

Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah

Lastuti Abubakar

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
(Email: lastuti.abubakar@unpad.ac.id)

Tri Handayani

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
(Email: t212h@yahoo.com)

Abstract

Housing is a human basic need, which is from year to year increasing, while the power of people ability to purchase is not always high. Islamic banking has an opportunity to provide alternative Housing finance through Musharaka Mutanaqisah (MMQ) agreement, It is financing based on shared ownership between banks and customers. In the implementation, financing through this MMQ faces the regulatory hurdles that need to be anticipated. The solution is Indonesia must be prepared a renewal and rearrangement of regulation that are comprehensive and integrated to eliminate the disharmony and the regulatory barriers that arise in the implementation of MMQ agreement as an alternative to housing finance..

Keywords: *Housing finance, Musharaka Mutanaqisah, sharia banking product development.*

Abstrak

Kebutuhan perumahan terus meningkat, sementara daya beli masyarakat masih. Perbankan syariah berpeluang untuk menyediakan alternatif pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip syariah melalui Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yakni pembiayaan berbasis kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Dalam implementasinya, pembiayaan MMQ ini menghadapi hambatan regulasi yang perlu diantisipasi. Diperlukan pembaruan dan penataan regulasi untuk menghilangkan disharmoni dan kendala regulasi dalam implementasi akad MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan.

Kata kunci: pembiayaan perumahan- Musyarakah Mutanaqisah- pengembangan produk perbankan syariah.

PENDAHULUAN

A. Arah Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia dan Perannya dalam Penyediaan Alternatif Pembiayaan Perumahan

1. Isu Strategis dan Arah Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah Salah satu arah kebijakan bank umum yang telah dicanangkan pada tahun 2016 adalah kebijakan pengembangan perbankan syariah. Diharapkan perbankan syariah mampu berkontribusi secara signifikan bagi pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, pemerataan pembangunan dan stabilitas sistem keuangan serta berdaya saing tinggi.⁴ Daya saing ini menjadi semakin relevan dengan keikutsertaan Indonesia dalam Asean Economic Community (Masyarakat Ekonomi Asean) yang memiliki tujuan tunggal yaitu integrasi ekonomi untuk menciptakan pasar tunggal dan basis produksi , yang akan menjadikan Asean lebih dinamis dan kompetitif. Salah satu target dalam cetak biru Asean Economic Community 2015, Tahun 2020, diharapkan ASEAN tercapai integrasi sistem keuangan, yang salah satu bagian dari integrasi keuangan Asean tersebut adalah kesepakatan Asean Banking Ingration

4 Otoritas Jasa Keuangan, *Indonesia's Economy And The Prospect for Banking Industry in 2016*, 2015, hlm. 24.

Framework (ABIF). Peluang perbankan nasional untuk memperoleh akses pasar yang lebih besar dan fleksibilitas operasional ini, tentu harus dimanfaatkan pula oleh perbankan syariah, dengan memenuhi persyaratan sebagai Qualified Asean Bank (QAB). Peluang untuk menjadi QAB tentu terbuka lebar bagi perbankan syariah Indonesia mengingat eksistensi perbankan syariah Indonesia sebagai bagian dari sektor keuangan syariah sudah diakui secara global. Secara internasional Indonesia dipandang sebagai kekuatan dan memiliki potensi besar keuangan syariah global. Indonesia saat ini menjadi salah satu dari 10 negara terbesar di bidang keuangan syariah bersama-sama dengan Malaysia, Saudi Arabia, Iran, UAE, Kuwait, Qatar, Bahrain, Turki dan Bangladesh. Indonesia saat ini berada dalam posisi *to offer lessons* kepada negara lain di dunia untuk pengembangan keuangan syariah. selain itu bersama-sama Qatar, Saudi Arabia, Malaysia, UAE dan Turki (QISMUT), Indonesia dianggap sebagai kekuatan pendorong keuangan syariah di masa depan. 5

Arah kebijakan pengembangan perbankan syariah secara umum bertujuan untuk meningkatkan sinergi kebijakan, daya saing perbankan syariah, customer based serta harmonisasi/integrasi regulasi dan pengawasan. Arah kebijakan pengembangan perbankan ini disusun dengan melihat isu- isu strategis sebagai tantangan dan peluang dalam pengembangan perbankan syariah Indonesia. berikut 7 isu strategis yang dimaksud :

Tabel 1. Isu Strategis dalam Pengembangan Perbankan Syariah

No	7 (tujuh) Isu Strategis
1	Belum selarasnya visi dan kurangnya koordinasi antar pemerintah dan otoritas dalam pengembangan perbankan syariah
2	Modal yang belum memadai, skala industri dan individual bank yang masih kecil serta efisiensi yang rendah.

