

Kontrak *Mudharabah* Pada PT. Sarana Multigriya Financial Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mudharabah**

(*Mudharabah Contract at PT. Sarana Multigriya Financial Viewed from the Fatwa of the
National Sharia Council Number 07 / DSN-MUI / IV / 2000 About Mudharabah*)

Nisrina Mutiara Dewi¹

Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia

 [10.15408/sjsbs.v5i3.10284](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v5i3.10284)

Abstract:

SMF is a secondary housing company that provides refinancing to Islamic banks. SMF financing aims to address housing finance mismatch funding issues in Islamic banks. The application of the contract to this cooperation is the *mudharabah* contract. With *mudharabah* contracts, the SMF and Islamic Banks can invest from the profit sharing ratio. The *mudharabah* contract application in this collaboration must comply with the Fatwa Council National Fatwa regulations NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 regarding *mudharabah* financing. This study uses a qualitative method. The research technique used is content analysis and the research approach method is normative juridical. The data used are primary data taken from interviews and draft secondary data contracts, MUI fatwas, literature studies. The objects studied were the contract formation procedure, the contents of the contract, and the conformity of the contract to the Fatwa of the National Sharia Council NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 concerning *mudharabah* financing. The results of this study can be concluded that the SMF procedure in providing financing to Islamic banks is very concerned about risk and analyzes the business feasibility of sharia banks and the suitability of the *mudharabah* agreement at the SMF on the National Sharia Council Fatwa NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 in SMF in general with the MUI fatwa. However, in bearing losses and profit sharing ratio at the *mudharabah* contract in SMF, it is less in accordance with the National Sharia Council Fatwa NO: 07/DSN-MUI/IV/2000.

Keywords: Contract, *Mudharabah*, MUI Fatwa

Abstrak:

SMF merupakan perusahaan sekunder perumahan yang memberikan *refinancing* kepada Bank Syariah. Pembiayaan SMF bertujuan untuk mengatasi masalah *mismatch funding* pembiayaan perumahan di Bank Syariah. Penerapan Akad pada kerja sama ini yaitu akad *mudharabah*. Dengan akad *mudharabah*, maka SMF dan Bank Syariah dapat berinvestasi dari nisbah bagi hasil. Aplikasi akad *mudharabah* dalam kerja sama ini harus mematuhi peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Teknik penelitian yang digunakan adalah *conten analysis* dan metode

* Diterima: 23 September 2018, Revisi: 26 Oktober 2018, Dipublikasi 23 Januari 2019.

¹ Nisrina Mutiara Dewi adalah Alumni Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, sekaligus Dosen Bidang Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta email: nisrina@uinjkt.ac.id.

pendekatan penelitian adalah *yuridis normatif*. Data yang digunakan yaitu data primer yang diambil dari wawancara dan data sekunder draft kontrak, fatwa MUI, studi kepustakaan. Adapun objek yang diteliti adalah prosedur pembentukan akad, isi akad, dan kesesuaian akad pada Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah*. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan prosedur SMF dalam memberikan pembiayaan kepada bank syariah sangat memperhatikan risiko dan menganalisis kelayakan bisnis bank syariah dan kesesuaian akad *mudharabah* di SMF pada Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 di SMF pada umumnya sudah sesuai dengan fatwa MUI. Namun dalam menanggung kerugian dan nisbah bagi hasil pada akad *mudharabah* di SMF kurang sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000.

Kata Kunci: Kontrak, *Mudharabah*, Fatwa MUI

Pendahuluan

Menurut Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) jumlah penduduk Indonesia sampai tahun 2012 mencapai sekitar 230 juta jiwa. Tingginya jumlah penduduk Indonesia masih banyak keluarga yang belum memiliki rumah, sehingga untuk memenuhi kebutuhan primer kepemilikan rumah dibutuhkan pinjaman dari perbankan berupa KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) karena tingginya harga rumah tunai tidak sesuai dengan pendapatan keluarga.

Hal ini merupakan potensi bisnis yang besar bagi kalangan perbankan untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah. Tidak terkecuali Bank Syariah yang telah banyak mengucurkan pembiayaan kepemilikan rumah. Ada dua cara bagi masyarakat Indonesia untuk bisa memiliki rumah, yakni membayar tunai atau mengajukan pinjaman perbankan. Tentunya hal itu bergantung pada beberapa faktor, antara lain pendapatan masyarakat. Mengenai hal itu, survei Bank Indonesia (BI) mencatat terjadi penurunan persentase konsumen yang membeli rumah secara tunai pada kuartal II/2012. Hasil survei tersebut memaparkan konsumen yang membeli rumah secara tunai hanya 6%. Sisanya melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) sebesar 82,09% dan tunai bertahap 11,91%. Pembelian rumah secara KPR masih didominasi oleh pembelian rumah kecil yang persentasenya hingga 86,42%. Salah satu sistem KPR yang sedang berkembang di Indonesia adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah (KPR iB).

