
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH* DAN PEMBERIAN *TA'ZĪR* KEPADA NASABAH YANG TERLAMBAT MEMBAYAR ANGSURAN

Anisah Norlaila Hayati

Sekolah Tinggi Agama Islam Al Falah Banjarbaru

aanisahnh@gmail.com

Abstract: Home ownership financing is short, medium, or long-term financing to finance the purchase of a residential home, either new or used. Akad Musyārah Mutanāqishah is a new alternative applied in home ownership financing products by Bank Syariah Mandiri Pusat. Customers who have applied for home ownership financing are required to pay an allowance every month. However, if the customer delays the payment until maturity, the customer will be given a *ta'zīr* in the form of a fine. The method used by the writer in this research is qualitative research which is a case study. Using primary data sources, that is data obtained from interviews with the Central Bank Syariah Mandiri. Secondary data sources is data of supporting data such as DSN-MUI fatwas, related books, journals, and others. The results of this study state that the permissibility of giving *ta'zīr* to customers who are able but deliberately delay the payment of installments at the maturity sat based on the fatwa DSN-MUI No. 17 /IX/2000, which is the purpose of giving this *ta'zīr* to cause a deterrent effect for customers and make them disciplined and responsible for their obligations. The fine funds that have been paid by customers should not be recognized as an opinion by the Central Mandiri Sharia Bank but rather become a social fund managed by LAZNAS BSM UMAT.

Keywords: Home Ownership Financing, Musyārah Mutanāqishah, *Ta'zīr*.

Abstrak: Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas. Akad *Musyārah mutanāqishah* merupakan alternatif baru yang diterapkan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah oleh Bank Syariah Mandiri Pusat. Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah diwajibkan untuk membayar angsuran setiap bulannya. Akan tetapi jika nasabah menunda-nunda pembayarannya hingga jatuh tempo, nasabah akan diberikan *ta'zīr* berupa denda. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang bersifat studi kasus, dengan sumber data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak Bank Syariah Mandiri Pusat. Sumber data sekunder antara lain adalah data-data pendukung seperti fatwa DSN-MUI,

buku-buku terkait, jurnal, dan lainnya. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa diperbolehkannya pemberian *ta'zīr* kepada nasabah yang mampu akan tetapi sengaja menunda-nunda pembayaran angsurannya pada saat jatuh tempo berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 17/IX/2000, yang mana tujuan pemberian *ta'zīr* ini untuk menimbulkan efek jera bagi nasabah dan menjadikan mereka disiplin serta bertanggung jawab atas kewajibannya. Adapun dana denda yang telah dibayarkan oleh nasabah tidak boleh diakui sebagai pendapat oleh pihak Bank Syariah Mandiri Pusat melainkan menjadi dana sosial yang dikelola oleh LAZNAS BSM UMAT.

Kata kunci: *Musyārakah Mutanāqishah*, Pembiayaan Kepemilikan Rumah, *Ta'zīr*.

Pendahuluan

Pembiayaan merupakan aktivitas dari lembaga keuangan syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain dari lembaga keuangan syariah berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad yang telah diperjanjikan. Pembiayaan menurut ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam-meminjam dan sewa menyewa jasa.¹ Pembiayaan di bank syariah setara dengan pemberian kredit oleh bank konvensional akan tetapi dalam pelaksanaannya jelas berbeda. Pemberian kredit di bank konvensional merupakan hasil dari pemikiran manusia yang berkembang pada abad pertengahan yang mana dalam pengoperasionalannya dengan menggunakan pengenaan bunga atau riba. Pengenaan bunga menunjukkan bahwa kegiatan pemberian kredit/pinjam meminjam merupakan kegiatan yang komersial. Sehingga dapat diartikan bahwa bunga adalah harga atau pinjaman yang dilakukan.²

Pembiayaan kepemilikan rumah yang diterapkan di perbankan syariah berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad *murābahah*, *musyārakah mutanāqishah* atau pemilikan bersama (*diminishing partnership*), *ijārah muntahiya bi at-tamlik* (IMBT) atau pembiayaan sewa-hibah (*financial lease*), *istishna' wa al-*

¹Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25.

²Fordebi, Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam: Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), h. 6.

murābahah (pesan dulu, transaksi jual beli kemudian) dan lain-lainnya.³ Implementasi pembiayaan dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam operasionalnya di perbankan syariah maupun di Lembaga Keuangan Syariah merupakan kerjasama antara pihak bank syariah dan nasabah untuk modal usaha kerja dan pengadaan atau pembelian suatu barang (aset) di mana aset barang tersebut menjadi milik bersama. Besaran porsi kepemilikan atas aset dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang diberikan dalam kontrak perjanjian para pihak. Kepemilikan usaha yang dimaksud adalah penyertaan modal para pihak, baik berupa usaha yang akan dimulai atau usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian yang diterima para pihak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.⁴

Akad *musyārahah mutanāqishah* dalam penerapannya terdapat nisbah bagi hasil. Nisbah bagi hasil dibutuhkan untuk pembagian keuntungan (margin) dan harus berdasarkan kesepakatan para pihak pada awal akad sehingga risiko perselisihan di antara para pihak dapat dihindari. Apabila ada perubahan atas nisbah bagi hasil juga harus berdasarkan kesepakatan bersama antara para pihak. Keuntungan harus bisa dikuantifikasi dan ditetapkan dasar perhitungan keuntungan tersebut.⁵ Pembiayaan dengan akad *musyārahah mutanāqishah* ini berdasarkan ketentuan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah Mutanāqishah* dan Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan.

