

# TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH: ANTARA *MURABAHAH*, *IJARAH MUNTAAHIYYAH BITTAMLIK*, DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*

---

**Afit Kurniawan**

*YAPTINU Jepara, Indonesia*

**Nur Inayah**

*SMP 1 Keling Jepara, Indonesia*

*e-mail: afitawan@gmail.com*

**Abstract:** The house is a basic need, but not everyone has the purchasing power. This opportunity is exploited by the Islamic banking *with* Sharia mortgages or Financing Home Ownership. There are three financing agreement used by mortgage banks in the Shari'ah ie murabaha contract, Muntahiyah bittamlik ijara contract, and Musharaka mutanaqisah contract. This study uses the method based on literature aimed to uncover how the implementation of the contract-agreement in the main Islamic banks in the matter of ownership. Of studies conducted found a mismatch between the Islamic principles of positive law which has been applied in the third contract. The problems relating wakalah contract, and their impact on ownership.

**Abstrak:** Rumah merupakan kebutuhan dasar, namun tidak semua orang memiliki daya beli. Peluang ini dimanfaatkan oleh perbankan syariah dengan KPR Syariah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syari'ah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad murabahah, akad ijarah muntahiyah bittamlik, dan akad musyarakah mutanaqisah. Telaah ini menggunakan metode kepustakaan berdasarkan pada literatur-litelatur yang bertujuan untuk mengungkap bagaimana penerapan akad-akad tersebut dalam bank syariah utamanya dalam masalah kepemilikan. Dari studi yang dilakukan ditemukan ketidaksesuaian antara prinsip syariah dengan hukum positif yang telah diterapkan dalam ketiga akad tersebut. Masalah

tersebut berkaitan dengan wakalah dan dampaknya terhadap kepemilikan.

**Kata kunci:** *murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik, musyarakah mutanaqisah, kepemilikan KPR syariah*

## **Pendahuluan**

Memiliki rumah adalah idaman siapa saja, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga property sepertinya tidak ada patokan yang pasti karena semua didasarkan atas *supply and demand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah.

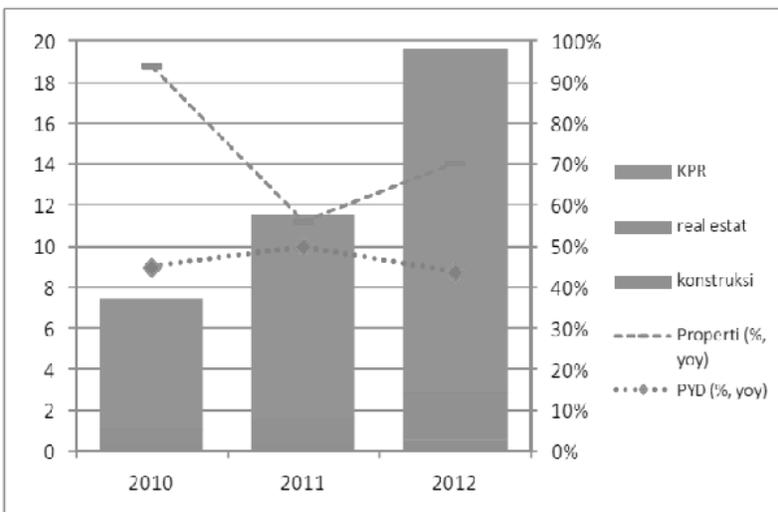
Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen/nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen/nasabah membeli rumah kepada pengembang (developer). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga.

Hal ini bertentangan dengan aturan syariah yang melarang adanya bunga. Prinsip utama yang diikuti oleh bank syariah adalah larangan praktik riba dalam berbagai bentuk transaksi, melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan yang sah, dan upaya menyuburkan zakat. (**Syamsun Nahar, 2011**) Bunga bank termasuk praktik riba karena bunga disyaratkan dimuka pada waktu menerima pinjaman atas inisiatif dari pemberi pinjaman yang timbul pada awal akan diberikannya pinjaman (Wirdyaningsih, *et.al.*, 2007: 25).

Salah satu produk yang ditawarkan Bank Syari'ah adalah pembiayaan pemilikan rumah. Perbankan syariah menerapkan bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Perbedaan tersebut diantaranya adalah *pertama*, pihak bank konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya. Sedangkan pada perbankan syariah, status bank syariah adalah sebagai pedagang, karena bank membeli dari *developer* atau melalui perorangan. *Kedua*, ketika membayar

cicilan pada bank konvensional, akan terkena riba bunga karena pada bank konvensional, pembayaran tiap bulan disesuaikan dengan suku bunga yang naik turun. Sisa hutang yang masih ada akan dihitung dengan suku bunga yang baru lebih tinggi, akibatnya cicilannya jadi lebih besar sedangkan pada bank syariah transaksi yang dilakukan tidak melibatkan bunga, tapi jual beli (**Ahmad Zain An-Najah, 2010**).

Peran perbankan syari'ah dalam pembiayaan perumahan di Indonesia terus meningkat. Pembiayaan ke sektor properti pada Laporan Perkembangan Perbankan Syariah 2012 tercatat meningkat Rp 8,1 triliun atau 70,2% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan pembiayaan perbankan syariah (Grafik 1.1). Pertumbuhan signifikan tersebut terutama ditopang oleh ekspansi pembiayaan kepemilikan rumah yang mencapai Rp 6,8 triliun dan pembiayaan kepada developer real estat sebesar Rp1,1 triliun. Sejalan dengan pertumbuhan tersebut, pangsa pembiayaan properti perbankan syariah mencapai 13,3%, atau menjadi salah satu sektor pembiayaan terbesar perbankan syariah.