Perbankan Syariah di Indonesia yang menawarkan berbagai produk pembiayaan rumah (KPR Syariah) diantaranya adalah Pembiayaan KPR BTN Syariah, Pembiayaan griya Bank Syariah Mandiri, KPR utama iB dari Bank Mega Syariah, BNI Griya Syariah, KPR bank Niaga Syariah, Griya Syariah IFI, Baiti jannati KPR Bank Muamalat.² Nasabah dapat memilih akad sesuai kebutuhan di

²Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah dari <http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/> diakses 17 Januari 2014

KPR Syariah misalnya KPR iB jual beli (skema *murabahah*), KPR iB sewa (skema *ijarah*), KPR iB sewa beli (skema *IMBT*), dan KPR iB kepemilikan bertahap (*musyarakah mutanaqisah*). KPR iB yang banyak ditawarkan adalah skema *murabahah* (jual-beli). Pembiayaan KPR iB menjamin angsuran nasabah yang menggunakan skema *murabahah* tidak akan mengalami kenaikan meskipun suku bunga naik dan tidak dikenakan penalti ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir.³ Hal ini disebabkan harga KPR syariah sudah ditetapkan diawal perjanjian pembiayaan jual beli rumah.

Potensi pembiayaan perumahan memiliki peluang sangat besar, sehingga dibutuhkan kerjasama dengan pihak lain untuk mengatasi masalah *mismatch funding* atau kesenjangan jangka waktu dalam pembiayaan perumahan. *Mismatch funding* disebabkan Bank Syariah secara terus-menerus memberikan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan dana yang bersumber dari dana jangka pendek sedangkan penyediaan pembiayaan rumah KPR iB melalui penerbitan KPR iB yang berjangka panjang. Umumnya dana Bank Syariah berasal dari tabungan, giro dan deposito yang merupakan dana pihak ketiga dalam waktu jangka pendek. Untuk mengurangi kesenjangan dalam memberikan pembiayaan perumahan tersebut. Maka dibentuklah perusahaan pembiayaan sekunder perumahan yang didasarkan pada Peraturan Presiden No. 19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang dikenal dengan nama PT.Sarana Multigriya Financial yang selanjutnya disebut SMF.

SMF didirikan oleh pemerintah untuk membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan, yaitu untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan rumah yang terjangkau bagi masyarakat Indonesia. Perkembangan aset SMF per September 2013 sekitar Rp 7 triliun ada kenaikan sebanyak 33% dari periode yang sama pada tahun 2012. Untuk penyalur pinjaman, SMF telah menyalurkan sebesar Rp 1, 74 triliun, terdapat pertumbuhan sebanyak 17,57% dari januari-september 2012.⁴ SMF berperan untuk menyalurkan pinjaman jangka panjang ke penyalur KPR. SMF menyalurkan dana ke bank BUMN, bank daerah dan bank swasta termasuk memberikan pembiayaan perumahan kepada bank syariah.

Misalnya Bank Syariah Mandiri bekerja sama dengan SMF untuk pembiayaan hunian syariah. Setelah sebelumnya SMF menyalurkan pembiayaan perumahan sebanyak Rp 300.000.000.000,- pada Oktober 2011, Bank Syariah Mandiri kembali mendapatkan tambahan pembiayaan sebanyak Rp 300.000.000.000,- pada akhir Desember 2011 dengan mekanisme pembiayaan dengan akad *mudharabah wal murabahah* ini dilakukan melalui penempatan dana

³ <http://koran-sindo.com/node/263540> diakses 17 Januari 2014

⁴ Ester Meryana, "EO SMF: Sudah Alirkan Dana KPR Rp 1025 Triliun" dari <http://swa.co.id/ceo-interview/sarana-multigriya-finansial-si-pemain-tengah-dalam-penyaluran-kpr?mobile=on> diakses 17 Januari 2014

dari SMF kepada Bank Syariah Mandiri dengan bagi hasil.⁵ Selanjutnya Bank Muamalat Indonesia pun melakukan hubungan kerja sama untuk memperluas penyaluran produk KPR Muamalat. Kerjasama pembiayaan dengan akad *mudharabah Muqayyadah* antara kedua institusi dijalankan dengan palafon sebesar Rp 520.000.000.000,-.⁶ Selain BSM dan BMI, SMF juga bekerjasama dengan Bank Tabungan Negara Syariah, BRI Syariah dan Bank Jabar Syariah. Kasus diatas merupakan bukti bahwa PT. Sarana Multigriya Financial dan Bank Syariah berkontribusi dalam memberikan pembiayaan KPR Syariah dan berperan memberikan kemudahan kepada masyarakat Indonesia agar dapat memiliki rumah.

Dari manfaat yang telah dipaparkan, SMF memberikan keuntungan kepada Bank Syariah dengan melalui program refinancing KPR Syariah. Refinancing dapat mengatasi masalah *mismatch funding* dalam pembiayaan perumahan dengan memberikan pembiayaan kepada Bank Syariah yang membutuhkan dana. Manfaat refinancing yaitu Bank Syariah akan meningkatkan pembiayaan KPR untuk masyarakat Indonesia. Selain itu juga Bank Syariah dapat berinvestasi.