Adanya permasalahan terkait keterlambatan dalam pembayaran angsuran pembiayaan kepemilikan rumah oleh nasabah, maka pihak Bank Syariah akan memberikan sanksi berupa denda bagi nasabah yang mampu namun sengaja menunda pembayaran angsuran atas pembiayaannya. Pemberian sanksi berupa denda bagi nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda atas pembayaran angsuran ini menjadi perdebatan antar ulama. Ulama yang tidak memperbolehkan adanya sanksi berupa denda berpendapat bahwa tindakan tersebut termasuk ke dalam larangan Allah swt, dikarenakan tidak ada dasar hukum tentang denda itu tidak ada. Ulama yang lain pun berpendapat bahwa sanksi berupa denda itu termasuk ke dalam riba jahiliyah karena adanya penambahan harga dalam jual ketika seseorang tidak bisa melunasi ketika jatuh tempo. Adapun ulama yang memperbolehkan adanya sanksi berupa denda berpendapat bahwa diperbolehkannya pemberlakuan sanksi ini bagi orang yang zalim. Nasabah yang tidak membayar angsuran pada saat jatuh tempo termasuk kategori zalim, maka diperbolehkan dikenakan sanksi berupa denda. Selain itu, pemberian sanksi berupa denda ini untuk menghindari adanya kerugian

³<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>, Otoritas Jasa Keuangan, diakses pada 28 September 2020 pukul 10.56 WIB.

⁴Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Prespektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hal. 231-232.

⁵Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, hal. 147.

dan mudarat bagi bank syariah serta bagi pemilik dana. Pendapat yang membolehkan pemberian sanksi berupa denda yang mengacu kepada fatwa Dewas Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 17/DSN-MUI/IX/2000.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis/tipe penelitian kualitatif yang bersifat studi kasus, yaitu meneliti suatu kasus atau fenomena tertentu yang ada dalam masyarakat yang dilakukan secara mendalam untuk mempelajari latar belakang, keadaan, dan interaksi yang terjadi. Penelitian studi kasus ini mempelajari tentang penerapan akad *musyarakah mutanāqishah* (MMQ) pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Pusat dan pemberian sanksi (*ta'zīr*) terhadap nasabah yang terlambat dalam pembayaran angsuran.

Pengumpulan data dapat dilakukan dengan obesrvasi, wawancara, dan studi dokumen. Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung terhadap subjek penelitian yaitu dilakukan di Bank Syariah Mandiri Pusat. Untuk mendapatkan data yang akurat, penulis melakukan wawancara dengan salah satu staf Bank Syariah Mandiri Pusat bagian Business and Product Development Officer secara online dikarenakan tidak dimungkinkannya untuk bertatap muka secara langsung. Wawancara dilakukan pada tanggal 11 September 2020 pukul 11.10 WIB. Selain sumber manusia (*human resources*) melalui obeservasi dan wawancara sumber lainnya sebagai pendukung yaitu dokumen-dokumen tertulis seperti contoh akad *musyarakah mutanāqishah* dalam pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Pusat.

Pada analisis data penulis mengumpulkan permasalahan-permasalahan yang terjadi di Lembaga Keuangan Syariah terkhusus di Bank Syariah Mandiri Pusat, baik berupa produk, akad, prosedur pembiayaan dan lain halnya yang terkait dengan Bank Syariah Mandiri Pusat. Langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Dengan menyajikan data, maka akan memudahkan untuk memahami permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah* di Bank Syariah Mandiri Pusat serta tentang pemberian sanksi yang terlambat membayar angsuran atas pembiayaannya yang akan dipaparkan baik berupa teori, bagan, serta analisa. Dari hasil penyajian data ini peneliti dapat menarik suatu kesimpulan.

Adapun jenis data dalam penulisan ini adalah data primer dan sekunder. Data primer adalah data tertulis yang diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan narasumber yaitu Intan Permata selaku staf Bank Syariah Mandiri Pusat dan melalui website resmi Bank Syariah Mandiri. Data sekunder adalah literatus yang berhubungan langsung dengan permasalahan penelitian ini, antara lain: Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanāqishah*, fatwa

DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/XI/2013 untuk pengimplementasiannya dalam produk pembiayaan, fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, buku-buku, dan karya ilmiah yang relevan yang terkait penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan menurut ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam-meminjam dan sewa menyewa jasa.⁶ Pembiayaan dalam arti luas berarti pembelanjaan (*financing*), yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.⁷ Secara etimologi, pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu.⁸ Pembiayaan berdasarkan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 mengenai perbankan menyatakan bahwa pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah adalah pengadaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu haruslah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan oleh bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan pada saat jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.⁹

Pengertian pembiayaan berdasarkan Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 di atas, yang kemudian dilengkapi dengan Undang-Undang nomor 2 tahun 2008 pasal 1 ayat (25) tentang Perbankan Syariah yakni penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam *mudhārabah* dan *musyārakah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah muntahiya bi at-tamlīk*.
3. Transaksi jual beli (*bai*) dalam bentuk piutang yaitu *murābahah*, *salam*, dan *istishna'*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa.

⁶ Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25.

⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), h. 260.

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online, download di <http://kbbi.web.id/biaya> diakses pada 25 September 2020 pukul 13.27 WIB.

⁹ Undang-Undang tentang Perbankan Nomor 10 tahun 1998.

Pembiayaan mengandung berbagai unsur yang direkatkan menjadi satu. Menurut Thomas Suyanto, unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah ditentukan. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani diterapkan. Oleh karena itu, sebelum pembiayaan diterapkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara intern maupun ekstern. Penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan di masa lalu untuk menilai kesungguhan dan etika baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan

Kesepakatan antara pemohon pembiayaan dan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditanda tangani oleh para pihak.

3. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati oleh para pihak. Untuk kondisi tertentu, jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan.

4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian juga sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko disengaja maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu untuk melunasi pembiayaan yang diperoleh.

