

AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM LKS

Oleh : DR. Oni Sahroni, MA

I. LATAR BELAKANG

Peraturan menteri keuangan terkait DP yang berisi ____
Peraturan tersebut mengakibatkan banyak LKS - khususnya bisnis leasing syariah - menghentikan bisnis syariahnya, karena dengan ketentuan DP tersebut, para nasabah enggan membeli produk leasing syariah karena DP yang tinggi, di sisi lain LKS juga harus membayar harga tinggi untuk mendapatkan pinjaman dari bank lain.

II. MAQASHID MMQ

Diantara tujuan utama *musyarakah muanaqishah* adalah karena nasabah ingin memiliki barang (kendaraan, bangunan atau dll), tetapi yang bersangkutan tidak memiliki biaya yang cukup, maka pihak LKS – misalnya – memberikan alternatif berupa produk *musyarakah mutanaqishah* kepada nasabah tersebut.

Juni 2012 – maret 2013 diberikan konvensasi dari bank konvensional (DP rumah 20%)

April 2013- hingga sekarang Disamakan dengan bank konvensional

DP KPR : 30% (Murabahah) alternatif : MMQ

DP KPB : 30% (Murabahah) alternatif : MMQ

Kendala ;

Pembelian indent tidak dibolehkan yang dibolehkan ready stock

Take over tidak dibolehkan

Refinancng tidk dibolehkan

Solusi strategis adalah sejauh mana Kontribusi syariah terhadap inflasi (murabahah dengan DP yang semula / diturunkan).

Alasan dittapkan DP 30% adalah impor motor sudah melebihi standar, sehingga jika diperingankan Dpnya di khawatirkan bank tidak bisa mengendalikannya

Dalam mmq indent

Pihak dveloper menjual indent

Berdasarkan pks, mereka pasti menyerahkan barang tersebut.

Tetapi bagaimana penentuan ujarah (harga sewa) sedangkn rumahnya belum jadi?

Transaksi dengan barang yang belum ada, solusinya : ijarah maushufah fidzimmah, bai al-ain al-ghaibah, bai' al-

mau'ud bi isti'jar, salam, istishna'. (dari transaksi ini, mana yang harus ada DP?)

Harga ----- barang.

Biasanya kebutuhan nasabah untuk memiliki barang tetapi tidak memiliki biaya yang cukup itu bisa dipenuhi dengan akad – akad antara lain :

- Musyarakah mutanaqishah, atau
- Ijarah muntahiah bit tamlik (IMBT), atau
- Bai' taqsit, atau
- Murabahah.

Dari keempat alternatif tersebut, MMQ memiliki perbedaan khas diantaranya :

- MMQ adalah produk bagi hasil yang menjadi transaksi inti dalam islam
- MMQ belum banyak dipraktekan dalam LKS

Tetapi juga MMQ memiliki kelebihan dibanding dengan produk-produk di atas, diantaranya :

- Bagi bank, ia mendapatkan keuntungan selama usaha syrkah berlangsung (bagi hasil).
- Bagi nasabah mendapatkan keuntungan berikut :
- Mendapatkan keuntungan selama usaha syrkah berlangsung (bagi hasil).
- Memiliki barang dengan membelinya dari bank

III. SKEMA DAN PROSES TRANSASKI MMQ

Proses transaksi yang terjadi dalam MMQ itu beragam, tetapi yang masyhur dipraktikkan adalah sebagai berikut ini :

1. **Nasabah dan Bank sepakat bersyarakah (*musyarakah*) dengan janji (*wa'd*) nasabah untuk membeli aset syirkah secara paralel.**
 - 1) Nasabah mengajukan pembiayaan MMQ ke Bank untuk membeli rumah
 - 2) Bank menyetujui ajuan nasabah tersebut
 - 3) Nasabah berjanji (*wa'd*) membeli rumah tersebut
 - 4) Untuk membeli rumah tersebut, Bank dan nasabah sepakat menyediakan modal syirkah (misalnya bank 60% dan nasabah 40%).
 - 5) Modal tersebut dibelikan rumah a.n nasabah
2. **Bisnis Syirkah dengan menyewakan rumah kepada nasabah syarik (*Ijarah*).**
 - 1) Rumah yang menjadi milik bersama tersebut dikelola dengan disewakan kepada nasabah (*syarik*) selama 10 tahun
 - 2) Nasabah membayar setiap bulan ujah atas manfaat rumah yang disewa (ditempatinya)
 - 3) Nasabah mendapatkan bagian dari ujah yang ia bayarkan sebagai keuntungan syirkah.
3. **Nasabah membeli modal bank dengan angsuran (*Bai'*)**
 - 1) Selain membayar sewa rumah, nasabah juga membeli rumah secara angsuran.
 - 2) Nasabah tidak mengambil keuntungannya, tetapi diserahkan kepada bank untuk membeli modalnya, hingga pada saat masa sewa berakhir, seluruh modal bank sudah terbeli / terlunasi.¹