Dalam melakukan refinancing KPR syariah, SMF dan Bank Syariah harus menyusun kontrak dengan serius agar tidak ada pihak yang dirugikan. Kontrak ini tidak diizinkan melanggar perundangan nasional dan fatwa DSN-MUI. Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis atau disebut perjanjian formal. Hal yang paling penting oleh para pihak adalah syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW, yang pada intinya mengatur tentang kesepakatan para pihak, kecakapan (termasuk juga kewenangan) para pihak, objek tertentu, sebab yang halal.⁷

Adapun dalam kontrak bisnis syariah didasarkan pada teori-teori akad yang ada dalam fiqh Muamalat. Dalam kajian Fiqh muamalat, masalah akad menempati posisi sentral karena merupakan cara paling penting yang digunakan untuk memperoleh suatu maksud atau tujuan, terutama yang berkenaan dengan harta atau manfaat sesuatu secara sah. Tidak jarang karena kesalahan dalam memilih akad atau kurang terpenuhi syarat dan rukun akad, transaksi yang dilakukan bisa dinilai tidak sah (batal).⁸ Kontrak PT. Sarana Multigriya Financial

⁵ Biayai Rumah, BSM Gandeng SMF dari <http://www.syariahmandiri.co.id/2012/01/biayai-rumah-bsm-gandeng-smf/> diakses 17 Januari 2014

⁶PT. Bank Muamalat Indonesia menjalin kerja sama dengan PT. Sarana Multigriya Financial persero (SMF) dalam memperluas penyaluran produk KPR Muamalat dari <http://www.solusiproperti.com/nasional/investasi/artikel/hubungan-kerjasama-antara-bank-muamalat-indonesia-dengan-pt-smf#sthash.k6Tvj2Ax.dpuf> diakses 17 Januari 2014

⁷Ahmadi Miru, *Hukum kontrak perancangan kontrak*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), h. 147-148

⁸ Ah. Azharudin Latif dan Nahrowi, *Pengantar hukum bisnis Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Jakarta, 2009), h. 64

dan Bank Syariah menggunakan akad *mudharabah muqayyadah* sehingga dalam kerjasama ini dipaparkan didalam kontrak *mudharabah*. kontrak bagi hasil (profit-loss sharing) yang ideal yakni berkaitan dengan dua pihak yang memiliki kepercayaan identik untuk membangun kerjasama secara alami.⁹ Sehingga kedua pihak tidak ada yang dirugikan.

Maka bertolak dari permasalahan diatas, perlu kiranya penulis menganalisis lebih dalam lagi permasalahan ini kedalam penulisan skripsi yang berjudul: "kontrak *mudharabah* di pt. Sarana multigriya financial ditinjau dari fatwa dewan syari'ah nasional no: 07/dsn-mui/iv/2000 tentang *mudharabah*."

Agar permasalahan dalam penulisan ini tidak meluas serta menjaga kemungkinan penyimpangan, maka penulis perlu memberikan batasan pada yaitu penelitian dilakukan di SMF, data yang diperlukan adalah mengenai kontrak *mudharabah* di SMF dan penelitian ini menganalisis sebab timbulnya kontrak dan aplikasi kontrak *mudharabah* di PT. Sarana Multigriya Financial ditinjau dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 07/DSN-MUI/IV/2000 Adapun rumusan masalah pada skripsi ini adalah Apakah kontrak *mudharabah* di SMF sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 07/DSN-MUI/IV/2000?

Metodologi Penelitian

Penelitian dalam seluruhnya menggunakan metode kualitatif. Teknik penelitian yang digunakan adalah *content analysis*, untuk menghasilkan inferensi terhadap data verbal dan simbolik yang dapat diulangi dan valid. Dimana analisis ini berbentuk dokumen dan teks yang berupaya mengkuantifikasikan isi menurut kategori yang sudah ditetapkan, suatu teknik untuk mengambil kesimpulan dengan mengidentifikasi berbagai karakteristik khusus suatu pesan secara objektif, sistematis, dan generalis. Analisis isi (*content analysis*) adalah penelitian yang bersifat pembahasan mendalam terhadap isi suatu informasi tertulis atau tercetak dalam media masa. Metode yang meliputi semua analisis mengenai isi teks, tetapi disisi lain analisis isi juga digunakan untuk medeskripsikan pendekatan analisis yang khusus.¹⁰ Adapun Penelitian ini yakni menganalisis isi kontrak *mudharabah* di PT. Sarana Multigriya Financial. Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif*. Pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan hukum dengan melihat peraturan-peraturan. Baik hukum primer maupun bahan hukum sekunder atau pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan undang-undang yang berlaku.¹¹

⁹ Asfi Manzilati, " Kesepakatan Kelembagaan Kontrak Mudharabah dalam Kerangka Teori Keagenan", Keuangan dan Perbankan , Vol. 15 No. 2 (Mei 2011): h. 385

¹⁰ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), h. 155-156

¹¹ Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1998), h. 11.

