

BAB V

URGENSI AKSELERASI PENERAPAN MMQ YANG LEBIH MASLAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA

A. Karakteristik dan Prosedur Pembiayaan MMQ Sesuai Syariah

Karakteristik dan prosedur MMQ, sebagaimana telah diatur dalam beberapa fatwa DSN MUI dan telah diteguhkan dalam beberapa Peraturan OJK, kemudian dijelaskan secara rinci melalui Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, harus memenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah meliputi aspek personal, antara lain berupa analisa karakter (*character*) dan/ atau aspek usaha meliputi antara lain analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*) dan prospek usaha (*condition*)
2. Pembiayaan MMQ harus memenuhi ketentuan dalam pembiayaan *musyarakah*, yang antara lain sebagai berikut:
 - a. Bank dan nasabah memberikan kontribusi modal berdasarkan kesepakatan.
 - b. Keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati
 - c. Kerugian ditanggung sesuai porsi modal masing-masing
3. Modal usaha bank dan nasabah dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*).
4. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*) tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
5. Bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*)nya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.
6. Bank mengalihkan seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*)nya kepada nasabah setelah terjadi pelunasan penjualan.
commit to user

7. Aset MMQ dapat disewakan kepada nasabah atau pihak lain.
8. Keuntungan yang diperoleh dari sewa aset MMQ dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati dalam akad, sedangkan kerugian dibagi berdasarkan porsi kepemilikan (*hishshah*).
9. Bank dapat melakukan *review ujarah* (mengubah harga sewa) dari sewa aset MMQ apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Terjadi perubahan periode akad
 - b. Terdapat indikasi yang sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan *review ujarah* akan timbul kerugian bagi salah satu pihak
 - c. *Review ujarah* disepakati kedua belah pihak
10. Jangka waktu pembiayaan ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah
11. Aset MMQ dapat berupa aset berwujud atau siap pakai (*ready stock*) atau aset belum berwujud atau inden. Dalam hal aset MMQ merupakan aset belum berwujud atau inden, maka harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Pembiayaan menggunakan skema MMQ dan *Ijarah Maushufah fi Dzimmah* (IMEZ).
 - b. Dalam hal pembiayaan digunakan untuk kepemilikan properti, harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Sesuai ketentuan rasio *loan to value* atau rasio *financing to Value*, antara lain:
 - a) Pembiayaan merupakan pembiayaan properti urutan pertama
 - b) Terdapat perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan nasabah.
 - c) Terdapat jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada bank yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat digunakan untuk menyelesaikan

kewajiban pengembang apabila properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian

- 2) Dalam perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang memuat klausula tentang kejelasan objek yang dibiayai terkait:
 - a) Kuantitas dan kualitasnya
 - b) Kriteria dan spesifikasinya
 - c) Jangka waktu pembangunan dan waktu serahterima
 - 3) Dalam perjanjian pembiayaan MMQ memuat klausula yang mengatur mengenai penyelesaian permasalahan dalam hal pengembang wanprestasi.
 - 4) Bank wajib memiliki kebijakan dan kriteria pengembang yang dapat melakukan kerjasama dengan bank
 - 5) Bank wajib memastikan bahwa pengembang memiliki kemampuan untuk mewujudkan aset MMQ yang dapat diindikasikan dengan parameter antara lain:
 - a) Tanahnya telah tersedia, bersertifikat dan bebas sengketa
 - b) Pengembang telah memiliki izin pendirian bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
 13. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 14. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
 15. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.

B. Praktek Pembiayaan MMQ pada Bank Syariah di Indonesia

Penerapan pembiayaan MMQ pada perbankan syariah hingga saat ini masih jauh dari optimal dan belum banyak perbankan syariah yang menerapkannya pada kegiatan usaha perbankan syariah. Pemaparan pada bab sebelumnya telah dikemukakan bahwa dari 201 bank syariah yang ada di Indonesia, baru 20 bank syariah yang memiliki produk layanan MMQ. Penerapan MMQ pada perbankan syariah di Indonesia belum dilakukan secara optimal baik ditinjau secara kualitas maupun kuantitas.