Sumber : Laporan Perkembangan Perbankan Syariah 2012

Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syari'ah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Akad pertama adalah akad murabahah. *Murabahah* berdasarkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum *Murabahah* dalam bank syariah adalah bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Produk *Ijarah muntahiyah bittamlik* ini sesuai dan tidak melanggar ketentuan syariah terbukti dengan adanya Fatwa dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Dalam Fatwa Nomor 27/DSN/MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002, disebutkan bahwa dalam masyarakat telah umum dilakukan praktek sewa beli yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah masa sewa. Sehubungan dengan itu, DSN-MUI dalam fatwanya tersebut diatas menetapkan fatwa tentang sewa beli yang sesuai dengan syariah yaitu akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).

Akad ketiga yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli rumah, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah rumah, yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Sehingga akad *musyarakah mutanaqisah* ini dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang.

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan asset (barang) atau modal. Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.73/DSNMUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Dari fatwa-fatwa tersebut dapat dicari garis tengahnya yaitu pembiayaan pemilikan rumah syariah pada bank syariah dapat menggunakan beberapa pilihan akad pembiayaan yaitu *murabahah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan

*musyarakah mutanaqisah*. Pada pembiayaan pemilikan rumah syari'ah, diawali dengan perpindahan kepemilikan rumah dari penjual kepada bank, setelah bank *syara'* memiliki rumah tersebut, bank memiliki hak dan kewajiban penuh atas rumah yang sudah dibeli. Kemudian bank memberikan pembiayaan pemilikan rumah dengan pilihan akad kepada nasabah yaitu *murabahah*, *Ijarah muntahiyya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah*.

Dalam ketiga akad tersebut terdapat perbedaan mengenai kepemilikan benda menurut hukum Islam. Hukum kepemilikan yang digunakan dalam ketiga akad tersebut masih menggunakan hukum nasional di Indonesia yang memang dalam hal ini ada ketidaksamaan. Indonesia masih menggunakan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah, hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Anggesti, 2011: 7)

Tujuan dari penulisan artikel ini adalah mengenai pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah dalam akad *murabahah*, *Ijarah muntahiyya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah* di bank syariah dan analisa hak milik atas rumah dalam pembiayaan pemilikan rumah pada akad pembiayaan *murabahah*, *ijarah muntahiyya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah* ditinjau dari hukum Islam.

## **Landasan Teori**

### **Murabahah**

Dalam kamus istilah fiqh dijelaskan bahwa *murabahah* adalah suatu bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (*cost plus*) atas harga pembelian yang pertama secara jujur (Mujieb, 1994: 225).

Muhammad Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, selain itu juga penjual harus memberitahukan harga pokok dari produk yang ia beli (Syafii Antonio, 1999: 121).

Adapun landasan syariah *murabahah* dari Al-Qur'an adalah sebagai berikut:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”* (QS. al-Nisa, (4): 29)

Selanjutnya hadits terkait murabahah diriwayatkan H.R. Ibnu Majjah.

*Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rosululloh SAW bersabda “tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.”* (HR. Ibnu Majjah)

Adapaun dalam melaksanakan akad murobahah diperlukan rukun dan syaratnya yang dalam hal ini sama dengan jual-beli. Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. *Al-Aqidain*, yaitu orang yang berakad dalam hal ini penjual dan pembeli
2. *Al-Ma'qud Alaih*, yaitu harga barang dan barang yang diperjualbelikan
3. *Shigat*, yaitu ijab dan qabul. Menurut ulama Hanafi, yang merupakan rukun jual beli hanya sighat sedangkan yang lain hanya merupakan syarat-syarat jual beli (*murabahah*) (Nasroen Harun, 2000: 115).

Sedangkan syarat-syarat *murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain:

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual (bank) secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjualnya kepada pembeli (nasabah) dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk presentase tertentu dari biaya.
- 3) Tidak semua pengeluaran penjual (bank) dapat dimasukkan kedalam harga transaksi yang akan menentukan margin keuntungan. Pengeluaran seperti gaji pegawai dan sewa tempat tidak dapat dimasukkan.
- 4) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah* (Ascarya, 2007: 83-84).

### **Ijarah muntahiyah bi tamlik (IMBT)**

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, transaksi IMBT adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya perjanjian sewa yang

diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa (Syafii Antonio, 1999). Menurut Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, mendefinisikan bahwa *Ijarah Wa Iqtina* (istilah lain dari IMBT) adalah perjanjian antara bank dengan nasabah untuk menyewa suatu barang/obyek milik bank, dimana bank mendapatkan imbalan atas barang yang disewakan dan diakhir periode nasabah diberi kesempatan untuk membeli barang/obyek barang yang disewanya.

Keberadaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* sebagai pengembangan dari akad *ijarah* untuk diaplikasikan atau digunakan dalam kegiatan ekonomi umat Islam tidak terlepas dari kaidah fiqih yang intinya menyatakan pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan, kecuali telah ada dalil yang mengharamkannya sepanjang tidak mengandung unsur *gharar*, *maisir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek yang haram (Anggesti, 2011).

Dalam Fatwa DSNMUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahhiya Bit-Tamlik* pada bagian ketentuan umum ditentukan bahwa akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani. Ketentuan khusus mengenai *ijarah muntahiya bittamik* disebutkan berikut dalam Fatwa, yakni:

- (1) Pihak yang melakukan *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- (2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Adapun landasan syariah bagi transaksi IMBT dalam Al-Qur'an adalah :

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”* (QS. Al-Baqarah, (2): 233)

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam

hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau leasing.