5. Balas jasa

Balas jasa dalam bank konvensional dikenal dengan istilah bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebaskan kepada

¹⁰Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991), h. 14

nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah, balas jasa dikenal dengan bagi hasil.¹¹

Unsur-unsur pembiayaan di atas bertujuan agar pihak yang memberi pembiayaan dan pihak penerima pembiayaan saling bertanggung jawab atas ketentuan-ketentuan yang berlaku dan telah disepakati bersama, agar tidak menimbulkan kemudharatan di antara para pihak.

Pembiayaan kepemilikan rumah yang biasa diterapkan oleh bank syariah. Bisa juga disebut dengan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad *murābahah*, *musyārakah mutanāqishah* atau pemilikan bersama (*diminishing partnership*), *ijārah muntahiyah bi at-tamlik* (IMBT) atau pembiayaan sewa-hibah (*financial lease*), *istishna walmurābahah* (pesan dulu, transaksi jual beli kemudian) dan lain-lainnya.¹² Perumahan di sini bukanlah dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, akan tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen mewah, dan rumah susun. Pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di bank syariah memiliki perbedaan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di bank konvensional. Adapun beberapa perbedaan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dan KPR di bank konvensional adalah sebagai berikut:¹³

1. Konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga yang diterapkan oleh bank konvensional.
2. Pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup.
3. Kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan pihak bank.
4. Prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Beberapa perbedaan antara pembiayaan syariah dan konvensional di atas menyatakan bahwa dalam pembiayaan syariah tidak akan merugikan pihak yang mengajukan pembiayaan dikarenakan dalam pelaksanaannya tidak ada sistem bunga melainkan adanya konsep bagi hasil yang akan diterima oleh kedua belah pihak.

¹¹Vidya Fathimah, *Pengaruh Perkembangan Jumlah Tabungan, Deposito, dan Bagi Hasil Terhadap Jumlah Pembiayaan yang Diberikan oleh Perbankan Syariah di Sumatera Utara*, Jurnal Ilman, Vol. 5, No. 1, Februari 2017, ISSN 2355-1488, h. 45-46.

¹²<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>, Otoritas Jasa Keuangan, diakses pada 28 September 2020 pukul 10.56 WIB.

¹³Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*, Jurnal Ekonomi Islam, Juli 2007, Vol. 1, h. 115.

Bentuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

1. *Musyārahah Mutanāqishah*

Musyārahah secara istilah berasal dari bahasa Arab شركة yang berasal dari wazan شرك - يشرك - شرك yang bermakna bersekutu atau berserikat, perusahaan atau kelompok.¹⁴ *Musyārahah* secara bahasa yaitu kemitraan dalam suatu usaha yakni dilakukan oleh dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta mempunyai hak dan tanggung jawab yang sama.¹⁵ Secara istilah, *syirkah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.¹⁶ *Musyārahah mutanāqishah* merupakan perkembangan atau produk turunan dari akad *musyārahah* dengan ketentuan bahwa porsi (bagian dana) salah satu pihak akan dialihkan secara berangsur kepada pihak yang lain sehingga porsinya (bagian dana) akan berkurang pada saat berakhirnya akad dan pihak lain akan menjadi pemilikan penuh atas usaha tersebut.¹⁷ Akad *musyārahah mutanāqishah* ini termasuk dalam akad yang terdiri lebih dari satu akad (*hybrid contract*), yakni akad kerjasama (*syirkah*) dan jual beli (*bai*). Akad *musyārahah mutanāqishah* ini juga mengandung akad sewa (*ijārah*) karena objek akadnya boleh disewakan.¹⁸

Musyārahah mutanāqishah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqishah* yang menjelaskan tentang *musyārahah mutanāqishah* adalah kerjasama (*syirkah*) yang mana kepemilikan aset barang atau modal salah satu pihak akan berkurang dikarenakan sebab pembelian yang berangsur dari pihak lainnya. Fatwa ini menguraikan mengenai pengertian *musyārahah mutanāqishah*, hak dan kewajiban bagi para pihak, dana ketentuan-ketentuan lainnya, akan tetapi tidak menjelaskan tentang rukun dan syarat *musyārahah mutanāqishah*.¹⁹

¹⁴ Muhammad Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hidakarya Agung, 1989), h. 196.

¹⁵ Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serami Ilmu Semesta, 2007), h. 63.

¹⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: kencana, 2012), h. 220.

¹⁷ Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), h. 146.

¹⁸ Darsono, Ali Sakti, Siti Aisyah, dkk, *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), h. 160.

¹⁹ Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/ 2008 tentang *Musyārahah Mutanāqishah*.

2. Dasar Hukum Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

a. Al-Qur'an surat al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengejakan haji. Sesungguhnya Allah swt. menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya".

Berdasarkan ayat di atas, pada ayat awal di surat al-Maidah ini merupakan pesan untuk kaum beriman agar memenuhi semua akad perjanjian yang tersurat ataupun tersirat yang terkandung dalam surat yang lalu. "Penuhilah akad-akad itu" bermakna janji-janji. Janji merupakan perkara yang diperbolehkan, dilarang, diwajibkan, dan ditetapkan oleh Allah swt. di dalam Al-Qur'an.²⁰

b. Hadis

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - { أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا } (رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)²¹

Artinya: Dari Abu Hurairah ra., Rasulullah saw. bersabda: Allah swt. berfirman, "Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah satu dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya, dan apabila dia berkhianat, Aku keluar dari mereka berdua". (Diriwayatkan oleh Abu Dawud dan dishahihkan oleh al-Hakim).

Hadis *qudsi*²² tersebut menunjukkan kecinta Allah swt. kepada hamba-hamban-Nya yang melakukan kerjasama selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan. Allah swt. akan selalu bersama kedua orang yang bekerjasama dalam pengawasan-Nya, penjagaan-Nya, dan bantuan-Nya.²³

c. Kaidah Fikih

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بِحَاثَةٍ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ²⁴

²⁰ Muhammad Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah: Pesan dan Kesan Al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 5-6.

²¹ Abu Dawud, *Sunan Abu Dawud*, (Beirut: Maktabah al-'Isriyah, t.t), Juz. III, No. 903, h. 78.