5 Otoritas JAsean Keuangan, *Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019*, Departemen Perbankan Syariah -OJK, 2016, hlm. 8.

3	Biaya dana yang mahal yang berdampak pada keterbatasan segmen masyarakat
4	Produk yang tidak variatif dan pelayanan yang belum sesuai ekspektasi masyarakat
5	Kuantitas dan kualitas SDM yang belum memadai serta Teknologi Sistem Informasi yang belum dapat mendukung pengembangan produk dan layanan
6	Pemahaman dan kesadaran masyarakat yang masih rendah
7	Pengaturan dan pengawasan yang masih belum optimal

Sumber : OJK, Roadmap Perbankan Syariah 2015-2019.

Untuk menghadapi tantangan tersebut, telah ditentukan arah kebijakan pengembangan perbankan syariah yang dirinci dalam 7 arah kebijakan sebagai berikut :

Tabel 2. Arah Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia

No	Arah Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah
1	Memperkuat sinergi kebijakan antara otoritas dengan pemerintah dan stakeholder lain
2	Memperkuat permodalan dan skala usaha serta memperbaiki efisiensi
3	Memperbaiki struktur dana untuk mendukung perluasan segmen pembiayaan
4	Memperbaiki kualitas layanan dan keragaman produk

5	Memperbaiki kuantitas dan kualitas SDM dan TI serta infrastruktur lainnya
6	Meningkatkan literasi dan preferensi masyarakat
7	Memperkuat serta harmoniasai pengaturan dan pengawasan

Sumber : OJK , *Indonesia's Economy And The Prospect For Banking Industry in 2016*.

Berkaitan dengan isu strategis berupa produk yang tidak variatif dan pelayanan yang belum sesuai ekspektasi masyarakat, maka perbankan syariah memerlukan dukungan untuk mengembangkan produk atau layanan dengan tetap memperhatikan kualitas layanan. Oleh karena itu, kehadiran alternatif pembiayaan perumahan melalui akad MMQ merupakan salah satu langkah strategis, yang akan mendorong percepatan pengembangan perbankan syariah.

2. Pembiayaan Perumahan melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah sebagai upaya pengembangan produk perbankan syariah.

a. Produk dan Jasa Perbankan Syariah

Dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai *agent of development*, *agent of trust* dan *agent of services*, perbankan syariah menjalankan fungsi utama sebagai lembaga *intermediary* yang akan mempertemukan para pemilik dana dan pengguna dana berdasarkan prinsip syariah. oleh karena itu, karakteristik produk perbankan syariah secara garis besar meliputi produk penghimpunan dana; produk penyaluran dana dan jasa perbankan. oleh karena itu pengembangan produk perbankan syariah akan bertitik tolak dari produk-produk dasar yang sudah diatur sebelumnya dalam UU Perbankan Syariah. pada dasarnya hanya terdapat 3 produk dasar penghimpunan dana bank syariah yaitu giro, tabungan dan deposito. sedangkan akad yang digunakan disesuaikan dengan karakter dasar masing-masing produk. Berikut tabel produk dasar dan akad yang digunakan.

Tabel 3. Produk dasar penghimpunan & akad di perbankan syariah

No	Produk	Akad	Posisi Bank	Posisi Nasabah
1	Giro	Wadiah	Penerima Titipan	Pemilik Titipan
2	Tabungan	Wadiah	Penerima Titipan	Pemilik Titipan
		Mudharabah Muthlaqah	Pengelola Dana	Pemilik Dana
		Mudharabah Muthlaqah	Wakil	Pemilik Dana
3	Deposito	MudharabahMuthlaqah	Pengelola Dana	Pemilik Dana

	Mudharabah Muthlaqah	Wakil	Pemilik Dana
--	----------------------	-------	--------------

Sumber : diolah oleh Penulis.

Selanjutnya, produk dasar perbankan syariah yang berkaitan dengan penyaluran dana terdiri dari jual beli, bagi hasil/untung dan sewa/jasa, yang masing-masing bergantung pada jenis akad. Berikut produk dasar penyaluran dana dan jenis akad yang digunakan.