Dalam penelitian ini menggunakan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majlis Ulama Indonesia No:07/DSN-MUI/IV/2000.

Timbulnya Akad Pembiayaan *Mudharabah* di Sarana Multigriya Finansial

Menjadi entitas mandiri yang mendukung kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi setiap keluarga Indonesia yang merupakan visi SMF. Terbentur masalah karena tingginya harga rumah secara tunai sehingga mendorong masyarakat Indonesia agar memiliki rumah dengan cara meminta pembiayaan dengan Bank Syariah yang dikenal dengan KPR iB.

Tingginya minat masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah dengan melakukan pembiayaan di Bank Syariah menimbulkan masalah *mismatch funding*. Hal ini disebabkan Bank Syariah secara terus-menerus memberikan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan dana yang bersumber dari dana jangka pendek sedangkan penyediaan pembiayaan rumah KPR iB melalui penerbitan KPR iB yang berjangka panjang. Mengatasi masalah *mismatch funding* atau kesenjangan jangka waktu dalam pembiayaan perumahan dibutuhkan kerjasama dengan SMF.

Sebelum terjadi kesepakatan, SMF melakukan penawaran pembiayaan kepada Bank Syariah yang sedang membutuhkan dana untuk meningkatkan pembiayaan perumahan masyarakat Indonesia. Kemudian Bank Syariah mengajukan surat agar diberikan pembiayaan perumahan kepada SMF. Analisis untuk penyaluran pembiayaan, SMF menganalisis Bank Syariah secara umum, pemegang saham, Keuangan Bank syariah, kemampuan pengembalian pembiayaan serta menganalisis agunan dan resiko.

Tahapan refinancing yang dilakukan SMF dengan Bank Syariah pada umumnya sama dengan standar perbankan yaitu pertemuan pihak SMF dan Bank Syariah, kemudian terjadinya perundingan atau negosiasi kedua belah pihak misalnya negosiasi nisbah bagi hasil, waktu pembiayaan dan besar pembiayaan. kemudian pembuatan memorandum of understanding (MoU), SMF membuat draf akad selama tiga hari sesuai dengan standar SMF dalam pembentukan akad, dan merevisi hasil akad tersebut, setelah mendapatkan konfirmasi dan pengecekan dengan pihak ketiga dan lembaga lain. Kemudian SMF dan Bank Syariah melakukan penandatanganan sebagai bukti terjadi kesepakatan dari kedua belah pihak. Setelah terjadi kesepakatan maka timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Standar dokumen KPR diperlukan untuk mendukung tumbuhnya pasar primer yang lebih cepat, sehat dan efisien. Standar ini dibuat berdasarkan studi atas praktek-praktek bisnis dan penyaluran KPR yang baik dari berbagai negara yang dapat diterapkan sesuai kerangka hukum di Indonesia.

Standar dokumen terdiri dari Pedoman penyaluran KPR dari mulai originasi, underwriting, servicing sampai kepada standar akta perjanjian,

formulir aplikasi KPR dan standar penilaian/ appraisal. Standar dibuat dalam bentuk buku pedoman, akan tetapi yang penting untuk diadopsi adalah kriteria yang tertera didalam standar itu seperti rasio LTV, rasio DTI dan syarat rumah siap huni, harus dinilai/ appraisal sebelum kredit dan lain-lain. Penyalur KPR dapat menggunakan standar ini sebagai rujukan, bahwa kriteria yang disyaratkan merupakan standar KPR yang sehat.

KPR yang memenuhi kriteria ketika kredit, dalam perjalanannya bisa saja menurun kualitasnya karena hal-hal yang tidak dapat diprediksi seperti konsumen kehilangan pekerjaan atau pengelolaannya/administrasi kredit yang kurang memadai. Untuk itu, kemampuan melakukan analisis/underwriting dan administrasi/servicing menjadi hal penting disamping seleksi awal sebelum terjadinya kredit.

Dana SMF untuk refinancing kepada Bank Syariah bersumber dari pasar modal, dengan cara mengalirkan dana dari pasar modal ke sektor perumahan melalui sekuritisasi. Sekuritisasi merupakan tagihan yang dibeli para investor melalui efek beragun asset (EBA) yang SMF terbitkan.

Refinancing SMF kepada Bank Syariah menggunakan akad *mudharabah*. Akad pembiayaan *mudharabah* ini berisi kesepakatan tertulis antara shahibul maal dan mudharib yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. sedangkan *mudharabah* adalah penempatan dana dari shahibul maal kepada mudharib untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan bagi hasil berdasarkan metode "bagi hasil pendapatan" untuk para pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Adapun landasan hukum pembentukan akad *mudharabah* yang dilakukan SMF dengan Bank Syariah adalah hukum positif 1320 dan 1338 dan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000.

Membedakan dengan instrumen syariah lainnya, SMF menggunakan akad *mudharabah* muqayyadah dalam refinancing kepada Bank Syariah. hal ini bertujuan untuk membedakan dengan akad *mudharabah* pada deposito yakni menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. Dimana Shahibul maal (investor) memberikan kebebasan kepada Bank syariah untuk menyalurkan dana investasi. Sedangkan pada *mudharabah* muqayyadah, shahibul maal tidak memberikan kebebasan kepada mudharib untuk menginvestasikan dananya.