Berdasarkan jawaban atas pertanyaan penelitian, dapat dikemukakan realita penerapan MMQ pada perbankan syariah di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Terkait alasan atau motivasi yang mendorong diterapkannya MMQ, bank-bank syariah yang telah menerapkan MMQ mengemukakan bahwa pembiayaan MMQ diaplikasikan karena terdorong keinginan bank untuk memberikan alternatif layanan bagi nasabah yang kurang mantap dengan jenis pembiayaan lain, atau nasabah yang menginginkan layanan produk tertentu tetapi produk tersebut secara syariah tidak diperkenankan menggunakan skema pembiayaan tertentu. Sebagai contoh, nasabah mengajukan pembiayaan KPRS namun nasabah tidak bersedia menggunakan skema *murabahah* atau nasabah mengajukan *refinancing* atau *take over* antar perbankan syariah, sedangkan secara syariah *refinancing* atau *take over* antar bank syariah tidak dapat menggunakan *murabahah*, melainkan harus menggunakan skema pembiayaan lain, di antaranya adalah MMQ. Alasan lain adalah karena pembiayaan MMQ cocok untuk diterapkan pada pembiayaan yang membutuhkan jangka waktu panjang, seperti KPRS.
2. Jawaban atas pertanyaan penelitian juga menunjukkan bahwa perbankan syariah di Indonesia baru menerapkan satu model MMQ dari enam model yang dikenal secara konsep, yaitu pembiayaan MMQ dengan modifikasi penjaminan sewa. Responden yang terdiri dari para

pimpinan bank syariah mengemukakan alasan bahwa model MMQ dengan modifikasi perjanjian sewa itulah yang populer di kalangan perbankan syariah dan SDM perbankan syariah pada umumnya belum memahami lima model MMQ lainnya.

3. Hasil penelitian menunjukkan data bahwa bank-bank syariah yang telah menerapkan pembiayaan MMQ juga baru menggunakan pembiayaan tersebut untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah, yang didominasi oleh pembiayaan KPRS. Hanya bank besar seperti bank Syariah Mandiri dan Bank Syariah BNI yang telah mengembangkan pembiayaan MMQ untuk pembangunan infrastruktur seperti jalan tol.
4. Hasil penelitian memberikan informasi bahwa prosedur pembiayaan MMQ dalam praktek dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:
 - a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan MMQ kepada bank syariah.
 - b. Bank syariah menilai kelayakan permohonan nasabah.
 - c. Bank dan nasabah menyepakati objek dan sharing modal untuk membeli bersama objek MMQ.
 - d. Bank dan nasabah menyepakati porsi bagi hasil, agunan dan hal-hal lain yang memerlukan persetujuan bersama dan selanjutnya menandatangani akad MMQ.
 - e. Nasabah selanjutnya menyewa objek MMQ.
 - f. Nasabah membayar uang sewa dan uang sewa dibagi antara nasabah dan bank sesuai porsi masing-masing.
 - g. Uang sewa yang merupakan bagian nasabah digunakan untuk membeli modal milik bank secara angsuran.
 - h. Pada akhir perjanjian, modal bank sepenuhnya menjadi milik nasabah.
5. Hasil penelitian menunjukkan, seluruh bank syariah yang menjadi responden penelitian menyatakan bahwa penerapan pembiayaan MMQ selalu disertai dengan *commit to user* pembebanan agunan kepada pihak

nasabah. Hal itu perlu dilakukan mengingat bank tidak menginginkan terjadinya kerugian dalam hal terjadi wanprestasi atau nasabah tidak memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan.