Tabel 4. Produk Dasar Penyaluran & Akad di perbankan Syariah

No	Produk	Jenis Akad	Posisi Bank	Posisi Nasabah
1	Jual beli	Murabahah	Penjual	Pembeli
		Salam & Salam Paralel	Pembeli	Penjual
		Istisna & Istisna Paralel	Pembeli	Penjual
2	Bagi Hasil/Untung	Mudharabah	Pemilik Dana	Pengelola Dana
		Musyarakah	Mitra	Mitra
3	Sewa /Jasa	Ijarah	Pemberi sewa	Penyewa
		Kafalah : Bank L/C, Guarantee, Charge Card	Penjamin /Kafil	yang dijamin/Makful
		Wakalah : Transfer, Inkaso, Debit Card, L/C	Wakil	Yang mewakilkan
		Hiwalah : Anjak Piutang, Post Dated Check, Bill Discounting	Penerima Pemindahan/Muhal	Yang memindahkan piutang/utang
		Rahn	Penerima Gadai	Penggadai
		Sarf	Penjual Valas	Pembeli

4	Pinjam meminjam	Qardh	Pemberi pinjaman	Penerima pinjaman
---	-----------------	-------	------------------	-------------------

Sumber : diolah oleh Penulis

Mengacu pada 2 tabel di atas, maka pengembangan produk perbankan syariah merupakan turunan atau inovasi dari produk dasar tersebut. Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan varian atau turunan dari produk penyaluran dana bagi hasil/untung dengan akad musyarakah. Oleh karena itu ketentuan tentang musyarakah berlaku pula pada MMQ.

b. Dasar Pengaturan Pembiayaan Perumahan dengan Akad MMQ.

Pasal 3 Undang-Undang No : 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah) mengatur bahwa perbankan syariah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Selanjutnya Pasal 4 mengatur bahwa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau fungsi *intermediary* dengan berasaskan prinsip syariah, demokrasi, dan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan Syariah. Dengan demikian, akad MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan merupakan implementasi dari ke tiga Pasal dalam UU Perbankan Syariah tersebut. Berkenaan dengan implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan MMQ, Pasal 23 UU Perbankan Syariah mengatur syarat yang sama dengan UU Perbankan, yakni : (1) Bank Syariah/Unit Usaha Syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah /UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.; (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Selain UU Perbankan Syariah, keberadaan MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan merujuk pada beberapa Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN, sebagai berikut :

Tabel 5. Beberapa Fatwa DSN-MUI Yang Terkait Dengan MMQ

No	Fatwa DSN	Tentang
1	Fatwa DSN No : 08/DSN-MUI/IV/2000	Musyarakah
2	Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/VI/2000	Ijarah
3	Fatwa DSN No : 27/DSN-MUI/III/2003	Al- Ijarah al- Muntahiyah bi al- Tamlik
4	Fatwa DSN No : 43/DSN-MUI/VIII/2004	Ganti Rugi (Ta'widh)
5	Fatwa DSN No : 73/DSN-MUI/XI/2008	Musyarakah Mutanaqisah
6	Fatwa DSN No : 85/DSN-MUI/XII/2012	Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
7	Keputusan DSN-MUI No : 01/DSN-MUI/X/2013	Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan

Sumber : DSN-MUI, diolah oleh penulis.

c. Esensi Musyarakah Mutanaqisah

Dalam praktik, Fatwa DSN-MUI No : 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidak seragaman implementasi dalam produk keuangan dan

perbankan syariah.⁶ 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 Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan. Berdasarkan pedoman tersebut , pembiayaan MMQ adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan secara komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah). 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 :

(a) modal usaha dari para pihak dan harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. 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 penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara harfiah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syaraiah/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

⁶ Lihat pertimbangan DSN-MUI dalam Keputusan DSN-MUI No : 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan.