Konsep akad *mudharabah* berasal dari SMF, jika mudharib tidak menyetujui isi kontrak maka akan terjadi negosiasi dimana akan timbul kesepakatan yang bersifat tidak merugikan SMF. Selain itu, isi akad telah memperoleh opini dari konsultan hukum.

Isi Kontrak *Mudharabah* di PT. Sarana Multigriya Financial

Isi kontrak *Mudharabah* di PT. sarana Multigriya Financial terbagi menjadi tiga bagian, yaitu: Pada bagian pendahuluan kontrak *Mudharabah* ini.

Bagian ini memuat tiga hal berikut, yaitu

Subbagian Pembuka

1. Sebutan nama kontrak *mudharabah*, kontrak ini bernama “Akad *Mudharabah*” dan dilengkapi dengan No Kontrak.
2. Tanggal Kontrak yang dibuat dan ditandatangani. Kontrak *Mudharabah* ini di buat pada..... tanggal.....Bulan Tahun pukul.....
3. Tempat dibuat dan ditandatanganinya kontrak. Kontrak *Mudharabah* ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta.

Subbagian Pencantuman Identitas Para Pihak

Pada subbagian ini dicantumkan identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak dan siapa saja yang menandatangani kontrak *mudharabah*. Dalam kontrak *mudharabah* ini, yang mengikatkan diri adalah:

1. PT. Sarana Multigriya Financial (Persero), suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, sementara berkantor pusat di bapindo Plaza, Mandiri Tower, Lantai 10, Jl Jenderal Sudirman kavling 54-55, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Sarana Multigriya Financial (Persero) berdasarkan anggaran dasar No 59 tanggal 22 Juli 2005, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor C-20694.HT.01.01.TH. 2005 tanggal 26 Juli 2005 dan telah diumumkan dalam berita Negara Nomor 69 tanggal 30 Agustus 2005, Tambah Nomor 9263 dan telah diubah berdasarkan Akta Nomor 114 tanggal 13 Agustus 2008, yang dibuat dihadapan Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-94053.AH.10.12. Tahun 2008 tanggal 5 Desember 2008, selanjutnya disebut “SHAHIBUL MAAL”
2. PT. Suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan alamat JL..... yang dalam hal ini diwakili oleh.....dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan-perubahan yang terakhir diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggalNomor Dan Tambahan Berita Negara Nomor.....berwenang bertindak untuk dan atas nama PT., selanjutnya disebut “MUDHARIB”

Subbagian Penjelasan

Pada subbagian ini diberikan penjelasan Bahwa SHAHIBUL MAAL dan MUDHARIB terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut:.....

1. Bahwa SHAHIBUL MAAL adalah pemilik dana Investasi berupa uang
2. Bahwa SHAHIBUL MAAL bermaksud menginvestasikan dana investasi tersebut kepada MUDHARIB dalam bentuk pembiayaan *Mudharabah*
3. Bahwa shahibul maal bermaksud menginvestasikan dana tersebut kepada mudharib yang selanjutnya disepakati bersama bahwa pada saat yang bersamaan oleh MUDHARIB dana tersebut akan digunakan sebagai modal kerja dalam Pembiayaan Pemilikan dengan prinsip Murabahah (jual-beli)

Bagian Isi

Ada empat hal yang tercantum dalam bagian isi.

Klausula Definisi

Klausula ini mencantumkan berbagai definisi untuk keperluan kontrak *mudharabah*. Pada akad ini klausula definisi dicantumkan pada pasal 1 ayat 1 sampai ayat 7, yakni:

1. *Mudharabah* adalah Penanaman Dana dari SHAHIBUL MAAL kepada MUDHARIB untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan bagi hasil berdasarkan metode "bagi pendapatan" untuk kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati.
2. Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.
3. Nisbah adalah Rasio perbandingan bagi hasil atas pendapatan antara SHAHIBUL MAAL dan MUDHARIB.
4. Akad adalah kesepakatan tertulis antara SHAHIBUL MAAL dan MUDHARIB yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.
5. Dokumen Jaminan adalah segala macam bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan bagi terlaksananya kewajiban MUDHARIB terhadap SHAHIBUL MAAL berdasarkan akad ini.
6. Hari Kerja adalah hari kerja menurut Bank Indonesia.
7. Laporan Pendapatan adalah laporan perolehan pendapatan riil MUDHARIB dari pembiayaan Pemilikan Rumah ("nama produk syariah") yang sesuai dengan kriteria SHAHIBUL MAAL.