IV. ANALISA FIKIH DALAM TRANSAKSI MMQ

Jika kita tela'ah skema transaksi MMQ di atas, maka ada beberapa hal yang perlu dikaji yaitu :

- a) MMQ termasuk kategori syirkah apa?
- b) *Ijarah*, syirkah dan *bai'* terjadi dalam satu waktu dan dengan obyek yang sama, apa landasan fikihnya?.
- c) *Wa'd* yang menjadi *muwa'adah*, apakah tidak termasuk *shafqatain fi shafqah*?
- d) Kapan transaksi jual beli dimulai?
- e) Bolehkah menjual aset syirkah kepada salah seorang syarik?.
- f) Dari aspek bisnis, apa perbedaan antara MMQ dan *murabahah*?

V. HUKUM DAN RUMPUN MMQ

Ada beberapa pendapat ulama terkait dengan rumpun MMQ, yaitu sebagai berikut ;

- 1) Menurut standar AAOIF, fatwa DSN, dan pendapat mayoritas ulama (diantaranya DR Abdu Sattar Abu Guddah), bahwa MMQ termasuk dalam akad syirkah '*inan*, karena setiap syarik berwenang untuk mengelola aset syirkah.
- 2) Menurut Nazih Hammad, MMQ termasuk *syirkah amlak*.
- 3) Menurut Taqi utsmani, MMQ termasuk *syirkah amlak* dalam investasi perumahan dan termasuk syirkah '*akad jika dalam investasi*.
- 4) Menurut 'Ajil an Nasyami berpendapat MMQ termasuk '*ukud mustahdatsah*.

Jika kita tela'ah pendapat-pendapat di atas dan kesesuaiannya dengan praktik MMQ, maka bisa disimpulkan bahwa pendapat mayoritas ulama yang menyimpulkan MMQ bagian dari syirkah '*inan* adalah pendapat yang tepat, karena beberapa alasan sebagai berikut :

- 1) MMQ tidak bisa dikategorikan syirkah *mudharabah* karena dalam MMQ seluruh pihak berkontribusi menyediakan modal.
- 2) MMQ bisa dikategorikan akad yang dimodifikasi, tetapi skema dan substansinya adalah syirkah '*inan*.

¹ Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifiyah, Abdu Sattar Abu Ghuddah, Juz V, Dallah Barakah, Cet. 2004, hal. 30
Perkembangan akad *musyarakah*, Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, Kencana cet. 2012, hal. 65 dan 276.

- 3) MMQ tidak bisa dikategorikan *syirkah amlak*, karena dalam modal MMQ dikelola menjadi modal bisnis untuk mendapatkan keuntungan, sedangkan *syirkah amlak* hanya kepemilikan bersama tanpa ada target bisnis.

Untuk membedakan antara *syirkah 'inan* dan *syirkah amlak*, Imam Kasani menjelaskan karakteristik *syirkah amlak* :

فأما شركة الأملاك فحكمها في النوعين جميعا واحد وهو أن كل واحد من الشريكين كأنه أجنبي في نصيب صاحبه لا يجوز له التصرف فيه بغير إذنه

لأن المطلق للتصرف الملك والولاية ولا لكل واحد منهما في نصيب صاحبه ولاية بالوكالة أو القربة.