²² Hadis *qudsi* adalah setiap hadis yang Rasulullah saw yang perkaranya disandarkan kepada Allah swt. Lihat Munzir Suparta, *Ilmu Hadis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 16.

²³ Muhammad Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah: Pesan dan Kesan Al-Qur'an*, h. 342.

²⁴ Duski Ibrahim, *al-Qawa'id al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fikih)*, (Palembang: Noerfikri CV. Amanah, 2019), h. 60.

Artinya: "*hukum asal dari sesuatu (muamalah) adalah mubah sampai ada dalil yang melarangnya (memakruhkannya atau mengharamkannya)*"

Kaidah fikih di atas menunjukkan bahwa segala sesuatu mengenai muamalah diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya baik dari Al-Qur'an maupun Hadis, dan dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara'.

Rukun dan Syarat Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Ada empat komponen yang harus terpenuhi untuk terbentuknya suatu akad, yakni antara lain:²⁵

a. *Al-'aqidain*, yaitu orang yang berakad.

Al-'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut huku adalah sebagai subjek hukum.²⁶

b. Objek akad (*Mahallul' Aqd*)

Mahallul 'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Menurut Fatwa DSN-MUI objek akad meliputi modal, kerja, keuntungan dan kerugian.²⁷

c. *Maudhu al-'aqad*, yaitu tujuan akad

Maudhu' al-'aqad adalah tujuan dan hukum suatu akad syariah untuk tujuan tersebut.²⁸ Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah swt. dalam Al-Qur'an dan Nabi saw. dalam Hadis. Menurut ulama fikih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah.

d. *Sighat al-'aqad* atau ijab dan qabul

Sighat al-'aqad merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab yaitu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan. Qabul yaitu pernyataan menerima atau tidak yang dilakukan oleh pihak kedua atas penawaran yang diberikan oleh pihak pertama.²⁹

Disyaratkan bagi akad *musyārahah mutanāqishah* sama seperti syarat *musyārahah* secara umum, kemudian pada muktamar bank Islam pertama di Dubai maka ditambahkan tiga syarat yaitu sebagai berikut:³⁰

²⁵ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006), h. 45.

²⁶ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal. 50.

²⁷ Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

²⁸ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, h. 62.

²⁹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, h. 63.

³⁰ Wahbah Zuhaili, *al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2002), h. 436.

- a. Bahwa tidak ada dalam akad *musyārahah mutanāqishah* terlepas dari transaksi pembiayaan secara hutang, artinya pasti adanya kerjasama/*musyārahah* yang nyata, dan menanggung bagi kedua pihak atau beberapa pihak tersebut akan kerugian sebagaimana berhak mereka menerima keuntungan yang disepakati selama terjadinya kerjasama/*musyārahah*.
- b. Bank memilik bagian/porsi dalam akad *musyārahah* kepemilikan yang sempurna, dan menikmati atau menggunakan haknya secara sempurna pada pengelolaan dan transaksi, serta memantau kinerja dan mengikuti perkembangannya.
- c. Bahwa tidak mencantumkan pada akad ini akan syarat yang menetapkan bagi nasabah mengembalikan kepada bank secara sempurna bagiannya sesuai modal, serta mengembalikan keuntungan-keuntungan, karena demikian termasuk menyerupai praktik *riba'*.

Bentuk-bentuk Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Akad *musyārahah mutanāqishah* memiliki tiga bentuk, yaitu:³¹

- a. Membebaskan mitra/nasabah akan bank pada saat berakhirnya akad syirkah atau sebelum berakhirnya akad dengan cara pihak melakukan jual beli menggunakan akad independen, bisa jua menjualnya kepada selain nasabah.
- b. Melakukan dengan cara bagi keuntungan menjadi 3 bagian:
 - 1) Satu bagian untuk bank sebagai pengembalian pembiayaan.
 - 2) Satu bagian untuk membayar pembiayaan bank.
 - 3) Satu bagian untuk nasabah/mitra yang bekerja dengan ukuran apa yang ia telah bayar dan apa yang telah ia kerjakan.
- c. Pembagian modal kepada bagian atau saham bagi masing-masing dengan harga tertentu, dan bagian dari keuntungan, kemudian bagi mitra/nasabah yang bekerja membeli apa yang ia mampu dari bagian saham bank setiap tahun agar berkurang saham bank dan bagiannya, dan bertambah saham nasabah sampai ia memiliki seluruh saham bank.

Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Implementasi pembiayaan dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam operasionalnya di perbankan syariah maupun di Lembaga Keuangan Syariah merupakan kerjasama antara pihak bank syariah dan nasabah untuk modal usaha kerja dan pengadaan atau pembelian suatu barang (aset) di mana aset barang tersebut menjadi milik bersama. Besaran porsi kepemilikan atas aset dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang diberikan dalam

³¹Wahbah Zuhaili, *al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah*, h. 435.

kontrak perjanjian para pihak. Kepemilikan usaha yang dimaksud adalah penyertaan modal para pihak, baik berupa usaha yang akan dimulai atau usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian yang diterima para pihak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.³²

Bentuk pembiayaan dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* yang diterapkan oleh Bank Syariah merupakan bentuk kerjasama antara bank dan nasabah yang berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) dengan jumlah modal seperti 70% dari bank dan 30% dari nasabah. Adapun pembayarannya dilakukan secara angsuran oleh pihak nasabah, maka hak kepemilikan oleh pihak bank akan berkurang sesuai dengan besarnya angsuran. Maka dengan pembelian atas porsinya bank secara bertahap yang dilakukan oleh nasabah, hak milik atas aset sepenuhnya (100%) milik nasabah.³³