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.

d. Prinsip dan ketentuan yang berlaku dalam Akad MMQ

Mengacu pada pedoman implementasi MMQ, maka terhadap produk MMQ berlaku akad musyarakah mutanaqisah, dimana syirkah dalam akad MMQ ini adalah syirkah al-inan, dengan persyaratan paling kurang sebagai berikut : (a) berlaku ketentuan hukum yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No

: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah; (b) akad harus secara jelas memuat karakteristik MMQ; (c) seluruh porsi hishsah Bank syariah/LKS beralih kepada nasabah setelah seluruh proses pengalihan selesai; (d) Pendapatan dari MMQ dapat berasal dari margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli; bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah; dan ujarah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah. Pembagian keuntungan atau bagi hasil berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengikuti proporsi kepemilikan modal. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan MMQ dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*); pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan pada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan MMQ atau pada dasar lain yang disepakati; (e) Dalam hal kegiatan MMQ menggunakan prinsip sewa (*ijarah*), maka objek dapat dimanfaatkan oleh nasabah atau pihak lain dengan membayar ujarah yang disepakati. Dengan demikian, apabila nasabah yang memanfaatkan objek MMQ, maka nasabah merupakan pihak yang mengambil manfaat dari objek tersebut (*intifa' bil*

ma'jur) dan mambayat *ujrah*; (f) Dalam hal kegiatan usaha MMQ menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan objek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan objek harus dinyatakan dan disepakati, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*), sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*). (g) Dalam hal kegiatan usaha MMQ menggunakan prinsip sewa menyewa, objek MMQ dapat di atasnamakan nasabah secara langsung dengan persejuaan Bank Syariah/LKS.

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 *indent* 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.

e. Ganti rugi/denda dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad MMQ.

Lazimnya dalam kegiatan usaha, termasuk sektor perbankan syariah, ganti rugi dan denda berkaitan dengan unsur ketidakmampuan para pihak memenuhi akad sesuai kesepakatan (*wanprestasi*) atau tidak dipenuhinya ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pedoman implementasi MMQ yang dikeluarkan oleh DSN-MUI mengatur tentang denda dan ganti rugi. Pada dasarnya, Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda angsuran, berupa denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan, dan ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri dari biaya penagihan dan biaya eksekusi barang. Jumlah biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau

persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*), dengan mengacu kepada substansi Fatwa DSN No : 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*ta'widh*). Dalam hal terjadi percepatan pengalihan hishshah, maka yang menjadi kewajiban nasabaha adalah sisa total kewajiban MMQ, yang meliputi

: (a) Sisa hishshah Bank Syariah/LKS (outstandingpokok) yang belum diambil alih oleh nasabah; (b) sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana disepakati dalam akad.

Dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah, Bank Syariah/LKS dapat memberikan diskon (*tanazulul haqq*) dalam hal terjadi kondisi-kondisi

: (a) aset MMQ atau jaminan lainnya dijual oleh nasabaha melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati; (b) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan; (c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah; (d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; (e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.

Lazimnya penyelesaian sengketa bisnis atau sengketa ekonomi, termasuk perbankan syariah, penyelesaian pembiayaan MMQ tyang bermasalah terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*). Dalam hal nasabah tidak dapat menyelesaikan atau melunasi pembiayaan MMQ sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, maka Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan MMQ , dengan ketentuan : (a) Aset MMQ atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang telah disepakati; (b) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;

(c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisa kepada Nasabah; (d) Apabila hasil oenjualan lebih kecil dari sisa utangnya, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; (e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan

kebijakan Bank Syariah/LKS.

3. BEBERAPA PERMASALAHAN HUKUM DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MMQ.

Permasalahan hukum dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan akad MMQ muncul akibat belum harmonisnya regulasi yang digunakan dalam mekanisme MMQ. Selama ini, regulasi yang ada memang banyak diperuntukkan bagi pemilikan rumah dengan cara konvensional melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di sisi lain, infrastruktur hukum yang menjadi landasan bagi aktivitas ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah dan pengembangan produk perbankan syariah masih bersifat parsial. Pembentukan hukum masih mengacu pada pola lama, yaitu dibentuk berdasarkan kebutuhan, khususnya Fatwa dan peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan perbankan.⁷ Kaidah-kaidah hukum yang berlaku untuk perbankan konvensional yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan belum ada pengaturannya, masih dapat digunakan, namun dalam praktik kadang kala tidak dapat digunakan atau tidak harmonis dengan karakter produk atau aktivitas perbankan syariah. Oleh karena itu, perlu

⁷ Berdasarkan kebiasaan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK_ dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) diterbitkan mengikuti perkembangan sektor keuangan dan perbankan.

terlebih dahulu membedakan substansi hukum antara KPR dengan MMQ. Berikut perbedaan akibat hukum perjanjian KPR dengan Akad MMQ.