Klausula Transaksi

Klausula ini adalah klausula-klausula yang berisi tentang transaksi yang akan dilakukan. Klausula transaksi dalam akad *mudharabah* ini dicantumkan pada pasal 2 sampai pasal 12 yang berisi tentang Pembiayaan dan Penggunaan (Pasal 2),

Penarikan dan Pembiayaan (Pasal 3), Kesepakatan Nisbah (Pasal 4), Biaya dan Pajak (Pasal 5), Jangka Waktu (Pasal 6), Pembayaran Kembali (Pasal 7), Kewajiban Mudharib (Pasal 8), Jaminan (pasal 9), Peristiwa Cidera Janji (Pasal 10), Pernyataan dan Jaminan Mudharib (Pasal 11), kuasa (pasal 12).

Klausula Spesifik

Klausula spesifik mengatur hal-hal yang spesifik dalam suatu transaksi. Klausula spesifik dalam akad *mudharabah* ini adalah:

1. Syarat-syarat dan ketentuan dalam akad ini, SHAHIBUL MAAL berjanji dan mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada MUDHARIB dalam bentuk pembiayaan *Mudharabah* sejumlah rupiah
2. Sesuai amanah dari SHAHIBUL MAAL, dana ini semata-mata dipergunakan oleh MUDHARIB sebagai modal kerja MUDHARIB khusus untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (nama produk syariah (selanjutnya disebut "PPR") yang telah disalurkan MUDHARIB sesuai persyaratan SHAHIBUL MAAL.
3. Pencairan dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak terpenuhinya persyaratan.
4. MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL sepakat serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah dari masing-masing pihak ditentukan pada akad *mudharabah* akan dibagi dengan nisbah yaitu sebesar (X persen) untuk SHAHIBUL MAAL dan (XX persen) untuk MUDHARIB.
5. Pelaksanaan pembayaran nisbah dilakukan setiap tanggal 4 (empat) setiap bulannya. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran nisbah jatuh pada hari libur nasional, maka pembayaran dilakukan pada hari kerja sebelum tanggal jatuh tempo.
6. Fasilitas Pembiayaan dalam akad ini berlaku terhitung tahun sejak tanggal pencairan dana.

Klausula Ketentuan Umum

Klausula ini mengatur tentang penyelesaian sengketa dan hukum yang berlaku klausula ini diatur dipasal 13, 14, yakni:

1. Semua sengketa yang timbul dari akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan prosedur Pengadilan Agama Jakarta Selatan.
2. Terhadap akad ini dan pelaksanaannya pada pihak lain yang menundukkan diri pada Syariat Islam dan Hukum Positif yang berlaku dalam negara Republik Indonesia.

Bagian Penutup

Ada dua hal yang tercantum pada bagan penutup.

Subbagian Kata Penutup

Akad ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing telah dibubuhi materai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama bagi masing-masing pihak. Subbagian ruang penempatan tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani akad *mudharabah* dengan menyebutkan nama pihak yang terlibat dalam kontrak, nama jelas orang yang menandatangani dan jabatan dari orang yang menandatangani.

Kontrak *Mudharabah* Di PT. Sarana Multigriya Financial Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000

Kesesuaian kontrak *mudharabah* di PT. SMF ditinjau FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan pembiayaan, pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 terdapat ketentuan pembiayaan *mudharabah* yakni sebagai berikut:

Pengertian pembiayaan *mudharabah*, pengertian *mudharabah* dari SMF dan fatwa memiliki kesamaan yaitu menyalurkan dana untuk usaha yang produktif. Akan tetapi pada fatwa MUI menjelaskan bahwa lembaga keuangan syariah (LKS) berkedudukan menjadi *shahibul maal*. Sedangkan pada akad *mudharabah* di SMF menjelaskan bahwa SMF (Perusahaan Sekunder Perumahan) menjadi *shahibul maal* dan LKS berkedudukan menjadi *mudharib* (pengelola dana). Pada fatwa-MUI pengertian *mudharabah* dijelaskan bahwa *shahibul maal* membiayai 100% kebutuhan suatu proyek sedangkan pada akad *mudharabah* di SMF tidak dijelaskan porsi *shahibul maal* dalam membiayai *mudharib*. Pada akad *mudharabah* di SMF, sudah disebutkan Dengan bagi hasil berdasarkan metode “**bagi pendapatan**” untuk kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sedangkan pada pengertian *mudharabah* pada fatwa belum disebutkan Dapat disimpulkan pada bagian pengertian pembiayaan *mudharabah* di SMF sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 masing-masing memiliki persamaan menyalurkan dana ke usaha produktif.

