertulis atas definisi hak tanggungan dalam UU HT lebih menjelaskan tentang hubungan hukum dalam perjanjian pokok adalah sebagai konsep hubungan utang-piutang yang mana terdapat pihak pemberi hutang (kreditur) dan penerima utang (debitur). Jika dikorelasikan dalam konsep pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ, hubungan hukum dalam perjanjian pokok antara bank dan nasabah bukan merupakan hubungan utang-piutang melainkan lebih kepada konsep hubungan hukum kerjasama pemberian modal (menggunakan model *profit and loss sharing*). Selain itu juga bank bukan merupakan kreditur tetapi bank merupakan pihak yang memiliki sebagian besar porsi properti yang dibiayai oleh bank dengan akad MMQ dengan kata lain bank secara konsep MMQ juga merupakan pemilik properti tersebut. Dengan tidak disebutkannya secara jelas dalam UUHT mengenai hubungan kerjasama pemberian modal, dengan bentuk *profit and loss sharing*, sebagai hubungan hukum ataupun perjanjian pokok yang dapat dijamin dengan hak tanggungan maka hal tersebut dapat menimbulkan adanya ketidakjelasan norma ataupun keaburan norma dalam UUHT.

Kekaburan norma dalam UUHT tersebut dapat juga menimbulkan pendapat-pendapat yang berbeda dalam menanggapi penggunaan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan dalam perjanjian pembiayaan MMQ. Menurut kelompok yang menentang penggunaan jaminan atau hak tanggungan pada akad musyarakah dikarenakan dalam akad musyarakah masing-masing pihak telah bersepakat untuk memberikan kepercayaan atas harta sebagai porsi modal dalam kerjasama. Artinya nasabah tidak dapat bertanggung jawab atas kehilangan atau rusaknya harta yang menjadi obyek kerjasama dan apabila ada jaminan dalam akad musyarakah maka jaminan tersebut dianggap batal/tidak berlaku.⁵

Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menguraikan tentang penjelasan jaminan sebagai berikut: “Jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”. Secara definisi yang diuraikan dalam ketentuan diatas memiliki kemiripan dengan ketentuan agunan yang diatur dalam undang-undang perbankan. Yang mana dalam undang-undang perbankan disebutkan bahwa agunan adalah: “Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

⁵Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), hlm. 114.

Undang-Undang Hak Tanggungan mendefinisikan hak tanggungan sebagai berikut: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Merujuk uraian definisi Hak Tanggungan diatas dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan memiliki unsur sebagai berikut:

- a. Unsur Pertama Hak jaminan yang dibebankan pada suatu obyek benda berupa tanah.
- b. Unsur Kedua Benda selain tanah yang merupakan kesatuan dari tanah tersebut yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisakan sebagai obyek jaminan.
- c. Unsur Ketiga Obyek jaminan dimaksudkan untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Unsur Keempat Memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan suatu utang dari hasil penjualan benda jaminan, daripada kreditur lainnya. Ketentuan dalam UUHT menjelaskan bahwa perjanjian pokok yang dapat diikat dengan hak tanggungan adalah perjanjian yang memiliki hubungan utang piutang. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 3 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut: “Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”.

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad MMQ merupakan suatu wujud kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Dimana dalam akad MMQ ini, bank dan nasabah sepakat untuk bersama-sama memberikan modal atas aset properti yang akan menjadi obyek akad MMQ. Pihak nasabah akan memberikan modalnya dalam bentuk *Down Payment* (DP) sedangkan bank akan memberikan pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah sebagai modalnya. Jika obyek properti dalam akad MMQ menjadi obyek ijarah dan nasabah bertindak sebagai penyewa maka nasabah wajib juga membayar biaya sewa (ujrah) kepada bank.