Tabel 6. Perbedaan Substansi Perjanjian KPR dan Akad MMQ

No	KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)	AKAD MUSYARAKAH MUTANQISAH
1	Kepemilikan atas objek KPR sudah berpindah sejak perjanjian KPR disejuti oleh para pihak (Bank dan Nasabah)	Kepemilikan berpindah dari porsi Bank ke nasabah seiring dengan pembayaran Nasabah atas pembelian porsi kepemilikan.
2	Pembayaran dilakukan secara angsuran /mencicil	Pembayaran ditujukan untuk pembelian porsi, sehingga akan terjadi penurunan porsi pada Bank , yang berpindah pada Nasabah
3	Untuk memenuhi prudential banking principle, Bank menerapkan the 5C's analysis of credit, dan salah satunya jaminan (collateral)	Bank Syariah/LKS dapat meminta jaminan untuk memastikan nasabah memenuhi janjinya untuk membeli porsi kepemilikan.
4	Apabila debitur wanprestasi, Bank dapat mengeksekusi objek jaminan sebagai pelunasan utang	Apabila nasabah tidak dapat memenuhi janjinya (wanprestasi) Bank dapat mengeksekusi objek MMQ atau objek jaminan lainnya untuk mengambil pelunasan.

Sumber : diolah oleh Penulis.

Berdasarkan perbedaan substansi antara perjanjian KPR dan akad MMQ, maka beberapa permasalahan atau isu hukum yang dapat diidentifikasi dalam akad MMQ antara sebagai berikut :

Tabel 7. Beberapa Permasalahan Hukum dalam Akad MMQ

No	Permasalahan /isu Hukum
1	Sistem kepemilikan bersama (co-ownership) yang harus dituangkan dalam bukti kepemilikan. Terkait objek MMQ berupa Tanah dan Rumah, maka pengalihan kepemilikan merupakan perjanjian formal, yang harus dibuktikan dengan sertifikat.
2	Kedudukan Bank dan nasabah adalah mitra (partner), sehingga tidak tepat menggunakan mekanisme jaminan, khususnya Hak Tanggungan yang memberikan hak pada kreditor untuk mengeksekusi 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.
3	Diperlukan ijin mitra untuk mengalihkan porsi kepemilikan pada pihak ketiga mengingat objek adalah milik bersama, apabila partner wanprestasi
4	Belum kokohnya regulasi yang berkaitan dengan pelimpahan beban-beban biaya transaksi, pajak, asuransi dan biaya lain yang menjadi beban aset tersebut.
5	Dalam hal MMQ dilakukan dengan ijarah dengan indent, maka perlu dipertimbangkan bahwa objek MMQ belum ada saat akad terjadi, sehingga klausula akad harus mengatur kondisi ini dengan mempertimbangkan asas keadilan dan kemanfaatan bagi ke dua belah pihak

Sumber : Diolah oleh Penulis

Selain permasalahan aspek hukum, perbankan syariah dihadapkan pada risiko yang berpotensi timbul dari mekanisme pembiayaan perumahan dengan akad MMQ, antara lain :8 (a) Bank dihadapkan pada potensi risiko pembiayaan yang

8 Lihat Lampiran V SEOJK No : 24 /SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah , hlm.27.

disebabkan oleh nasabah wanprestasi (*default*); (b) bank meghadapi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan atas dasar akad *mudharabah* diberikan dalam valuta asing; (c) bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan.atau kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

Di samping problem spesifik dalam implementasi MMQ sebagai alternatif pembiayaan pemilikan rumah maka permasalahan lainnya yang terkait dengan MMQ antara lain : keterbatasan sumber daya insani yang profesional dan kompeten untuk menangani mekanisme pembiayaan MMQ; pemahaman masyarakat terhadap produk MMQ yang masih rendah ; jaringan perbankan yang belum merata, sementara kebutuhan perumahan sampai ke pelosok negeri.

Pengembangan produk MMQ dalam perbankan syariah perlu dukungan proses dan sumber daya insani yang memiliki keahlian khusus, mengingat struktur produk berbasis akad MMQ dibuat secara multi akad (hybrid), selain akad Musyarakah, terdiri atas akad *ijarah (leasing)*; *ijarah mausufah fi zimmah (advance/forward lease)*, *bai al musawamah* (penjualan) ataupun akad *istishna* (manufaktur). Oleh karena itu, kesiapan sumber daya insani relevan dengan pengembangan MMQ sebagai produk perbankan syariah.