Akad *musyārahah mutanāqishah* dalam penerapannya terdapat nisbah bagi hasil. Nisbah bagi hasil dibutuhkan untuk pembagian keuntungan (margin) dan harus berdasarkan kesepakatan para pihak pada awal akad sehingga risiko perselisihan di antara para pihak dapat dihindari. Apabila ada perubahan atas nisbah bagi hasil juga harus berdasarkan kesepakatan bersama antara para pihak. Keuntungan harus bisa diquantifikasi dan ditetapkan dasar perhitungan keuntungan tersebut.³⁴ Pembiayaan dengan akad *musyārahah mutanāqishah* berdasarkan ketentuan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/X/2013, mempunyai dua bentuk model pembiayaan yaitu:³⁵

- a. Pihak nasabah melakukan akad kerjasama dengan pihak perbankan dengan cara masing-masing pihak memberikan modal untuk membeli sebuah rumah (aset). Karena tujuan nasabah adalah untuk memiliki rumah (aset) tersebut sepenuhnya, maka nasabah akan membeli porsi bank atas kepemilikan rumah (aset) tersebut dengan cara berangsur atau bertahap kepada pihak bank yang telah membantu dalam pengadaan atau membeli rumah tersebut.
- b. Aset dalam pembiayaan dengan akad *musyārahah mutanāqishah* dapat di-*ijārah*-kan (disewakan) kepada pihak nasabah itu sendiri ataupun kepada pihak lain. Maksudnya adalah setelah pihak nasabah dan bank melakukan kerjasama untuk pengadaan atau membeli sebuah rumah, maka hak kepemilikan atas rumah tersebut menjadi milik bersama berdasarkan porsi modal masing-masing yang kemudian akan membayar rumah tersebut secara berangsur. Pada masa angsuran, nasabah dapat menempati rumah tersebut dengan akad sewa (*ijārah*). Hal ini dikarenakan rumah tersebut

³² Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Prespektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), h. 231-232.

³³ Muhammad Syafi'i Anthonio, *Bank dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 173.

³⁴ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, h. 147.

³⁵ Muhammad Wahyu, *Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah*, AKTUALITA, Vol.1 No.2 (Desember) 2018, h. 422.

sebagian milik bank dan sebagian milik nasabah. Dalam hal ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah.

Spesifikasi akad *musyarakah mutanāqishah* pada perbankan syariah berdasarkan Otoritas Jasa Keuangan antara lain adalah:³⁶

- a. Dilaksanakan dengan tujuan pembiayaan pembelian properti baru, properti lama, *take over*, dan *refinancing*.
- b. Jangka waktu dalam pembiayaan adalah jangka menengah (*intermediate term financing*) dan jangka panjang (*long term financing*).
- c. Kreteria nasabah adalah perorangan atau badan usaha.
- d. *Platform* minimum ataupun maksimum adalah sesuai kebijakan bank dan Undang-Undang yang berlaku.
- e. Sifat fasilitas adalah *revolving* atau *non revolving*.
- f. Berupa mata uang rupiah dan valuta asing.
- g. Media penarikan dengan kas, transfer, RTGS, atau bilyet giro.
- h. Nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.
- i. Biaya-biaya:
 - 1) Biaya perolehan menjadi beban bersama.
 - 2) Biaya selama sewa menjadi beban penyewa.
 - 3) Biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.
- j. Porsi modal (*hishshah*) adalah nilai 1 (satu) unit porsi modal disepakati diawal dan tidak berubah nilainya selama masa pembelian.
- k. Tarif sewa yang dikenakan kepada penyewa aset properti tersebut berdasarkan pada harga pasar atau menggunakan harga yang disepakati selama periode angsuran berlaku.

Pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah* memiliki karakteristik yang khusus, yang mana membedakannya dengan pembiayaan dengan akad lain di perbankan syariaiah. Adapun karakter utama produk pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanāqishah* adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk porsi (*hishshah*) yang terbagi menjadi sejumlah unit porsi.
- b. Konstan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam porsi tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
- c. Perjanjian (*wa'ad*) adalah berjanjinya pihak bank syariah untuk mengalihkan porsinya secara komersial kepada nasabah dengan cara bertahap.

³⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanāqishah*, 2016, h. 196.

³⁷ Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, *Standar Produk Perbankan*, h. 11.

- d. *Intiqal al-milikiyah* yaitu setiap pembayaran oleh nasabah kepada pihak bank syariah yang apabila nilai dan jumlah yang dibayarkan sama dengan unit porsi, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan atas porsi bank syariah secara komersial. Sedangkan pembayaran dengan nilai dan jumlahnya yang lebih dari unit porsi maka dinyatakan sebagai hasil yang menjadi hak bank syariah.

Sanksi (*Ta'zīr*)

Sanksi memiliki arti sebagai hukuman, tanggungan, tindakan ditujukan untuk seseorang agar memenuhi perjanjian atau menaati ketentuan Undang-Undang.³⁸ Sanksi berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia adalah hukuman atau sebagainya yang diberikan kepada orang yang melanggar ketentuan Undang-Undang dan lain sebagainya yang bersifat mengikat dan memaksa.³⁹ Abdul Qadir Audah berpendapat bahwa sanksi adalah:

الْعُقُوبَةُ هِيَ الْجَزَاءُ الْمَقْرَرُ لِمَصْلَحَةِ الْجَمَاعَةِ عَلَى عَصْيَانِ أَمْرِ الشَّارِعِ⁴⁰

Artinya: "Sanksi atau hukuman adalah pembalasan yang ditetapkan untuk memelihara kepentingan masyarakat, karena adanya pelanggaran atas ketentuan ketentuan syara'".