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rosulullah SAW bersabda:

*Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”* (HR. Ibnu Majah).

### **Musyarakah mutanaqishah**

*Musyarakah Mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyirkusyarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap (Nadrattuzaman Hosen, tt.: 1)

Pembiayaan *musyarakah*, yaitu pembiayaan sebagian kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai dengan kesepakatan. Hasil usaha bersih dibagi antara bank sebagai penyandang dana (*shohibul maal*) dengan pengelola usaha (*mudharib*) sesuai dengan kesepakatan. Umumnya, porsi bagi hasil ditetapkan sesuai dengan persentase kontribusi masing-masing. Pada akhirnya jangka waktu pembiayaan, dana pembiayaan dikembalikan kepada bank (Wirdayaningsih, 2007: 119).

Sedangkan pengertian dari akad *Musyarakah* dapat dilihat dari ketentuan Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 15 April 2006 tentang pembiayaan *Musyarakah*, yaitu: *pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan”*

*Musyarakah mutanaqisah* atau *decreasing participation* adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil (Syafii

Antonio, 1999: 173).

Adapun dalil-dalil yang menjadi landasan hukum syariah dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* ini antara lain :

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.” (QS. Shad, (38): 24)

HR. Abu Daud dari Abu Hurairah: “Allah SWT berfirman : “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”

### **Hak milik menurut hukum Islam**

Kata milik secara etimologi berasal dari kata *al milk* dalam bahasa arab yang berarti penguasaan terhadap sesuatu atau juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Sedangkan secara terminologi, hak milik adalah pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan *syara'* (Nasrun Haroen, 2007: 31).

Dari penjelasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa hak milik adalah suatu kekhususan yang diberikan *syara'* berupa penguasaan terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut. Jika seseorang memiliki harta dan secara *syara'* ia dapat memanfaatkannya, maka ia disebut pemilik dan harta itu disebut yang dimiliki.

Allah SWT adalah pemilik dari segala sesuatu karena Dia Yang Maha Menciptakan. Kemudian setelah itu, barulah terjadi proses pengamanatan kepada manusia, baik secara individu atau umum. (Umay M. Dja'far Shiddiqie dalam Anggesti, 2011:51) Ada 4 (empat) cara pemilikan harta yang disyariatkan dalam Islam, yaitu sebagai berikut (Nasrun Haroen, 2007: 32);

1. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang atau harta yang *mubah*,
2. Melalui suatu transaksi (*uqud*) dengan pihak lain.
3. Melalui peninggalan atau pewarisan (*khalafiyah*)

4. Hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik secara alami maupun karena usaha tertentu.

Para ulama juga membagi hak milik kebendaan (harta) dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu sebagai berikut.

- 1) Harta yang boleh dimiliki dan dijadikan dalam penguasaan seseorang secara khusus (hak milik).
- 2) Harta yang sama sekali tidak boleh dijadikan milik pribadi, yaitu apa-apa yang dominan menjadi kepentingan umum, seperti laut dan sungai.
- 3) Harta yang boleh dimiliki apabila terdapat dasar hukum yang memperbolehkannya, seperti harta wakaf yang biaya pemeliharannya melebihi harta itu sendiri, sehingga dapat dihibahkan atau dijual.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa ada 2 (dua) rukun hak milik, yaitu pemilik hak dan obyek hak (Ali Hasan, 2003: 4). Pemilik mutlak hak adalah Allah swt, baik yang menyangkut hak keagamaan, hak pribadi manusia ataupun hak dalam perserikatan. Hak-hak pribadi yang diberikan Allah swt kepada manusia sejak manusia masih berada dalam janin dan akan diambil kembali oleh Allah swt ketika manusia wafat. Sedangkan yang dapat menjadi objek hak milik adalah segala sesuatu baik yang bersifat materi maupun utang.

Pembedaan macam hak secara umum dapat dilihat dari berbagai segi, salah satunya dari unsur obyeknya dimana hak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bentuk sebagai berikut:

- 1) *Haqq Maali*, yaitu hak yang berhubungan dengan benda sebagai harta sedangkan *haqq ghairu maali* adalah hak-hak yang tidak terkait dengan materi,
- 2) *Haqq al'aini*, yaitu hak seseorang yang ditetapkan oleh *syara'* terhadap suatu zat atau benda, sehingga orang tersebut dapat berkuasa penuh untuk menggunakan dan mengembangkan haknya tersebut. Hak milik ini mempunyai sifat istimewa yaitu mengikuti pemiliknya, sekalipun benda tersebut berada ditangan orang lain dan dapat gugur apabila obyek hak (materi) musnah.
- 3) *Haqq mujarrad*, yaitu hak yang tidak meninggalkan akibat atau kewajiban baru apapun apabila digugurkan melalui perdamaian ataupun pemaafan, sedangkan *haqq ghairu mujarrad* adalah hak yang apabila digugurkan akan meninggalkan bekas atau kewajiban baru.

Sedangkan hak milik sendiri dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk yang disebutkan berikut ini.