Permasalahan hukum yang paling penting adalah mempersiapkan regulasi yang terintegrasi dan komprehensif untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam pengembangan MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku regulator yang berfungsi mengatur, mengawasi dan melindungi industri jasa keuangan, termasuk industri perbankan syariah berupa membuat standarisasi dan harmonisasi produk perbankan syariah yang memenuhi prinsip syariah, prinsip kehati-hatian sehingga sehingga tercipta *good corporate governance* dan *market conduct* dalam implementasi prodk di perbankan syariah, termasuk MMQ per Desember 2015, pembiayaan Musyarakah tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50 % dari keseluruhan pembiayaan perbankan syariah. 9

Belum optimalnya penggunaan akad MMQ tidak dapat dilepaskan dari implementasi prinsip kehati-hatian yang *rigid*. Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa baik Bank

Umum Syariah maupun Unit Usaha Syariah masih sangat berhati-hati menggunakan akad berbasis *profit loss sharing* (bagi hasil). Bagian terbesar dalam praktik perbankan syariah masih didominasi oleh akad-akad berbasis margin (*margin based income*) dan berbasis komisi (*fee based income*). Berdasarkan data di atas, akad *mudharabah* (3%) dan *musyarakah* (10%) yang berbasis bagi hasil masih belum optimal. Dapat difahami mengingat perbankan masih mengacu pada prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan. Oleh karena itu, diperlukan inovasi-inovasi yang diperbolehkan baik berdasarkan regulasi yang ada tanpa mengabaikan prinsip syariah untuk meningkatkan MMQ di masa yang akan datang.

4. Kesiapan Perbankan Syariah Dalam Implementasi MMQ

a. Antisipasi Perbankan Syariah dalam implementasi MMQ.

Pengertian penerapan prinsip kehati-hatian perbankan harus ditafsirkan secara baik dengan melakukan inovasi-inovasi, khususnya pengembangan sumber daya manusia yang profesional memahami prinsip syariah. Mispersepsi terhadap akad-akad syariah, termasuk MMQ yang berbasis *profit loss sharing based* yang dapat berujung pada kerugian, masih ditafsirkan sebagai pelanggaran prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah perlu mengantisipasi dan meminimalisasi potensi kerugian dengan melakukan beberapa hal :

Pertama, Menyiapkan sumber daya manusia yang secara komprehensif memahami prinsip dan mekanisme MMQ dan Teknologi Informasi. Sumber daya manusia dan teknologi informasi merupakan infrastruktur yang strategis yang akan mempengaruhi keberhasilan pengembangan produk perbankan

9 Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Musyarakah dan MMQ*, 2016, hlm. viii.

syariah, khususnya MMQ sebagai alternatif pembiayaan pemilikan rumah. Pola pembiayaan perumahan selama bertahun-tahun menggunakan pola perjanjian KPR berbasis pada utang piutang, sedangkan MMQ menggunakan pola saling menanggung untung dan rugi, sehingga benar² diperlukan ketelitian dan kehandalan SDM dalam menghitung porsi kepemilikan bank dan nasabah terhadap aset MMQ. disamping itu, kuantitas dan kualitas SDM yang handal dan profesional akan menghasilkan pengembangan produk yang sesuai dengan ekspektasi masyarakat.

Kedua, Pengelolaan risiko sesuai dengan regulasi manajemen risiko, khususnya risiko hukum. Hal ini perlu diantisipasi mengingat banyak aspek yuridis yang memerlukan penyelesaian baik dalam tataran praktis maupun teoritis. Kepemilikan bersama atas aset MMQ akan berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Kesulitan untuk mengeksekusi objek MMQ apabila terjadi wanprestasi harus diberikan jalan keluar dalam kontrak/akad berdasarkan prinsip syariah yang disepakati oleh para pihak. Eksekusi objek tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan pihak lain, mengingat sebagian objek MMQ adalah milik nasabah. Hal ini berbeda dengan Kredit pemilikan rumah, dimana rumah objek KPR wajib menjadi jaminan utang nasabah debitur kepada kreditur. Dalam hal debitur wanprestasi, maka Bank selaku pemegang jaminan kebendaan (hak tanggungan) memiliki parate eksekusi untuk mengambil pelunasan utang.