Sanksi menurut perbankan syariah atau Lembaga Keuangan Syariah lainnya disebut dengan denda (*ta'zīr*) dan ganti rugi (*ta'widh*) yang diberikan kepada nasabah yang lalai atau sengaja menunda-nunda pembayaran. *Ta'zīr* adalah bentuk mashdar dari kata تَعَزَّرَ - يُعَزِّرُ - تَعَزُّرًا yang secara arti kata mempunyai makna membantu, membantu menghindarkan dari suatu yang tidak menyenangkan, membantu melepaskan diri dari kejahatan, atau membantu keluar dari kesulitan.⁴¹ Hukuman *ta'zīr* menurut bahasa adalah memberi pelajaran (*ta'dib*). Hukuman *ta'zīr* dapat berbeda-beda sesuai dengan tingkat kesalahannya, seperti pengguna narkoba yang baru dengan pengguna yang sudah lama tentulah berbeda hukumannya.⁴² Hukuman *ta'zīr* adalah sanksi bagi kemaksiatan yang di dalamnya tidak ada had dan kifarat. Dengan kata lain sanksi atas berbagai macam-macam kemaksiatan yang kadar sanksinya tidak ditetapkan oleh syar'i.

Penerapan sanksi di perbankan syariah merupakan sanksi berupa denda telat bayar (*ta'zīr*) dan ganti rugi (*ta'widh*). *Ta'zīr* di sini dikenakan apabila terjadi penundaan pembayaran yang disengaja oleh nasabah dengan alasan yang tidak dibenarkan oleh syar'i dan tidak memiliki i'tikad baik dan kemauan untuk membayar hutangnya. Bentuknya berupa denda dan bertujuan untuk mendisiplinkan nasabah

³⁸ Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, (Jakarta, 2015), h. 202.

³⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), edisi ke-III, h. 411.

⁴⁰ Abdul Qadir Audah, *at-Tasyri' al-Jina'iy al-Islamy*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Araby, tt), Juz I, h. 609.

⁴¹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, (Bogor: Prenada Media, 2003), cet. Ke-I, h. 321.

⁴² Ahmad Hanafi, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, (Jakarta: PT Bulan Bintang, 1990), h. 8.

yang nakal serta memberikan efek jera sehingga diharapkan nasabah bisa memenuhi kewajibannya tepat diawal waktu. *Ta'zīr* berupa denda hanya diberikan atau dikenakan bagi nasabah yang terlambat atas pembayaran atau penunggakannya belum masuk pada tingkat kolektibilitasnya belum macet. Seperti masih dalam tahap *call 1, call 2, call 3*.⁴³ Sanksi *ta'zīr* ini bukan dijadikan pendapatan bank, tapi peruntukannya murni masuk ke dalam dana sosial/CSR (*Corporate Social Responsibility*) yang akan dikelola oleh bank seperti kegiatan donor darah yang bekerjasama dengan PMI, kegiatan sunatan masal, vaksinasi anak-anak, penyaluran dana BAZ, penyantunan korban bencana alam, dan lain-lain.

Pemberlakuan *ta'zīr* dan besaran yang harus dibayarkan ditetapkan diawal akad saat perjanjian disepakati (ditandatangani) dan bersifat konstan (tetap). Sehingga apabila semua ketentuan dalam perjanjian tertulis diketahui oleh para pihak yang berakad secara jelas dan transparan tanpa ada yang disembunyikan dan ditutup-tutupi, karena tujuan adanya *ta'zīr* ini adalah untuk memberikan efek jera dan mendisiplinkan nasabah yang lalai (nakal).⁴⁴ Sistem pemberian denda yang diterapkan di perbankan syariah dan perbankan konvensional mempunyai perbedaan yang mendasar berdasarkan fatwa Dewan Syariah nasional terletak pada sanksi keterlambatan dalam pembayaran angsuran. Bank konvensional menggunakan denda dalam bentuk bunga, sedangkan bank syariah berpatokan pada sejumlah uang yang sifatnya konstan (tetap) yang disebut dengan *ta'zīr*.

Sanksi (*ta'zīr*) yang diberikan kepada nasabah yang menunda-nunda membayar angsuran yang diterapkan oleh perbankan syariah bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.⁴⁵ Denda keterlambatan dalam menunda-nunda pembayaran dimaksudkan sebagai *ta'zīr* atas perbuatannya dengan tujuan agar tidak mengulangi perbuatan maksiat kembali atau melalaikan kewajiban yang telah disepakati. Mengenai hukum *ta'zīr* yang diterapkan oleh perbankan syariah masih memunculkan pro dan kontra. Masih ada masyarakat yang beranggapan bahwa sanksi *ta'zīr* itu merupakan transaksi riba.

Menurut Ammi Nur Baits, dalam akad kredit atau pembiayaan, konsumen akan dibebani kenaikan harga, karena tidak bisa membayar tepat pada saat jatuh tempo, maka hal tersebut merupakan riba *jahiliyah*.⁴⁶ Ammi Nur Baits menyampaikan

⁴³ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, pasal 13 ayat (3).

⁴⁴ Lihat pada pasal 4 yang berbunyi; "*sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya*", dan pada pasal 5 yang berbunyi; "*sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditanda tangani*". Lihat pada Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000.

⁴⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

⁴⁶ <https://konsultasisyariah.com/29472-denda-keterlambatan-bayar-kontrakan-itu-riba.html>. diakses pada tanggal 16 Agustus 2020.

argumen bahwa menurut Al-Hafidz Ibnu Hajar, riba *jahiliyah* dalam jual beli yang pembayarannya secara tidak tunai terjadi, jika harganya bertambah ketika tidak bisa dilunasi ketika jatuh tempo.

إِنَّ رَبَّنَا أَهْلَ الْجَاهِلِيَّةِ يَبِيعُ الرَّجُلَ الْبَيْعَ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى , فَإِذَا حَلَّ الْأَجَلُ وَمَنْ يَكُنْ عِنْدَ صَاحِبِهِ قَضَاءً , زَادَ وَأَخَّرَ عَنْهُ⁴⁷

Artinya: "Bentuk riba *jahiliyah*, si A menjual barang kepada si B secara kredit sampai batas tertentu. Ketika tiba jatuh tempo, sementara si B tidak bisa melunasi, harga barang dinaikkan dan waktu pelunasan ditunda".