Akad MMQ dapat dikatakan sebagai *hybrid contract*. Dimana dalam akad MMQ merupakan campuran akad syirkah milik dengan ijarah yang mutanaqishah atau jual beli yang memiliki karakter mutanaqishah. Fatwa DSN mengenai pembiayaan dengan akad MMQ mengatur bahwa pihak nasabah wajib secara bertahap untuk membeli kembali porsi modal bank yang diberikan dalam aset properti yang menjadi obyek akad MMQ. Setelah nasabah melakukan pembelian atas porsi modal yang dimiliki bank dan telah lunasnya penjual porsi modal bank tersebut maka seluruh porsi modal bank akan beralih kepada nasabah. Kewajiban inilah yang menjadi salah satu yang utama harus dipenuhi oleh pihak nasabah kepada pihak bank. Dengan adanya kewajiban nasabah kepada bank tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian pembiayaan properti/rumah dengan akad MMQ antara bank dan nasabah dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memiliki sifat obligatoir. Perjanjian yang memiliki sifat obligatoir adalah perjanjian yang mempunyai kewajiban dari satu pihak untuk melakukan prestasi kepada pihak yang lainnya. Selain itu juga atas kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian atas porsi kepemilikan bank merupakan suatu piutang atau tagihan bagi bank. Dengan demikian hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank sebagaimana yang dituangkan dalam akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan properti.

Ketentuan khusus pada objek syirkah akad MMQ ini adalah;

- a. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat dilakukan ijarah (sewa menyewa) kepada syarik atau pihak lain.
- b. Jika aset Musyarakah jadi objek ijarah, maka *syarik*, yang dalam hal ini masyarakat dapat menyewa aset tersebut dengan nilai yang disepakati.
- c. Terkait keuntungan yang diperoleh dari ujarah, maka harus dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad. Kerugian akan ditanggung berdasarkan proporsi kepemilikan.
- d. Porsi kepemilikan aset musyarakah bank yang berkurang akibat pembayaran oleh nasabah, harus jelas dan disepakati sesuai akad.
- e. Biaya perolehan aset Musyarakah Mutanaqisah menjadi beban bersama sedangkan biaya kepemilikan menjadi tanggungan pembeli.

Dengan melihat bahwa MMQ merupakan bagian dari akad musyarakah maka berdasarkan uraian diatas dapat dimengerti bahwa tidak ada fatwa DSN yang melarang penggunaan agunan dan pengikatan dengan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah, khususnya dalam akad MMQ. Selain itu juga dapat dipahami bahwa agunan properti yang diikat dengan hak tanggungan merupakan wujud atas penerapan prinsip kehati-hatian Bank dan untuk memastikan nasabah memenuhi kewajibannya sesuai akad MMQ

2. MMQ Pada Perbankan Syariah

Maqashid al-Syariah terdiri atas dua kata yaitu kata maqashid dan kata al-syari'ah yang berhubungan antara satu dengan lainnya dalam bentuk mudhaf dan mudhafunilaih. Kata maqshid adalah bentuk jamak dari kata maqshad yang artinya adalah maksud dan tujuan. Kata Syariah yang artinya hukum Allah, baik yang merupakan ketetapan Allah SWT, maupun ditetapkan Nabi sebagai penjelasan atas ketetapan hukum yang ditetapkan Allah SWT atau merupakan ijtihad yang dihasilkan oleh mujtahid berdasarkan apa yang telah ditetapkan Allah atau dijelaskan oleh Nabi. Karena yang dihubungkan kepada kata syari'at adalah kata "maksud atau tujuan", maka kata syari'ah berarti pembuat hukum atau syar'i, bukan hukum itu sendiri.

Akad musyaraqah muntanaqisah dapat dijadikan alternatif pembiayaan murabahah maupun akad bai' bitsaman ajil yang selama ini selalu mendominasi pembiayaan perbankan syariah terutama pembiayaan properti. Akad Musyarakah mutanaqishah dipandang lebih adil baik bagi perbankan maupun nasabah². Walaupun demikian, akad musyarakah mutanaqishah masih memiliki beberapa masalah dan tantangan yang dihadapi. Meera dan Razak menunjukkan bahwa dalam akad musyarakah mutanaqishah masih terdapat kecenderungan bankir untuk menggunakan bunga dalam menilai tarif sewa.⁶

Musyārahah mutanāqishah (diminishing partnership) adalah merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak

⁶Meera and Razak, "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues." hlm. 3–25

kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁷

Wahbah al-Zuhaily menyatakan bahwa musyârahah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana ijârah muntahiyah bi al-tamlîk, yaitu berdasarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki bank tersebut. Di saat berlangsung, musyârahah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai syirkah ‘inân, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal (ra’su al-mâl), dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank kemudian menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah dan tidak terkait dengan akad syirkah.⁸