Yang artinya : 'Hukum *syirkah amlak* itu sama, yaitu setiap syarik seperti pihak asing dalam mentasharrufkan harta *syirkah*, setiap syarik tidak diizinkan mentasharrufkan harta syarika lain. Karena tasharruf tersebut dibolehkan jika ada kepemilikan dan wilayah. Dan dalam *syirkah milk*, setiap syarik tidak memiliki wilayah.'²

Jika MMQ itu termasuk *syirkah 'inan*, maka kaidah – kaidah *syirkah 'inan* berlaku dalam MMQ agar transaksi MMQ ini tidak berubah menjadi pinjaman berbungan. Diantara kaidah – kaidah tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam dhowabith di bawah ini.

VI. DHOWABITH MMQ

Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa MMQ adalah salah satu bentuk *syirkah 'inan* yang dibolehkan dalam Islam, oleh karena itu kaidah dan dhowabith yang berlaku dalam *syirkah 'inan* juga berlaku dalam akad MMQ ini.

Namun karena MMQ ini memiliki beberapa karakteristik baru yang tidak terjadi pada *syirkah 'inan*, maka berikut dijelaskan dhowabith MMQ secara lengkap.

Untuk memudahkan penjelasan dhowabith MMQ, maka dhowabith MMQ akan jelaskan dalam setiap unsur dan tahapan penting MMQ sehingga menjadi lebih jelas dan sistematis. Tahapan dan dhowabit MMQ tersebut sebagai berikut :

Unsur pertama : Nasabah dan Bank sepakat bersyarikah (*musyarakah*)

dengan janji (*wa'd*) nasabah untuk membeli aset *syirkah* secara paralel.

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan MMQ ke Bank untuk membeli rumah
- 2) Bank menyetujui ujuan nasabah tersebut
- 3) Untuk membeli rumah tersebut, Bank dan nasabah sepakat menyediakan modal *syirkah* (misalnya bank 60% dan nasabah 40%).
- 4) Modal tersebut dibelikan rumah a.n nasabah

Dhowabith yang harus dipenuhi dalam unsur atau tahapan ini adalah sebagai berikut :

- a) Setiap pihak MMQ harus menyediakan modal *syirkah* baik berbentuk uang atau barang. Porsi modal setiap syarik tersebut bertujuan untuk mengantisipasi kerugian – la qadarallah- jika terjadi.
- b) Tidak boleh ada kesepakatan yang membolehkan salah satu pihak MMQ berhak mengambil porsi modal sebelum masa akad berakhir karena itu akan mengakibatkan kerugiann usaha.
- c) Bagian prosentase keuntungan setiap syarik harus disepakati secara jelas. Bagian keuntungan tersbut berdasarkan kesepakatan atau proporsi modal. Dan tidak boleh bagian keuntungan tersebut berbentuk nominal.³

Unsur kedua : Nasabah berjanji (*wa'd*) membeli rumah tersebut

Dhowabith yang harus dipenuhi dalam unsur atau tahapan ini adalah sebagai berikut :

Menurut AAOIFI, dalam akad *syirkah* tidak boleh disyaratkan harus ada transaksi jual beli setelahnya, tetapi yang dibolehkan janji sepihak dari perusahaan untuk membeli aset.

Jika merujuk pada standar ini, maka MMQ itu melanggar prinsip ini karena ada syarat menjual aset tersebut kepada nasabah.

Tetapi jika kita merujuk pada fiqh ta'liq 'uqud mu'awadhat, jumhur ulama melarangnya dan ibnu taimiyah dan ibnul qayyim membolehkannya. Menuru Ibnu Taimiyah dan Ibnul Qayyim

² Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifiyah, Abdu Sattar Abu Ghuddah, Juz V, Dallah Barakah, Cet. 2004, hal. 30.

³ Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifiyah, Abdu Sattar Abu Ghuddah, hal. 30, dan al-Ma'ayir asy-Syar'iyah, AAOIFI, cet. 2010 hal. 159.

ta'liq 'uqud muawadhat itu dibolehkan karena mashlahat dan hajat pasar. Bahkan alasan jumbuh melarang ta'liq juga kurang tepat. Karena gharar dan tidak ridha yang menjadi alasan pelarangan itu tidak terjadi pada MMQ.