Ketiga, Partisipasi aktif bank sebagai pemilik aset/sebagian aset MMQ. Perbankan perlu mengubah posisi dari kreditur dalam KPR menjadi mitra nasabah, oleh karena itu bank dalam memberikan pembiayaan melalui MMQ perlu memberikan penjelasan dan pemahaman yang benar pada nasabah tentang skema MMQ yang berbasis kemitraan, sehingga kedudukan hukum para pihak bukanlah dalam posisi kreditur dan debitur. Konsekuensinya adalah bagaimana para pihak bekerja sama untuk mencapai kesepakatan yang telah dituangkan dalam akad.

B. Kesiapan Hukum Perbankan Syariah untuk mendorong pengembangan produk

Berbeda dengan kredit perumahan yang ditawarkan oleh perbankan konvensional, akad MMQ bertumpu pada kerja sama antara Bank Syariah dan nasabah dalam bentuk kepemilikan bersama atas objek akad, yang porsinya akan semakin menurun pada Bank seiring dengan pembelian porsi (hishshah), sehingga pada akhir akad porsi kepemilikan

nasabah akan menjadi 100 persen. Kelebihan akad MMQ adalah kepastian kepemilikan bagi nasabah dan kepatuhan terhadap prinsip syariah yang melarang *riba*. Di sisi lain, akad MMQ membutuhkan dukungan regulasi yang komprehensif untuk mengantisipasi kendala dalam praktik.

1. Pengaturan yang masih bersifat sporadis

Regulasi yang menjadi landasan bagi keberadaan produk MMQ tersebar dalam berbagai aturan, baik yang secara khusus mengatur tentang aktivitas perbankan syariah maupun aturan konvensional yang masih menjadi rujukan dalam aktivitas perbankan syariah, seperti KUHPerduta, Hukum Jaminan dan Hukum Pajak. Kepemilikan bersama atas objek MMQ misalnya akan bersentuhan dengan Buku II KUHPerduta tentang konsep kepemilikan, sedangkan Hak Tanggungan memerlukan penghalusan hukum agar dapat memfasilitasi kepentingan Bank dan nasabah terhadap objek MMQ yang dijaminan. Hukum jaminan tidak dapat diterapkan secara bulat, mengingat penjaminan dalam MMQ berkaitan dengan benda milik bersama, sedangkan Hak Tanggungan berbicara tentang benda milik debitur untuk kepentingan kreditor. Oleh karena itu diperlukan harmonisasi dan sinkronisasi regulasi, atau setidaknya ketentuan khusus untuk mengakomodasikan aktivitas perbankan syariah, khususnya bagi pengembangan produk. Di masa depan, dualisme hukum di bidang ekonomi tidak dapat dihindarkan. Aktivitas ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah seharusnya memiliki landasan hukum yang kokoh berdampingan dengan konvensional.

2. Pengawasan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Selain kendala regulasi yang masih belum harmonis, diperlukan pengawasan terintegrasi, mengingat semakin dinamisnya perekonomian dan keuangan global, serta semakin terintegrasinya produk dan aktivitas di sektor keuangan, sehingga kebijakan pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan harus terus diperkuat agar tetap relevan untuk menjawab perubahan yang terus terjadi, menciptakan *fairness* untuk pelaku industri, serta lebih harmonis dalam pengaturan yang bersifat *cross sectoral*.¹⁰

Pengawasan terintegrasi ini diharapkan dapat menurunkan potensi risiko sistemik kelompok jasa keuangan, mengurangi potensi *moral hazard*, mengoptimalkan perlindungan konsumen jasa keuangan dan mewujudkan stabilitas sistem keuangan.¹¹ Pengawasan

terhadap Bank Syariah/LKS pada prinsipnya sama dengan perbankan konvensional, dengan penambahan pada aspek penilaian terhadap kepatuhan bank syariah dalam penerapan prinsip syariah. Tujuan pengawasan terhadap bank syariah untuk memastikan bahwa Bank Syariah dikelola secara sehat dan mematuhi prinsip manajemen risiko dan tatakelola yang baik (*good corporate governance*)¹² serta mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pemenuhan prinsip syariah.