Salah satu ketentuan hukum yang pertama menjelaskan dan memberikan landasan hukum dalam pengembangan produk MMQ adalah sejak diterbitkannya Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 73 pada tahun 2008. Dalam Fatwa tersebut disebutkan bahwa MMQ merupakan bagian dari turunan akad musyarakah, serta dijelaskan bahwa musyarakah mutanaqishah termasuk dalam bentuk akad kerjasama yang terdiri atas dua pihak atau lebih. Fatwa DSN menyampaikan definisi atas musyarakah mutanaqishah sebagai berikut: “Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”.⁹

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.¹⁰

Dalam praktik, Fatwa DSN-MUI No : 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidak seragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah. Oleh karena itu, DSN-MUI menganggap perlu adanya panduan yang pasti dan jelas untuk mengimplementasikan Fatwa tersebut. Atas dasar tersebut, DSN-MUI menerbitkan Keputusan DSN-MUI No : 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan. Berdasarkan pedoman tersebut, pembiayaan MMQ adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu syirkatul ‘inân, yang porsi (hishshah) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan secara komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil iwadh mutanaqishah) kepada syarik yang lain (nasabah).¹¹ Dengan demikian, semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah berlaku juga untuk MMQ, sedangkan karakteristik khusus MMQ yang wajib dituangkan secara jelas dalam akad adalah sebagai berikut :

⁷Solihin, Dadin, and Abin Suarsa. “Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Syariah”. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)* Vol. 3 No. 1, 2019.

⁸M. Ridwan dan Syahrudin, Implementasi Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia, *Jurnal: Tsaqafah*, vol.9 No.1, 2013

⁹Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

¹⁰Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014), hlm. 407.

¹¹Pertimbangan DSN -MUI dalam Keputusan DSN -MUI No : 01/DSN -MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan.

- (a) modal usaha dari para pihak dan harus dinyatakan dalam bentuk ishshah. Terhadap modal tersebut dilakukan tajzi' atul hishshah; yaitu modal usaha dicatat sebagai hishshah (porsi) yang terbagi menjadi unit-unit hishshah;
- (b) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam hishshah tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif;
- (c) Adanya wa'd (janji); bank syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh hishshahnya secara komersial keada nasabah secara bertahap;
- (d) Adanya pengalihan unit hishshah ; setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit hishshah, secara harfiah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishshah Bank Syariah/LKS secara komersial (naqlul hishshah bil iwadh), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishshah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS. Selanjutnya, produk MMQ ini bertujuan untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dalam rangka memperoleh aset (barang) atau menambah modal usaha berdasarkan sistem bagi hasil. Termasuk ke dalam pengertian aset berdasarkan pedoman implementasi MMQ antara lain; properti, kendaraan bermotor dan barang lain yang sesuai syariah, baik baru maupun bekas. Bagi bank , pembiayaan dengan akad MMQ merupakan salah satu bentuk penyaluran dana dan cara untuk memperoleh pendapat dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan sewa atas objek MMQ. Bagi nasabah, pembiayaan melalui akad MMQ merupakan alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan rumah melalui sistem kemitraan dengan Bank.

Ada beberapa rukun wajib yang harus kamu ketahui antara lain :

1. Masing-masing pihak baik bank atau nasabah harus berakad. Akad ini berisi bank sebagai penyedia maupun penyedia modal sebagai pemilik aset yang akan disewakan, nasabah sebagai pemilik modal berperan sebagai penyewa properti bersama tersebut.
2. Objek akad berupa aset yang akan menjadi milik bersama atau disewakan untuk memperoleh keuntungan.
3. Kedua pihak harus menyertakan modal untuk membeli aset yang akan disewakan kepada nasabah maupun pihak lainnya.
4. Adanya ijab qabul
5. Nisbah bagi hasil atau pembagian keuntungan akan diberikan dalam bentuk persentase bukan jumlah uang tetap.
6. Jangka waktu atau periode telah berakhir, terjadi suatu peristiwa wanprestasi, pihak nasabah mengajukan pengakhiran akad Musyarakah Mutanaqisah.
7. Ketika akad berakhir, nasabah wajib mengembalikan seluruh modal pembiayaan yang diberikan pihak BUS/UUS/BPRS. Sementara bagi hasil BUS/UUS/BPRS pada periode akhir pelunasan.