Dr. Abdu Sattar Abu Ghuddah menambahkan, bahwa pembeli (mu'allaq ilaih) berhak atas khiyar, jika yang disyaratkan itu tidak terjadi, maka ia berhak tidak melanjutkan dan mendapatkan ganti rugi. Menurutnya, khiyar ini telah menghilangkan gharar.⁴

Jadi menurut pendapat ini, maka mmq boleh memasukan wa'd sebagai ta'liq atau syarat dan menjadi berkekuatan hukum jual beli saat itu ; tidak perlu ada kesepakatan jual beli kemudian. Menurut pendapat ini juga akad syirkah dan bai boleh berjalan beriringan / paralel.

Unsur ketiga : Bisnis Syirkah dengan menyewakan rumah kepada nasabah syarik (Ijarah).

- 1) Rumah yang menjadi milik bersama tersebut dikelola dengan disewakan kepada nasabah (syarik) selama 10 tahun
- 2) Nasabah membayar setiap bulan ujarah atas manfaat rumah yang disewa (ditempatinya)
- 3) Nasabah mendapatkan bagian dari ujarah yang ia bayarkan sebagai keuntungan syirkah.

Usaha yang dilakukan dalam akad syirkah ini adalah, bank dan nasabah menyewakan rumah ini kepada nasabah. Kemudian nasabah membayar upah sewa kepada bank dan ujahnya (yang menjadi bagian keuntungan) dibayarkan kepada Bank sebagai harga beli porsi modal bank.

Dhowabith yang harus dipenuhi dalam unsur atau tahapan ini adalah sebagai berikut :

- a) Salah satu pihak syirkah boleh menyewa aset syarik yang lain dengan ujarah tertentu dan waktu tertentu, dengan catatan kedua belah pihak bertanggung jawab atas pemeliharaan aset tersebut.
- b) Tidak boleh ada syarat dalam akad yang mewajibkan salah satu pihak MMQ menanggung biaya asuransi atau pemeliharaan.
- c) Salah satu pihak (syarik) boleh memberikan janji untuk membeli aset (yang menjadi obyek syarik) secara bertahap dengan harga pasar saat menjual atau dengan harga sesuai kesepakatan bukan dengan harga nominal modal bank (ismiyah).⁵

Unsur keempat : Nasabah membeli modal bank dengan angsuran (Bai')

- 1) Selain membayar sewa rumah, nasabah juga membeli rumah secara angsuran.
- 2) Nasabah tidak mengambil keuntungannya, tetapi diserahkan kepada bank untuk membeli modalnya, hingga pada saat masa sewa berakhir, seluruh modal bank sudah terbeli / terlunasi.⁶

Nasabah membeli porsi modal bank dalam kepemilikan rumah tersebut dengan cara menyerahkan ujarah yang menjadi haknya kepada bank. Sehingga dalam masa tertentu, bangunan tersebut telah menjadi milik nasabah secara penuh

Dhowabith yang harus dipenuhi dalam unsur atau tahapan ini adalah sebagai berikut :

- a) Pihak – pihak syirkah boleh menyepakati bahwa aset dipindah kepemilikannya kepada salah satu pihak dengan akad dan format yang bisa merealisasikan target tersebut, diantaranya : salah satu pihak berjanji menyerahkan bagian keuntungan kepada syirkah sebagai harga membeli porsi modal syirkah atau dengan cara salah satu pihak membeli bagian-bagian saham dalam beberapa waktu hingga pihak pembeli tersebut menjadi pemilik penuh perusahaan.⁷

⁴ *At-Ta'liq fi 'uqud al-mu'awadhat*, Dr. Abdu Sattar Abu Ghuddah, Hal 17.

⁵ *Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifayah*, Abdu Sattar Abu Ghuddah, hal. 30, dan *al-Ma'ayir asy-Syar'iyah*, AAOIFI, cet. 2010 hal. 159.

⁶ *Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifayah*, Abdu Sattar Abu Ghuddah, hal. 30, dan *al-Ma'ayir asy-Syar'iyah*, AAOIFI, cet. 2010 hal. 159.

⁷ *Buhuts fi al-mu'amalat wa al-asalib al-mashrifayah*, Abdu Sattar Abu Ghuddah, hal. 30, dan *al-Ma'ayir asy-Syar'iyah*, AAOIFI, cet. 2010 hal. 159.