Pembagian Keuntungan, terhadap Jangka waktu usaha, tata cara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan: a) Pada pasal 6.1 tentang Jangka waktu akad *mudharabah* di SMF sudah disebutkan pada pasal 6 pada akad ini. Disebutkan fasilitas pembiayaan yang diberikan SMF kepada Bank Syariah berlaku terhitung (.....) tahun sejak tanggal pencairan dana. Akad dikatakan sudah berakhir apabila dikembalikannya dana oleh Bank Syariah kepada SMF. Maka jangka waktu pada akad *mudharabah* ini sudah sesuai dengan Fatwa. b) Penjelasan denda yang diatur pada pasal 7.3, membayar denda jika terlambat dalam pembayaran dimaksudkan agar timbulnya kedisiplinan. c) Pada pasal 7.5, disebutkan hanya kesalahan perhitungan *mudharib* untuk *shahibul maal*. *Mudharib*

diwajibkan untuk memenuhi kekurangan. Pasal ini tidak dijelaskan jika *mudharib* memberikan dana lebih kepada *shahibul maal* akibat kesalahan perhitungan. Jika itu terjadi seharusnya *shahibul maal* diwajibkan mengembalikan kelebihan tersebut. d) Pembagian keuntungan pada akad *mudharabah* ini menggunakan proyeksi pendapatan pada jumlah tertentu hal ini disebutkan pada pasal 4.3 (jumlah minimal) dan 4.4 (jumlah maksimal). Dan pembagian keuntungan dengan pendapatan real jika jumlah berada diantara jumlah minimal dan jumlah maksimal. Pembagian keuntungan dengan proyeksi pada akad *mudharabah* bisa dikatakan tidak sesuai dengan Fatwa MUI jika proyeksi pendapatan dijadikan acuan agar *shahibul maal* tidak menanggung kerugian. Karena *shahibul maal* dan *mudharib* pada *mudharabah* harus berbagi keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharring*). Terdapat pada pasal 4.3 disebutkan *Mudharib* wajib menjaga pendapatan yang diperoleh dari penyalur PPR tidak kurang dari Rp.....- (.....rupiah) perbulan. Dan pasal 4.4, Apabila pendapatan yang diperoleh dari penyalur PPR yang diterima *mudharib* lebih dari Rp.....- (.....rupiah) perbulan, *Shahibul maal* mengikhlaskan atas kelebihan pendapatan tersebut menjadi pendapatan *mudharib* sebagai prestasi atas pengelolaan usaha yang baik. Maka dengan bunyi pasal 4.3 dan 4.4 pembagian keuntungan pada akad *mudharabah* tidak sesuai dengan Fatwa MUI.

Menanggung kerugian: Terdapat pada pasal 4.7 “dalam hal terjadi kerugian dalam pengelolaan usaha berdasarkan akad ini, maka:

- (a) *Shahibul Maal* akan menanggung kerugian yang timbul secara profesional atas hasil pengelolaan dana *mudharib*, kecuali yang disebabkan karena *mudharib* cidera janji sebagaimana diatur dalam akad ini atau yang disebabkan karena pelanggaran atas pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam akad ini.
- (b) *Shahibul Maal* akan menerima dan mengakui kerugian tersebut setelah menerima, menilai dan menyampaikan kembali hasil penilaiannya secara tertulis kepada *mudharib*.
- (c) *Shahibul maal* hanya akan menanggung kerugian maksimum sebesar komitmen *shahibul maal*.

Penjelasan tentang kerugian ini tidak sesuai dengan fatwa MUI. Pada Fatwa MUI disebutkan bahwa penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* melakukan kesalahan yang sengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian. Begitupun pada akad *mudharabah* ini memberi penjelasan akan menanggung kerugian yang timbul secara profesional atas hasil pengelolaan dana *mudharib*, kecuali yang disebabkan karena *mudharib* cidera janji sebagaimana diatur dalam akad ini atau yang disebabkan karena pelanggaran atas pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam akad ini. Akan tetapi pada akad ini dijelaskan *shahibul maal* hanya menanggung jumlah maksimum sebesar

komitmen *shahibul maal* sedangkan pada fatwa MUI tidak menyebutkan jumlah maksimum yang akan ditanggung pemilik dana jika terjadi kerugian.

Rukun dan syarat pembiayaan: Pernyataan dari akad ini sudah sesuai dengan Fatwa MUI berikut penjelasannya. a) Tujuan dari akad ini sangat jelas yaitu *shahibul maal* bermaksud menginvestasikan dana tersebut kepada *mudharib*. Dana akan dikelola *mudharib* sebagai modal kerja dalam Pembiayaan Pemilikan dengan prinsip Murabahah (jual-beli). Tujuan adanya akad ini juga untuk mengatasi kesenjangan jangka waktu pembiayaan KPR iB yang disebabkan Bank Syariah secara terus-menerus memberikan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan dana yang bersumber dari dana jangka pendek sedangkan penyediaan pembiayaan rumah KPR iB melalui penerbitan KPR iB yang berjangka panjang. Mengatasi masalah *mismatch funding* atau kesenjangan jangka waktu dalam pembiayaan perumahan dibutuhkan kerjasama dengan SMF. Bank Syariah selain mendapatkan pembiayaan dari SMF, Bank Syariah juga dapat berinvestasi karena menggunakan akad *mudharabah*. b) Akad *mudharabah* ini sudah disahkan dengan disepakatinya dan ditandatangani kontrak. c) Akad *mudharabah* ini sudah dituangkan dalam bentuk tertulis. Dimana akad ini sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan judul "AKAD MUDHARABAH" dan NOMOR:

.....