- 1) Hak milik sempurna (*al milk at tamn*), yaitu hak penguasaan penuh terhadap benda tanpa dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan tidak dapat digugurkan oleh orang lain. Karakteristik khusus dari hak ini adalah sebagai berikut:
  - a. Pemilikan materi dan manfaat harta itu bersifat sempurna;
  - b. Pemilikannya tidak didahului oleh suatu yang dimiliki sebelumnya atau tidak ada pemisahan materi dan manfaat;
  - c. Pemilikannya tidak dibatasi oleh waktu;
  - d. Pemilikannya tidak dapat digugurkan oleh orang lain;
  - e. Apabila obyek hak dimiliki bersama maka setiap pemilik dapat secara bebas menggunakannya.

Beberapa Karakteristik Kepemilikan Sempurna ialah, Pertama, hak kepemilikan tidak terbatas dengan waktu dan tempat. Kedua, pemilik punya hak menggunakan, mendayagunakan (*Istighlal*), dan mengelola apa yang dimilikinya (*tasharruf*). Ketiga, pemilik tidak menjamin (ganti rugi) atas apa yang dimilikinya jika ia merusakkannya, karena tanggungan ganti rugi dimiliki pemiliknya.

Sedangkan syarat-syarat Hak Kepemilikan adalah Pertama, berkenaan dengan penetapan hak milik, kita mendapati bahwa hak ini tidak ada sama sekali seandainya *Syari'* (pembuat syari'at) tidak menetapkannya, tidak mengakuinya, tidak melindunginya, dan tidak menetapkan sebab-sebabnya. Dan sebab-sebab yang diakui dan dijadikan sebagai sesuatu yang menimbulkan hak milik adalah perbuatan yang disyariatkan dengan berbagai bentuknya yang beragam. Kedua, jika kepemilikan telah didapat seseorang berdasarkan *syar'i*, maka ia berhak menggunakannya dan mengembangkannya menurut ketentuan yang disyariatkan dalam batas-batas yang telah digariskan dan syarat-syarat yang ditentukannya. Ketiga, syariat mengizinkan pencabutan kepemilikan, meskipun dengan memaksa pemiliknya, demi untuk mewujudkan kemaslahatan umum atau menolak bahaya, setelah menyerahkan ganti rugi yang adil kepada si pemilik. Keempat, syariat mewajibkan zakat pada harta yang dimiliki (Abdul Karim Zaidan, 2008: 426)

Sebab-sebab kepemilikan sempurna ada tiga hal, yaitu penguasaan atas

harta mubah (tak bertuan), akad yang mengalihkan kepemilikan seperti jual beli dan semisalnya dan waris.

- 2) Hak milik tidak sempurna (*al milk an naqish*), yaitu apabila seseorang hanya mempunyai hak kepemilikannya saja, sedangkan manfaat dari obyek dikuasai oleh orang lain. Penguasaan manfaat ini dapat terjadi karena sebab pinjam-meminjam (*al-i'arah*), sewa-menyewa (*al-ijarah*), wakaf dan wasiat. Adapun karakteristik khusus hak ini adalah sebagai berikut:
  - a) Dapat dibatasi oleh waktu, tempat dan sifatnya;
  - b) Menurut ulama Hanafiah, hak milik tidak sempurna tidak dapat diwariskan namun sebagian jumbuh ulama memperbolehkannya (Nasrun Haroen, 2007: 36).
  - c) Materi harta yang dikuasai oleh pihak yang mengambil manfaatnya adalah amanah dari pemegang hak milik;
  - d) Segala biaya pemeliharaan menjadi tanggung jawab pihak yang mengambil manfaat;
  - e) Manfaat dan materi obyek harus dikembalikan apabila diminta kembali oleh pemegang hak milik atau apabila telah terpenuhinya syarat berakhirnya hak pemanfaatan.

Kepemilikan tak sempurna ada tiga macam:

Pertama, kepemilikan benda saja. Kepemilikan ini terjadi saat benda saja atau penguasaannya saja yang dimiliki individu selama hidupnya atau dalam jangka waktu tertentu, kemudian pemberi wasiat (*mushi*) meninggal dan penerima wasiat (*musha lahu*) menerima wasiat. Karena kepemilikan benda kembali kepada ahli waris dan manfaatnya kembali kepada si penerima wasiat selama jangka waktu tertentu yang tertera dalam wasiat, dan ahli waris harus menyerahkan benda ini kepada si penerima wasiat untuk dimanfaatkannya. Jika ahli waris menolak, maka mereka dipaksa untuk menyerahkannya. Jika masa yang telah ditentukan berakhir, penerima wasiat wajib mengembalikan benda kepada ahli waris pemberi wasiat. Dan jika penerima wasiat meninggal sebelum masa wasiat berakhir, maka ahli warisnya wajib mengembalikan kepada ahli waris pemberi wasiat, karena manfaat tidak dapat diwariskan menurut Mazhab Hanafi.

Kedua, kepemilikan manfaat atau hak manfaat personal ini pada mulanya

berkaitan dengan pribadi yang memanfaatkan. Ia dapat melangsungkan pemanfaatan secara pribadi namun terkadang ia berhak mewakili kepada orang lain. Seperti seandainya ia berwasiat kepada orang lain dengan manfaat-manfaat rumahnya untuk dimanfaatkan sekehendak penerima wasiat. Maka penerima wasiat dalam kondisi demikian dapat mendiaminya sendiri, juga dapat meminjamkannya atau menyewakannya kepada orang lain dan kadangkala ia yang memanfaatkannya sendiri. (Abdul Karim Zaidan, 2008:286)

Perbedaan antara milik dan *Ibahah* (Pemberian Izin):