Erwandi Tarmizi juga menyatakan bahwa denda telat bayar merupakan riba *jahiliyah*⁴⁸. Erwandi Tarmizi menyatakan, adanya denda keterlambatan pembayaran angsuran ini jelas termasuk unsur riba yang dipraktekkan oleh orang *jahiliyyah* yang dikenal dengan (أَنْظِرْنِي أَزِدْكَ) yang berarti "Beri aku masa tenggang niscaya akan aku tambah pembayaran utangku".⁴⁹

Pendapat berbeda dinyatakan oleh Ahmad Ifham Sholihin. Ahmad Ifham Sholihin menyatakan bahwa denda telat bayar itu termasuk dalam kategori *ta'zīr* atau sanksi atas orang yang zhalim. Nasabah telat bayar itu termasuk kategori zhalim, sehingga boleh dikenakan sanksi. Nasabah yang sudah disetujui pembiayaannya, itu termasuk kategori nasabah yang mampu bayar, sehingga ketika nasabah tersebut telat melakukan pembayaran, maka boleh langsung dikenakan denda telat bayar.⁵⁰ Menurut Ahmad Ifham Sholihin, selain karena denda itu termasuk dalam kategori *ta'zīr*, denda di bank syariah juga tidak termasuk dalam kategori riba *qardh*⁵¹. Riba *qardh* terjadi ketika ada utang (*qardh*) bersyarat aliran manfaat bagi pemberi utang. Sedangkan denda telat bayar yang diterapkan Bank Syariah tidak diakui sebagai pendapatan oleh Bank Syariah.⁵² Oni Sahroni juga berpendapat bahwa Bank Syariah diperbolehkan untuk mengenakan denda keterlambatan kepada nasabah dengan syarat bahwa nasabah tersebut mampu tetapi sengaja menunda-nunda atau mengulur-ngulur waktu dalam pembayarannya. Berdasarkan hadis Nabi saw.:

⁴⁷ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Fathul Bari*, Terj. Amiruddin, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), h. 313.

⁴⁸ Riba *jahiliyah* adalah riba atas utang/ piutang karena akad jual-beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh, jika pada waktu yang disepakati pihak yang memiliki utang tidak membayarnya, maka jumlah utangnya bertambah karena bertambahnya jangka waktu untuk melunasinya. Lihat Jaih Mubarak, *Riba Dalam Transaksi Keuangan*, (UIN Sunan Gunung Djati Bandung: At-Taradi), Jurnal Studi Ekonomi, Vol. VI, No. 1, Juni 2015, h. 7.

⁴⁹ Erwandi Tarmizi, <http://erwanditarmizi.com/> diakses pada tanggal 16 Agustus 2020.

⁵⁰ Ahmad Ifham Sholihin, *Menjawab Tudingan Miring pada Bank Syariah*, Jakarta: Rafikatama, 2020, h. 126.

⁵¹ Riba *qardh* adalah tambahan (*al-ziyadah*) yang diperjanjikan atas pinjaman uang yang wajib dikembalikan pada waktu yang disepakati atau dipersyaratkan. Lihat Rafiq Yunus al-Mishri, *Riba al-Qurudh wa Adillatu Tahrimihi* (Damaskus: Dar al-Maktabi, 2012), h. 17.

⁵² Ahmad Ifham Sholihin, *Menjawab Tudingan Miring pada Bank Syariah*, h. 32.

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ، حَدَّثَنَا عَبْدُ الْأَعْلَى، عَنْ مَعْمَرٍ، عَنْ هَمَّامِ بْنِ مُنَبِّهٍ، أَخِي وَهَبِ بْنِ مُنَبِّهٍ أَنَّهُ سَمِعَ أَبَا هُرَيْرَةَ . رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ . يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ " مَطْلُ الْعَيِّ ظُلْمٌ وَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَبْتَغِ " (رواه البخاري).⁵³

Artinya: "Telah menceritakan kepada kami Musaddad, telah menceritakan kepada kami Abdul A'la, dari Ma'mar, dari Hammad ibn Munabbih, saudaranya Wahab ibn Munabbih, bahwa dia mendengar Abu Hurairah ra. Berkata: Nabi saw. bersabda: "Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan utangnya (dihiwalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah". (HR. Al-Bukhari).

وَعَنْ عَمْرِو بْنِ الشَّرِيدِ، عَنْ أَبِيهِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - {لَيْ أَلَوَاجِدِ يُجَلُّ عِزُّهُ وَعُقُوبَتُهُ} (رواه أبو داود، والنسائي، وعَلَّقَهُ الْبُخَارِيُّ، وَصَحَّحَهُ إِبْنُ حِبَّانَ).⁵⁴

Artinya: Dari 'Amar bin al-Syarid, dari ayahnya berkata: Nabi saw. bersabda: "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang yang mampu menghalalkan diri dan pemberian sanksi kepadanya". (HR Abu Dawud, an-Nasa'i. Hadis muallaq menurut al-Bukhari dan shahih menurut Ibni Hibban).

Hadis di atas menjelaskan bahwa jika seorang debitur mampu tetapi sengaja menunda-nunda pembayaran atas hutangnya maka itu termasuk perbuatan yang zhalim kepada kreditur. Maka dari itu, perbuatan zhalim tersebut dibolehkan untuk diberikan sanksi yakni berupa pemberian denda keterlambatan atas pembayaran yang bertujuan untuk menghindari adanya kerugian dan mudarat kepada bank syariah serta bagi pemilik dana. Salah satu cara untuk menghindari kerugian dan mudarat tersebut adalah dengan pemberian denda keterlambatan agar nasabah menjadi disiplin dan bertanggung jawab atas kewajibannya.