6. Berdasarkan jawaban atas pertanyaan penelitian, juga dapat diketahui bahwa dalam penerapan pembiayaan MMQ, biaya pemeliharaan objek MMQ seluruhnya dibebankan kepada pihak nasabah.
7. Berdasarkan jawaban penelitian dapat diketahui bahwa setelah akad pembiayaan MMQ dilaksanakan, sertifikat objek MMQ langsung diatasmamakan nasabah, selanjutnya sertifikat tersebut menjadi agunan MMQ dan dibebani hak tanggungan dengan pembuatan akte pemberian hak tanggungan /APHT, kemudian sertifikat disimpan di bank syariah sebagai agunan pembiayaan.
8. Terkait penyelesaian sengketa, seluruh responden penelitian menyatakan bahwa bank syariah dan nasabah berupaya menyelesaikan sengketa secara musyawarah. Jika jalan musyawarah tidak berhasil memberikan solusi, langkah berikutnya diupayakan menempuh jalur nonlitigasi melalui Basyarnas dalam hal Basyarnas eksis. Penyelesaian sengketa MMQ melalui jalur pengadilan, hingga saat penelitian dilakukan, belum pernah terjadi.
9. Berdasarkan jawaban pertanyaan penelitian, dapat diketahui bahwa seluruh responden bank syariah yang belum menerapkan pembiayaan MMQ, memiliki keinginan untuk menerapkan MMQ, setelah bank siap mengoperasikan pembiayaan tersebut, di antaranya saat SDM bank telah memiliki pemahaman memadai tentang konsep pembiayaan MMQ dan secara teknis telah memiliki kemampuan mengaplikasikan pembiayaan tersebut secara baik. Mereka menyadari bahwa selama ini memiliki keterbatasan produk, sehingga tidak dapat memberikan pelayanan optimal kepada nasabah yang memiliki keinginan memperoleh layanan produk yang beragam.
10. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa responden pimpinan bank syariah yang telah mengaplikasikan pembiayaan MMQ merasakan

adanya beberapa kendala operasional dan berharap adanya jalan keluar sehingga penerapan pembiayaan MMQ mengalami kemajuan dan dapat meningkatkan *market share* perbankan syariah. Adapun beberapa kendala yang diungkapkan responden adalah sebagai berikut:

- a. Bank memiliki keterbatasan SDM handal karena pada umumnya SDM bank syariah berasal dari SDM bank konvensional.
 - b. Regulasi yang mengatur pembiayaan MMQ dinilai belum lengkap.
 - c. Jenis pembiayaan MMQ belum banyak dipahami praktisi perbankan dan oleh masyarakat.
 - d. Isu *moral hazard* nasabah dalam pembiayaan ekonomi produktif cukup mengkhawatirkan pihak bank.
 - e. Isu syariah terkait MMQ sebagai *hybrid contract*, *bai al-inah* dan *bai kali bikali* dalam MMQ perlu ada penjelasan secara syariah.
11. Pencermatan terhadap dokumen kontrak atau akad MMQ, menunjukkan bahwa bank syariah memiliki format dan konten akad yang berbeda-beda. Kendatipun demikian, secara konten, klausul yang dituangkan dalam perjanjian dapat dikatakan telah selaras dengan standar kontrak MMQ yang diterbitkan OJK RI. Perbedaan format kontrak antar bank syariah terutama terlihat pada posisi perjanjian sewa, ada bank yang menggabungkan akad sewa dengan akad MMQ dan terdapat juga bank yang memisahkan kedua akad tersebut, sehingga akad sewa diposisikan sebagai akad yang berdiri sendiri.

Peneliti perlu melakukan kajian dan analisis terhadap 11 hasil penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas, dengan mengemukakan pendapat sebagai berikut:

Terhadap hasil penelitian pertama, peneliti berpendapat bahwa beberapa alasan yang dikemukakan pimpinan bank syariah dalam menerapkan pembiayaan MMQ, menunjukkan fenomena bahwa bank

syariah sangat membutuhkan layanan pembiayaan MMQ jika bank ingin maju. Bank syariah perlu menyesuaikan layanan dengan kebutuhan masyarakat di era global. Perkembangan ekonomi telah melahirkan berbagai fitur atau produk yang di masa lalu tidak dikenal, seperti *refinancing*, *take over*, restrukturisasi, sekuritisasi dan lain sebagainya. Bank syariah tidak dapat menghindari dari dinamika perekonomian kontemporer, namun untuk melakukan berbagai transaksi tersebut syariah melarang menggunakan skema pembiayaan *murabahah* yang telah dimiliki oleh bank syariah. Solusi yang paling tepat untuk mengatasi persoalan tersebut adalah dengan membuka layanan yang memungkinkan bank secara syariah bisa mengaplikasikan berbagai layanan produk yang dilarang menggunakan *murabahah*, salah satunya adalah dengan membuka layanan pembiayaan MMQ.