Kepemilikan adalah privatisasi sesuatu yang pemiliknya mendapatkan hak *tasharruf* terhadap sesuatu yang dimiliki itu selama tidak ada halangan *syar' i*. Jika kepemilikan ini berkaitan dengan manfaat, maka si pemilik dibolehkan mengambil manfaat seluruhnya atau mengalihkannya kepada orang lain. Sedang *babah* adalah hak yang dimiliki seseorang karena diberi ijin untuk memanfaatkan. Kadangkala izin keluar dari pemilik benda. Izin pemanfaatan sesuatu tidak mengakibatkan kepemilikan manfaat, melainkan hanya mewujudkan hak bagi orang yang diberi izin memanfaatkannya untuk memanfaatkannya sendiri. Jadi *ibahah* adalah pemberian kesempatan untuk memperoleh manfaat, dan bukan memiliki manfaat. (Abdul Karim Zaidan, 2008:287)

Kepemilikan manfaat dapat dicapai dengan 3 cara yaitu melalui sewa, peminjaman serta wakaf dan wasiat. Selanjutnya kepemilikan manfaat atau manfaat personal memiliki sejumlah hukum, diantaranya :

1. Bisa dibatasi
2. Tidak dapat diwariskan
3. Wajib menyerahkan benda kepada pemilik manfaat agar ia dapat menggunakan haknya menurut cara yang dibolehkan dan ia wajib menjaga menurut ketentuan tanpa kelalaian
4. Pemilik manfaat harus membiayai benda (harta) yang dimanfaatkan itu
5. Mengembalikan benda kepada pemiliknya setelah berakhirnya hak manfaat jika ia memintanya

Kepemilikan semacam ini berakhir dengan salah satu sebab berikut:

Pertama, sebab wafatnya orang yang memanfaatkan, menurut pendapat fuqaha' madzhab Hanafi. Sedangkan menurut selainnya, manfaat itu bisa dialihkan kepada ahli waris hingga masa pemanfaatan berakhir. Kedua, sebab

pemilik benda meninggal dunia, jika kepemilikan manfaat dengan cara sewa atau peminjaman. Ketiga, berakhirnya masa pemanfaatan, baik sebab hak manfaat itu berupa sewa atau peminjaman, atau wasiat, atau wakaf. Keempat, jika benda yang dimanfaatkan rusak atau cacat yang mengakibatkan tidak dapat dipergunakan, seperti seandainya rumah sewa runtuh (Abdul Karim Zaidan, 2008: 291).

Ketiga, Hak Manfaat Materiil adalah hak yang ditetapkan pada benda tak bergerak untuk memanfaatkan harta tak bergerak lain tanpa mempertimbangkan pemilikannya. Diantaranya adalah hak melewati tanah tertentu untuk mencapai tanah lain. Juga hak aliran, yaitu hak mengalirkan air yang melebihi kebutuhan atau air tidak baik (comberan) untuk dikirim ke aliran yang besar dan semisalnya, hingga sampai ke tempatnya yaitu pengolahan umum atau tempat pembuangan, meskipun aliran ini melalui tanah lain (Abdul Karim Zaidan, 2008: 292)

Perbedaan antara hak *irtifaq* (hak manfaat umum) dan hak manfaat personal adalah Pertama, *hak irtifaq* ditetapkan untuk harta tak bergerak. Yakni ia ditetapkan untuk kepentingan harta tak bergerak yang disebut *murtafiq*, atau harta yang dipergunakan (*makhdum*). Adapun hak manfaat personal ditetapkan untuk seseorang, yaitu hak untuk kemaslahatan seseorang yang dengan hak ini ia memanfaatkannya. Kedua, hak *irtifaq*, selalu ditetapkan pada harta tak bergerak, yang disebut *'aqar kahdim* (harta tak bergerak yang melayani) atau *murtafaq bih*. Nilai harta tak bergerak itu berkurang lantaran hak manfaat umum ini. Adapun hak manfaat personal itu terkadang terkait dengan harta tak bergerak sebagaimana yang terjadi didalam wakaf harta tak bergerak dan pewasian manfaatnya, dan terkadang berkaitan dengan harta bergerak seperti dalam peminjaman kitab atau sewa kendaraan. Ketiga hak *irtifaq* bersifat permanen dan tidak temporal, sehingga ia tidak hilang oleh pergantian pemilik harta tak bergerak atau *murtafaq bih*, karena hak ini melekat pada pada harta tak bergerak, sehingga ia bisa dimanfaatkan oleh setiap orang yang memiliki harta tak bergerak, dan bisa diwarisi oleh ahli warisnya dan dimanfaatkan oeh mereka. Adapun hak manfaat personal, ia selalu terbatas hingga batas waktu tertentu dan berakhir dengan berakhirnya waktu ini, seperti dalam sewa, pinjaman, dan wasiat selama hidup penerima wasiat (Abdul Karim Zaidan, 2008: 301-302).

## Hasil dan Pembahasan

Dalam praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah lebih sering dipakai istilah pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah pembiayaan yang diperuntukkan untuk membiayai nasabah yang akan membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan jenis rumah tinggal lainnya dan/atau berikut tanah untuk dimiliki atau dipergunakan sendiri (rumah baru/lama).