Keuntungan *Mudharabah* terhadap keuntungan pada akad *mudharabah* ini terhadap Fatwa MUI. Berikut penjelasannya a) Pembagian keuntungan kedua belah pihak pada akad *mudharabah* ini sudah disebutkan pada ayat 4.1 Pasal 4 tentang Kesepakatan nisbah dan keuntungan proporsional pada akad ini dalam bentuk presentase (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. "*mudharib* dan *shahibul maal* sepakat serta dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah dari masing-masing pihak ditentukan pada akad ini akan dibagi dengan nisbah sebesar% (..... persen) untuk *shahibul maal* dan% (..... persen) untuk *mudharib* dengan perhitungan sebagaimana lampiran tiga akad ini". Akan tetapi pembagian keuntungan akad *mdharabah* ini berbentuk proyeksi. Dimana *mudharib* diwajibkan memberikan pendapatan dengan batas minimal walaupun *mudharib* mengalami kerugian pada usahanya dapat dilihat pada ayat 4.3 yang berbunyi " untuk menjaga agar tidak berkurangnya bagi hasil atas pendapatan *Shahibul Maal*, *Mudharib* wajib menjaga pendapatan yang diperoleh dari penyalur PPR tidak kurang dari Rp.....- (.....rupiah) perbulan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 huruf n akad ini. Adapun jika pendapatan *mudharib* dari penyaluran PPR lebih dari Rp (..... rupiah), *shahibul maal* mengikhlaskan atas kelebihan pendapatan tersebut untuk *mudharib* sebagai prestasi atas pengelolaan yang baik. Hal ini disebutkan pada ayat 4.4. Jika pembagian keuntungan secara proyeksi dijadikan acuan maka pada akad *mudharabah* ini tidak sesuai dengan Fatwa MUI. b) Pada ayat 4.7 hal terjadi kerugian dalam pengelolaan usaha *mudharib* pada akad ini, maka *shahibul maal* akan menanggung kerugian

maksimum sebesar komitmen *shahibul maal*, kecuali kerugian diakibatkan pelanggaran atas pembatasan-pembatasan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penulis dengan judul kontrak *mudharabah* di SMF ditinjau dari FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mudharabah*. Maka penulis menyimpulkan, timbulnya kontrak *mudharabah* di SMF adalah semua pihak mendapatkan keuntungan. Bank Syariah dapat berinvestasi dan meningkatkan nasabah PPR nya kemudian SMF dengan akad *mudharabah* dapat berinvestasi dan dapat menjalankan visinya Menjadi entitas mandiri yang mendukung kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi setiap keluarga Indonesia. Dan umumnya akad *mudharabah* di SMF sudah sesuai dengan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mudharabah*. Namun, pada kesepakatan nisbah dan menanggung kerugian belum sesuai dengan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000.

Dari kesimpulan diatas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sPT. SMF meningkatkan pembiayaan *mudharabah* kepada Bank Syariah agar Bank Syariah dapat meningkatkan penyaluran KPR iB kepada masyarakat Indonesia. Dewan Syariah Nasional (DSN) terus mensosialisasikan fatwa-fatwa yang telah ditetapkan kepada seluruh lembaga dan menindak tegas kepada seluruh lembaga yang tidak mengikuti peraturan yang berlaku. Dewan Syariah Nasional-Fatwa Majelis Ulama Indonesia memberikan penjelasan secara rinci dan jelas pada Fatwa yang telah ditetapkan agar mengurangi kebingungan masyarakat, lembaga keuangan syariah dan lembaga keuangan non Bank.

Daftar Pustaka

- Aji, Ahmad Mukri. [*Urgensi Masalah Mursalah Dalam Dialektika Pemikiran Hukum Islam*](#), Bogor: Pustaka Pena Ilahi, 2012.
- Miru, Ahmadi. *Hukum kontrak perancangan kontrak*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007)
- Latif, Ah. Azharudin. & Nahrowi. *Pengantar hukum bisnis Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Jakarta, 2009)
- Manzilati, Asfi. "Kesepakatan Kelembagaan Kontrak Mudharabah dalam Kerangka Teori Keagenan", *Keuangan dan Perbankan* , Vol. 15 No. 2 (Mei 2011).
- Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008).
- Roni Hantijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1998).

Wiwin Wintarsih Windiantika, "*Sistem Koordinasi Antara Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dengan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS)*," dalam *Jurnal Cita Hukum*, Vo. 3, No. 2 (2015).

Yunus, Nur Rohim. *Restorasi Budaya Hukum Masyarakat Indonesia*, Bogor: Jurisprudence Press, 2012.

Website:

<http://koran-sindo.com/node/263540>

<http://swa.co.id/ceo-interview/sarana-multigriya-finansial-si-pemain-tengah-dalam-penyaluran-kpr?mobile=on>

<http://www.syariahmandiri.co.id/2012/01/biayai-rumah-bsm-gandeng-smf/>

<http://www.solusiproperti.com/nasional/investasi/artikel/hubungan-kerjasama-antara-bank-muamalat-indonesia-dengan-pt-smf#sthash.k6Tvj2Ax.dpuf>

<http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/>

Nisrina Mutiara Dewi