Adapun prinsip pengawasan perbankan syariah, dapat diartikan sebagai berikut :¹³

(a) tidak dimaksudkan untuk menggantikan manajemen bank dalam mengambil keputusan bisnis; (b) tidak dimaksudkan untuk

10 Otoritas Jasa Keuangan, *Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019*, Departemen Perbankan Syariah-OJK, 2016, hlm.27

11 Otoritas Jasa Keuangan, *Booklet Perbankan Indonesia 2016*, Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan-OJK, Maret 2016, hlm. 77.

12 Lihat Peraturan Bank Indonesia No : 11/33/PBI/2009 Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

13 Otoritas Jasa Keuangan, *Slide Presentasi Modul Training of Trainers Keuangan Syariah*, 2016, hlm.92.

menjamin bahwa bank tidak akan bangkrut; (c) bukan untuk mencegah atau melarang bank mengambil risiko bisnis dari kegiatan operasionalnya yang diperbolehkan; (d) dalam aspek makro perbankan, otoritas pengawasan bank tidak dimaksudkan untuk menciptakan distorsi terhadap iklim persaingan pasar, dan tidak untuk memaksakan bank untuk melakukan kebijakan moneter dan pembiayaan tertentu.

Berkenaan dengan pengawasan ini, dilakukan strategi pengawasan berdasarkan kepatuhan (*compliance based supervision*) dan pengawasan berdasarkan risiko (*risk based supervision*). Dimaksudkan dengan pengawasan berdasarkan kepatuhan adalah menekankan pemantauan kepatuhan bank untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan operasi dan pengelolaan bank untuk memastikan bahwa bank telah beroperasi dan dikelola secara baik dan benar menurut prinsip kehati-hatian, sedangkan pengawasan berdasarkan risiko berorientasi ke depan (*forward looking*). pengawasan/pemeriksaan suatu bank difokuskan pada risiko-risiko yang melekat. Sejalan dengan pengawasan, maka perijinan terhadap pengembangan produk perbankan syariah menjadi relevan guna melindungi masyarakat dari produk yang belum atau tidak sesuai dengan prinsip syariah. perijinan produk perbankan syariah ini dapat mencakup perijinan produk baru, yang belum tercatat dalam kodifikasi produk perbankan syariah.

SIMPULAN

Berdasarkan permasalahan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut : Pertama, Produk MMQ dapat dikembangkan sebagai alternatif pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip syariah, namun masih memerlukan dukungan regulasi yang terintegrasi dan komprehensif. Dalam praktik, perbankan syariah masih belum optimal menggunakan MMQ karena beberapa faktor antara lain kesiapan Sumber daya insani dan teknologi informasi ; regulasi dan pemahaman masyarakat yang belum baik.

Regulasi yang menjadi landasan hukum bagi pengembangan produk MMQ masih bersifat parsial dan belum kokoh. Masih banyak regulasi konvensional yang dirujuk sebagai dasar hukum, namun dalam praktik menimbulkan benturan dengan

karakteristik MMQ.

Diperlukan harmonisasi dan penafsiran hukum positif yang tepat untuk mengakomodasikan karakter MMQ, khususnya berkaitan dengan kepemilikan bersama atas rumah dan tanah (co-ownership). Kedua, Diperlukan sosialisasi berkelanjutan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat tentang produk MMQ. Ketiga, Diperlukan kebijakan pengembangan SDM di internal perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867)
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253)
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan.
- Surat Edaran OJK Nomor 24 /SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Ijarah
- Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2003 Tentang Al- Ijarah al- Muntahiyah bi al-Tamlik.
- Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)
- Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah Fatwa DSN Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Janji (Wa'd) Dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.
- Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan

Biro Analisa Anggaran dan Pelaksanaan APBN-SETJEN DPR_RI, Pembangunan Perumahan,
2014

Otoritas Jasa Keuangan, Indonesia's Economy And The Prospect for Banking Industry in
2016, 2015

Otoritas Jasa Keuangan, Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019,

Departemen Perbankan Syariah - OJK, 2016

Otoritas Jasa Keuangan, Booklet Perbankan Indonesia 2016, Departemen Perizinan dan
Informasi Perbankan-OJK, Maret 2016

Otoritas Jasa Keuangan, Slide Presentasi Modul Training of Trainers Keuangan Syariah, 2016

Otoritas Jasa Keuangan, Standar Produk Musyarakah dan MMQ, 2016,