Praktik-praktik dalam penyaluran pembiayaan oleh bank berkaitan dengan KPR Syariah :

### 1. Murabahah

Secara garis besar pelaksanaan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada bank untuk memberikan pembiayaan murabahah guna pembelian rumah.
- b. Bank bersedia menyediakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan permohonan nasabah dengan mengeluarkan SKP (surat keputusan pembiayaan).
- c. Nasabah bersedia memenuhi persyaratan, membayar harga jual rumah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam SKP.
- d. Selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dan nasabah.
- e. Bank memberikan surat kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual secara langsung.
- f. Dilakukan pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama nasabah sendiri sebagai wakil bank. Berdasarkan akta jual beli tersebut maka sertifikat atas tanah tercantum nama nasabah. Sertifikat atas tanah akan disimpan oleh bank dan dikembalikan apabila nasabah sudah melunasi angsuran pada bank.
- g. Guna menjamin pembayaran kembali utang *murabahah*, rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* akan dijadikan jaminan, diikat dengan hak tanggungan.
- h. Pada akad pembiayaan *murabahah* terdapat uang muka yang dibayarkan oleh nasabah pada bank, uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang *murabahah* apabila pembiayaan *murabahah* dilaksanakan. Apabila nasabah

membatalkan akad ini, maka uang muka akan menjadi milik bank dan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank bila tidak mencukupi dari uang muka nasabah, bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

- i. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran merupakan tunggakan angsuran. Atas tunggakan dikenakan denda sebesar presentase yang telah disepakati dalam akad atas angsuran yang tertunggak diperhitungkan sejak jatuh tempo pembayaran angsuran sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi.

Dalam akad *Murabahah*, sertifikat atas tanah yang merupakan tanda bukti kepemilikan, langsung diatasmakan kepada nasabah. Selanjutnya sertifikat atas tanah diikat dengan hak tanggungan oleh bank dan sertifikat atas tanah akan disimpan oleh bank sampai dengan nasabah melunasi angsuran rumah kepada bank. Setelah nasabah melunasi angsuran pada bank, Bank Syariah akan mengembalikan sertifikat atas tanah kepada nasabah dan pada sertifikat hak tanggungan akan dilakukan *roya*/penghapusan. Walaupun sertifikat atas tanah tercantum nama nasabah, bank mendapat perlindungan dari segi hukum karena sertifikat atas tanah akan disimpan oleh bank sampai nasabah membayar lunas cicilan rumahnya serta dengan adanya akta hak tanggungan. Bank hanya memberikan copy akad pembiayaan *murabahah* kepada nasabah. Sehingga bank memiliki hak untuk mengeksekusi rumah tersebut jika terjadi wanprestasi dengan cara dilelang, tetapi sebelumnya bank akan *rescheduling* angsuran atau memperpanjang jangka waktu atau bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menjual sendiri.

Sehingga hak milik atas rumah sebenarnya sudah menjadi hak pembeli sejak terjadinya akad. Namun karena sifatnya rumah tersebut dijamin kepada bank atas pembiayaan *Murabahah* yang telah dilakukan, maka yang digunakan oleh pemilik rumah selama pelunasan belum selesai adalah hak kemanfaatan barang tersebut.

Kemudian tentang *wakalah* yang terjadi, melalui *wakalah* tetap terjadi jual beli antara bank dengan penjual sehingga dengan adanya *wakalah* menunjukkan bahwa bank sebagai pemilik rumah tersebut. Kepemilikan bank atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya adalah kepemilikan yang sempurna. Sebab kepemilikan sempurna oleh bank adalah karena adanya akad yang mengalihkan kepemilikan yaitu jual beli.

Bank telah membeli rumah dengan cara memberi *wakalah* kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual. Karakteristik kepemilikan sempurna ini adalah hak kepemilikan tidak terbatas dengan waktu tertentu yang berakhir seiring dengan batas waktunya, karena hak kepemilikan tidak terbatas oleh waktu dan tempat serta pemilik punya hak menggunakan, mendayagunakan dan mengelola apa yang dimilikinya. Sehingga bank menjual rumah tersebut rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok dan margin keuntungan jual beli, selanjutnya nasabah membayar harga pokok dan margin keuntungan jual beli kepada bank selama jangka waktu tertentu.

Namun menurut hukum positif, bahwa bank sejatinya tidak melakukan pembelian atas rumah tersebut. Hal ini karena sejak awal pembelian, sertifikat atas tanah langsung di atasnamakan dari penjual kepada nasabah. Dengan demikian secara yuridis nasabah adalah pemilik sah atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

## 2. IMBT

Secara umum prosedur pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyyah bittamlik* pada Bank syariah secara garis besar:

1. Pengajuan permohonan pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyyah bittamlik* oleh nasabah pada bank.
2. Penandatanganan akad pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyyah bittamlik* antara bank dengan nasabah.
3. Dilakukan akad *Al Bai'*, antara bank dengan penjual. Pembayaran oleh bank atas pembelian rumah langsung ke rekening penjual.
4. Dilakukan akta jual beli rumah oleh nasabah dan penjual secara notariil. Sertifikat atas tanah langsung atas nama nasabah. Sertifikat akan disimpan oleh Bank dan akan dikembalikan kepada nasabah pada akhir masa sewa. Tanah dan bangunan yang menjadi obyek IMBT akan diikat dengan hak tanggungan.
5. Dilakukan akad *Ijarah* antara bank dengan nasabah. Nasabah membayar uang sewa tiap bulan pada bank.
6. Pada akhir masa sewa bank menghibahkan rumah beserta tanah yang disewakan kepada nasabah.

Dalam akad pembiayaan rumah dengan akad IMBT, objek diidentikkan

dengan barang yang disewakan yakni, tanah dan bangunan, hal ini tidak tepat, karena objek pada akad IMBT adalah manfaat atas barang yang disewakan bukan barang itu sendiri.