Dalam perkembangannya, DSN.MUI telah menerbitkan Fatwa No : 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al Maushufah Fi Al-Dzimmah Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden. Fatwa ini lahir sejalan dengan penggunaan akad MMQ atau al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT) . dengan demikian, landasan hukum untuk pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ semakin kuat. Hal baru yang diatur secara spesifik dalam Fatwa DSN-MUI No : 102/DSN-MUI/X/2016 ini adalah pengaturan tentang uang muka dan

jaminan. Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan dimungkinkan adanya uang muka sebagai wujud kesungguhan (hamisy jiddiyah) yang diserahkan oleh penyewa kepada pemberi sewa. Selain berfungsi sebagai wujud keseriusan penyewa, uang muka dapat dijadikan ganti rugi (al-ta'widh) oleh pemberi sewa karena proses mewujudkan barang sewa apabila penyewa membatalkan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (ujrah) apabila akad dilaksanakan sesuai kesepakatan.¹²

PENUTUP

Dari uraian pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa:

Dimana dalam akad MMQ merupakan campuran akad syirkah milik dengan ijarah yang mutanaqishah atau jual beli yang memiliki karakter mutanaqishah. Fatwa DSN mengenai pembiayaan dengan akad MMQ mengatur bahwa pihak nasabah wajib secara bertahap untuk membeli kembali porsi modal bank yang diberikan dalam aset properti yang menjadi obyek akad MMQ. Setelah nasabah melakukan pembelian atas porsi modal yang dimiliki bank dan telah lunasnya penjual porsi modal bank tersebut maka seluruh porsi modal bank akan beralih kepada nasabah. Kewajiban inilah yang menjadi salah satu yang utama harus dipenuhi oleh pihak nasabah kepada pihak bank. Dengan adanya kewajiban nasabah kepada bank tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian pembiayaan properti/rumah dengan akad MMQ antara bank dan nasabah dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memiliki sifat obligatoir. Perjanjian yang memiliki sifat obligatoir adalah perjanjian yang mempunyai kewajiban dari satu pihak untuk melakukan prestasi kepada pihak yang lainnya. Selain itu juga atas kewajiban nasabah untuk melakukan pembelian atas porsi kepemilikan bank merupakan suatu piutang atau tagihan bagi bank. Dengan demikian hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank sebagaimana yang dituangkan dalam akad MMQ dalam pembiayaan kepemilikan properti.

Dengan melihat bahwa MMQ merupakan bagian dari akad musyarakah maka berdasarkan uraian diatas dapat dimengerti bahwa tidak ada fatwa DSN yang melarang penggunaan agunan dan pengikatan dengan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah, khususnya dalam akad MMQ. Selain itu juga dapat dipahami bahwa agunan properti yang diikat dengan hak tanggungan merupakan wujud atas penerapan prinsip kehati-hatian Bank dan untuk memastikan nasabah memenuhi kewajibannya sesuai akad MMQ. Akad musyaraqah muntanaqishah dapat dijadikan alternatif pembiayaan murabahah maupun akad bai' bitsaman ajil yang selama ini selalu mendominasi pembiayaan perbankan syariah terutama pembiayaan properti. Akad Musyarakah mutanaqishah dipandang lebih adil baik bagi perbankan maupun nasabah. Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership) adalah merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama 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 kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain

DAFTAR PUSTAKA

¹²Lastuti Abubakar, & Tri Handayani. (2018). Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 2(2), 139-218. Retrieved from <https://www.jhei.appheisi.or.id/index.php/jhei/article/view/63>

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Parama Publishing, 2012
- Meera and Razak, *“Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues*. 2012
- Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Erlangga Semarang, 2014
- Maulana Hasanudin dan Jail Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: kencana prenda group, 2012

B. Artikel Jurnal

- ‘Ainul Imronah, Musyarakah Mutanaqishah, *Al-Intaj*, Vol. 4, No. 1, Maret 2018
- Solihin, Dadin, and Abin Suarsa. 2019. “Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Syariah”. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)* Vol.3 No.1, April 2019.
- Lastuti Abubakar, & Tri Handayani.. Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, Vol. 2 No.2, Desember 2018
- M. Ridwan dan Syahrudin, Implementasi Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia, *Jurnal: Tsaqafah*, vol.9 No.1, April 2013
- Tria Agustia, et.al, Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, VOL 14 NO 2, 2019

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Pertimbangan DSN -MUI dalam Keputusan DSN -MUI No : 01/DSN -MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan.
- Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al Maushufah Fi Al-Dzimmah