Sanksi denda atas keterlambatan dalam pembayaran hutang ini tidak termasuk ke dalam kategori riba. Sebagaimana telah diketahui bahwa riba adalah suatu manfaat yang diterima oleh debitur atas jasa pinjaman yang diberikan kepada debitur, sebagaimana terdapat dalam kaidah fikih; "bahwa setiap manfaat yang diambil oleh kreditur (pihak yang meminjamkan uang) atas jasa pinjamannya termasuk kategori riba". Adapun dana dari denda atas keterlambatan ini bukanlah menjadi pendapatan pihak bank syariah, melainkan menjadi dana untuk sosial yang disalurkan kepada para *dhuafa* dan yang berhak lainnya. Sanksi berupa denda yang diterapkan oleh bank syariah berdasarkan pada pendapat standar syariah internasional AAOIFI

⁵³ Abdullah Muhammad ibn Ismail, *Shahih al-Bukhari*, (Riyadh: Dar al-Salam, 1999), h. 385.

⁵⁴ Abdullah Muhammad ibn Ismail, *Shahih al-Bukhari*, h. 385.

dan pendapat Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, yakni terdapat pada Fatwa Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

Simpulan

Pemberian *ta'zīr* berupa denda di Bank Syariah Mandiri Pusat dikenakan kepada nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda pembayaran atas angsurannya. Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyārakah mutanāqishah* kepada pihak Bank Syariah Mandiri Pusat akan tetapi tidak membayar angsurannya pada saat jatuh tempo dan tidak ada konfirmasi atau pemberitahuan terlebih dahulu atas keterlambatannya maka dianggap nasabah yang lalai dan diperbolehkan dikenakan *ta'zīr* berupa denda. Penerapan *ta'zīr* terhadap nasabah yang terlambat dalam pembayaran angsuran kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Pusat berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 17/IX/2000 tentang Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, yakni hanya diberikan kepada nasabah yang mampu akan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran setiap jatuh tempo. Sanksi *ta'zīr* tidak berlaku bagi nasabah yang tidak membayar angsurannya disebabkan *force majeure* atau mengalami kerugian yang tidak diinginkan yang melibatkan faktor manusia. Adapun dana denda yang telah dibayarkan oleh nasabah tidak boleh diakui sebagai pendapat oleh pihak Bank Syariah Mandiri Pusat melainkan menjadi dana sosial yang dikelola oleh LAZNAS BSM UMAT.

Adapun dampak diberlakukannya *ta'zīr* terhadap nasabah yang terlambat dalam pembayaran angsuran kepemilikan rumah bagi pihak Bank Syariah Mandiri Pusat tidak menambah keuntungan secara ekonomis, dikarenakan dana yang terkumpul tidak dijadikan sebagai pendapatan melainkan diperuntukkan sebagai dana sosial. Pemberlakuan *ta'zīr* ini lebih diperuntukkan untuk nasabah yang terlambat dalam pembayaran angsuran pembiayaan, karena akan menimbulkan untuk menimbulkan efek jera bagi nasabah dan menjadikan mereka disiplin dan bertanggung jawab atas kewajibannya, yaitu membayar angsuran pembiayaan kepemilikan rumah kepada Bank Syariah Mandiri Pusat.

Daftar Pustaka

- ADESy, FORDEBI, *Ekonomi dan Bisnis Islam: Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar, *Fathul Bārī*, Terj. Amiruddin, Jakarta: Pustaka Azzam, 2011.
- Ali, Mahrus, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Jakarta, 2015.

- Antonio, Muhammad Syafi'i *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Dar Ittiba, 1999.
- Audah, Abdul Qodir, *At-Tasyri' Al-Jina'iy Al-Islamy*, Juz 1, Beirut: Dar Al-Kitab Al-'Araby, tt.
- Darsono, Ali Sakti, Siti Astiyah, dkk, *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Daud, Abu, *Sunan Abu Daud*, Beirut: Darul Fikri, Juz. III.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke- 3, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Dewi, Gemala, Wirnyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan (penyusun), *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanāqishah* 2016.
- Fathimah, Vidya, *Pengaruh Perkembangan Jumlah Tabungan, Deposito, dan Bagi Hasil Terhadap Jumlah Pembiayaan yang Diberikan oleh Perbankan Syariah di Sumatera Utara*, Jurnal Ilman, Vol. 5, No. 1, Februari 2017, ISSN 2355-1488.
- Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan.
- Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.
- Fatwa DSN-MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
- Fatwa DSN-MUI No: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.
- Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Akad *Musyarakah Mutanāqishah*.
- Hanafi, Ahmad, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta: PT Bulan Bintang, 1990.
- Haris, Helmi, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerbankanSyari'ah)*, Jurnal Ekonomi Islam, vol. I, Juli, 2007.
- Ibrahim, Duski, *al-Qawa'id al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fikih)*, Palembang: Noerfikri CV. Amanah, 2019.
- Ismail, Abdullah Muhammad, *Shahih al-Bukhari*, Riyadh: Dar al-Salam, 1999.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

- Lewis, Mervyn K. dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, dan Prospek)*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002., *Manajemen Bank Syariah*, Yogtakarta: UUP AMP YKPN, 2005.
- Nurhayati, Sri, dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Musyārah dan Musyārah Mutanāqishah*, 2016.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum pasal 13 ayat 3.
- Shihab, M. Quraish, *Tafsir al-Misbah Pesan dan Kesan Al-Qur'an*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Sholihin, Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Suyanto, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991.
- Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Bogor: Prenada Media, 2003.
- Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Wahyu, Muhammad, *Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Musyārah Mutanāqishah dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah*, AKTUALITA, Vol.1 No.2 (Desember) 2018.
- Widodo, Sugeng, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Prespektif Aplikatif*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014.
- Yunus, Muhammad, *Kamus Arab-ndonesia*, Jakarta: Hidakarya Agung, 1989.
- Zuhaili, Wahbah, *al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah*, Damaskus: Dar al-Fikr, 2002.