Kepemilikan bank atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya adalah kepemilikan yang sempurna. Karena adanya akad yang mengalihkan kepemilikan yaitu akad *Al-Bai'* antara bank dengan penjual. Dengan kepemilikan sempurna ini, bank menyewakan tanah dan bangunan kepada nasabah dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan melalui hibah di akhir masa sewa.

Dalam akad IMBT, pihak pemberi sewa dapat meminta barang jaminan pada penyewa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya, yang juga merupakan asset yang disewakan. Pembebanan jaminan atas asset yang disewakan tidak tepat, karena selama nilai sewa belum dilunasi oleh nasabah, kepemilikan atas rumah beserta tanah tersebut masih berada dipihak Bank. Sehingga tidak memungkinkan bagi nasabah untuk menjaminkan asset yang disewakan yang bukan milik nasabah sendiri sebagai orang yang berutang.

Mengenai biaya pemeliharaan, tanggung jawab atas biaya pemeliharaan asset dibebankan sepenuhnya pada nasabah. Hal ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 bahwa biaya pemeliharaan asset pada pihak Bank dan nasabah, mengingat hak milik atas asset (rumah beserta tanah) secara fiqih sepanjang masa sewa berlangsung berada pada pihak bank, sehingga sebagai seorang pemilik, bank berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan. Hal ini menjadi tidak adil bagi nasabah untuk menanggung penuh biaya pemeliharaan atas rumah tersebut, sementara pihak Bank Syariah menerima bagian keuntungan dari uang sewa yang dibayarkan nasabah tiap bulan tanpa ikut menanggung kerusakan yang mungkin terjadi, khususnya kerusakan yang terjadi bukan disebabkan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan atas rumah yang disewakan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa (nasabah) dalam menjaga rumah beserta tanah tersebut.

Dalam Fatwa tentang IMBT dinyatakan bahwa pemindahan hak kepemilikan atas obyek sewa hanya dapat dialihkan setelah masa *ijarah/sewa* selesai, yang berarti hak kepemilikan atas rumah beserta atas tanah selaku objek sewa masih berada pada pihak bank selaku pemberi sewa dan sebagai seorang pemilik seharusnya pihak bank menanggung risiko atas obyek miliknya.

Selain itu pemberlakuan *Wakalah* menyebabkan sejak awal akad terjadi

bukti kepemilikan rumah (sertifikat tanah) telah tercantum atas nama nasabah. Dengan demikian secara yuridis nasabah adalah pemilik atas tanah dan bangunan. Hal ini dilatarbelakangi pertimbangan kemudahan dan efisiensi biaya serta memenuhi ketentuan hukum mengenai hak tanggungan di Indonesia yang dibebankan pada jaminan. Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah diikat dengan hak tanggungan dan disimpan oleh Bank.

Langkah tersebut merupakan bentuk antisipatif bank namun tidak mengubah kenyataan bahwa kebijakan yang diterapkan pihak Bank Syariah mengakibatkan pihak bank tidak memiliki dasar hukum sebagai pemberi sewa dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan akad IMBT karena secara yuridis berdasarkan bukti kepemilikan itu telah diatasmamakan langsung kepada nasabah sehingga rumah tersebut merupakan milik sah nasabah/*musta'jir*. Bank Syariah dalam hal ini bertindak sebagai pihak yang menyewakan sekaligus pemilik asset (tanah dan bangunan), maka bukti kepemilikan yaitu sertifikat atas tanah harus tercatat atas nama Bank Syariah dahulu dan pada akhir masa sewa setelah dilakukan hibah baru dibalik nama menjadi atas nama nasabah.

### 3. Musyarakah Mutanaqisah

Secara sederhana proses yang dilalui dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut :

1. Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada bank untuk memberikan pembiayaan MMQ guna pembelian rumah.
2. Selanjutnya adalah verifikasi oleh pihak bank terhadap data-data nasabah, kemudian dilakukan persetujuan pembiayaan sebagaimana permintaan nasabah
3. Selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah. Dilanjutkan dengan pembayaran awal.
4. Bank memberikan surat kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual secara langsung.
5. Nasabah menandatangani perjanjian pengikatan agunan
6. Realisasi pembiayaan oleh Bank
7. Bank berjanji untuk mengalihkan dengan menjual seluruh porsi penyertaan/kepemilikannya secara bertahap dan nasabah wajib menerima pengalihan tersebut dengan membeli porsi tersebut sesuai kesepakatan.

8. Tanah beserta bangunannya yang dibiayai dengan akad musyarakah mutanaqisah disewakan (ijaroh) oleh bank kepada nasabah dan nasabah wajib melakukan pembayaran imbalan sewa kepada pihak bank sesuai kesepakatan.
9. Bagi hasil yang diperoleh dari imbalan sewa merupakan hak bank sesuai dengan porsi kepemilikan bank setelah dikurangi bagi hasil yang menjadi hak nasabah dibayarkan oleh nasabah kepada bank sesuai jadwal pembayaran pengambilalihan
10. Setelah porsi kepemilikan dilunasi nasabah, maka nasabah menjadi pemilik penuh atas tanah beserta bangunannya.

Kepemilikan bank atas tanah dan bangunan bersama-sama dengan nasabah adalah kepemilikan yang sempurna. Bank dan nasabah setuju bermitra dalam pembelian dan kepemilikan bersama atas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dengan akad *syirkah*. Besaran kepemilikan ditentukan sesuai dengan sejumlah dana yang disertakan nasabah dan bank dalam *syirkah*. Sebab kepemilikan sempurna oleh bank dan nasabah adalah karena adanya akad yang mengalihkan kepemilikan yaitu jual beli dengan wakalah oleh nasabah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank terhadap rumah berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain itu nasabah juga harus membayar sejumlah sewa kepada bank hingga berakhirnya batas kepemilikan bank. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank atas kepemilikannya terhadap asset tersebut yang disewakan oleh bank kepada nasabah.

Dari sisi regulasi di Indonesia, meskipun bank dalam jual beli tersebut mempunyai porsi kepemilikan bersama atas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang dibeli, dalam bukti kepemilikan tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yaitu sertifikat atas tanah hanya tercantum nama nasabah sebagai pemilik meskipun harga pembelian tanah beserta bangunan yang berada di atasnya merupakan uang dari bank dan nasabah.

Dengan demikian secara yuridis hanya nasabah saja yang merupakan pemilik sah atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Hal ini dapat menimbulkan kerancuan karena pada pelaksanaannya rumah tersebut dibebani dengan hak tanggungan, sebagai jaminan untuk pelunasan nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank pada tanah dan bangunan, bank mempunyai dua posisi yang berseberangan yaitu sebagai pemberi hak tanggungan dan sebagai pemegang hak tanggungan. Apabila rumah tersebut dilelang oleh bank ketika nasabah wanprestasi, hal ini akan menimbulkan kerancuan karena bank bertindak sebagai penjual juga bertindak sebagai pemilik barang (Anggesti, 2011).

Dari ketiga model pembiayaan tersebut, ternyata akad wakalah senantiasa terjadi. Hal ini terkait dengan kepemilikan. Di satu sisi memang dengan adanya wakalah, maka bisa meringankan harga barang karena tidak terjadi *double transaction* yang mengakibatkan *double tax* juga (Yustinus Sadmoko, 2007). Namun di sisi lain akad wakalah ini tidak terekam oleh hukum positif Indonesia karena dalam hal ini bank merupakan lembaga *intermediate*, sehingga tidak melakukan transaksi jual beli langsung. Hal ini terdapat dalam **Undang-undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah yang tidak mengisyaratkan bank syariah untuk memiliki usaha real dan terjun langsung dalam dunia usaha, maka dengan hal ini sesuatu yang musykil bagi bank syariah menjalankan usaha riil yang hakekatnya memang tidak pernah dimiliki dalam akad mudharabah ataupun akan lain yang memiliki tahapan jual beli (Irwin Ananta, 2012).**

## **Kesimpulan**

Bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dilakukan di Indonesia antara lain akad *murabahah*, *Ijarah muntahiya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad *wakalah* dan saat itu juga tanah tersebut diatasmamakan nasabah.

Masalah selanjutnya adalah terkait dengan penjaminan. Dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal ini tidak sah menurut syara' namun sah di mata hukum positif di Indonesia. Sehingga

menimbulkan kerancuan hukum dalam hal ini.

Ketiga akad tersebut seharusnya melalui dua tahapan pemilikan, namun dari segi hukum adanya dua tahapan tersebut akan berdampak dengan munculnya *double transaction*, *double tax*. Terlebih dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tidak mengisyaratkan bank melakukan usaha riil, yaitu jual beli.

## Daftar Pustaka

Ananta, Irwin. 2012. *Tinjauan Kritis Praktek Mudharabah Pada Perbankan Syariah*. Bandung: Universitas BSI Bandung Proceeding SNIT.

An-Najah, Ahmad Zain. *Hukum Bunga dalam KPR (Kredit Pemilikan Rumah*, <http://www.voaislam.com/islamia/tsaqofah/2010/07/31/8652/hukumbunga-dalam-kpr-kredit-pemilikan-rumah/> Diunduh tanggal 19-10-2013

Antonio, Muhammad Syafi'i. 1999. *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*. Jakarta: BI dan Tazkie Institut.

-----, 1999. *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*. Jakarta: BI dan Tazkia Institute.

Ancarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Fatmasari, Nabila. 2013. *Analisis sistem pembiayaan kpr bank konvensional dan Pembiayaan kprs bank syariah (studi kasus bank btn dengan bank muamalat)*. Surabaya : Universitas Negeri Surabaya.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bittamlik*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Haroen, Nasrun. 2007. *Fiqih Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama.

Hasan, M Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalat*. Jakarta:PT. Rajagrafindo Persada.

Hosen, M. Nadrattuzaman. Makalah *musyarakah mutanaqishah* Diunduh

- tanggal 20-10-2013 <http://economy.okezone.com//mengenal-bank-syariah> Diunduh tanggal 19-10-2013
- Irma, Anggesti. 2011. *Kepemilikan rumah atas nama bank syariah tinjauan pembiayaan pemilikan rumah syariah dalam akad murabahah, ijarah al muntahiyah bi Al tamlik, musyarakah mutanaqishah*. Depok: UI.
- Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Laporan Perkembangan Perbankan Syariah 2012
- Mujieb, Muhammad Abdul *et.al.* 1994. *Kamus Istilah Fiqh*. Jakarta: PT Pustaka Firdaus.
- Nahar, Syamsun. *Mengenal Bank Syariah*.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997
- Sadmoko, Yustinus. Pajak Pertambahan Nilai berganda pada bank Syariah.  
<http://www.ortax.org/ortax/?mod=issue&page=show&id=5&q=&hlm=5>  
Diunduh tanggal 20-10-2013
- Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*, UU No 21 Tahun 2008
- Wirduyaningsih, *et.al.* 2007. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Zaidan, Abdul Karim. 2008. *Pengantar Studi Syariah, Mengenal Syari'ah Islam Lebih Dalam*. cet.1, Jakarta: Robbani Press.