Terkait hasil penelitian yang kedua, peneliti berpendapat bahwa enam model pembiayaan MMQ sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, perlu disosialisasikan secara massif kepada *stakeholder*, agar perbankan syariah dapat memberikan layanan pembiayaan MMQ yang lebih variatif dan inovatif. Penerapan pembiayaan MMQ yang lebih beragam merupakan daya tarik bagi nasabah, sehingga nasabah tidak jenuh dan memiliki banyak alternatif pilihan. Menggunakan 6 jenis MMQ dalam praktek perbankan syariah juga bermakna mengapresiasi perjuangan ulama dalam berijtihad mengembangkan perekonomian Islam, sehingga penemuan mereka lebih *maslahah* dan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Hasil penelitian ketiga yang menunjukkan bahwa bank-bank syariah yang telah menerapkan pembiayaan MMQ dan baru menggunakan pembiayaan tersebut untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, menurut hemat peneliti fenomena itu patut disayangkan, mengingat pembiayaan MMQ sebagai pembiayaan berbasis bagi hasil sejatinya lebih tepat diaplikasikan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi produktif. MMQ merupakan pembiayaan canggih yang dapat diterapkan untuk berbagai

pembiayaan produktif dari skala kecil, seperti barang-barang dagangan toko, mesin foto copy, peralatan pertanian, mesin cuci untuk laundry sampai pada kebutuhan produksi berskala besar, seperti mendirikan pabrik, mendirikan rumah sakit, kerjasama dalam berbagai proyek sindikasi, pembangunan jalan tol dan lain sebagainya.

Berdasarkan teori *masalah* sebagai *maqashid syariah*, tujuan pengembangan ekonomi syariah adalah untuk kesejahteraan sebanyak-banyaknya umat manusia, sehingga pengembangan pembiayaan MMQ semestinya lebih diarahkan untuk kepentingan produktifitas usaha dibanding sekedar untuk pemenuhan kebutuhan pribadi yang bersifat konsumtif. Bank-bank syariah yang telah menerapkan pembiayaan MMQ perlu memperluas sasaran penggunaan pembiayaan dan harus menjadikan produk MMQ sebagai sarana pengembangan ekonomi produktif karena tujuan utama dari pembiayaan berbasis bagi hasil pada dasarnya adalah untuk membangun dan mengembangkan produktifitas perekonomian bangsa.

Hasil penelitian keempat yang terkait dengan prosedur pelaksanaan pembiayaan MMQ, peneliti berpendapat bahwa mekanisme tersebut telah sesuai dengan konsep syariah. Pembiayaan MMQ dengan modifikasi sewa, secara syariah tidak ada persoalan. Namun jika ditinjau dari pentingnya perbankan syariah melakukan kreasi dan inovasi, praktek tersebut sebetulnya terlalu monoton, sehingga penerapan MMQ yang ada pada saat ini belum sesuai dengan perkembangan perekonomian kontemporer yang terus menerus berubah secara cepat. Penerapan pembiayaan MMQ yang hanya mengandalkan model tersebut meskipun sah secara syariah namun belum memberikan kemaslahatan yang lebih optimal bagi umat manusia, sehingga belum betul-betul selaras dengan teori *masalah* dan *maqashid syariah*, yang menegaskan bahwa tujuan utama pengembangan perekonomian Islam adalah terwujudnya kemaslahatan umat manusia

Hasil penelitian kelima, yang menunjukkan adanya pembebanan

agunan pada pembiayaan MMQ, peneliti berpandangan bahwa hal itu secara syariah tidak ada persoalan. Harus diakui bahwa sebagian masyarakat memiliki pendapat beragam mengenai agunan pada pembiayaan MMQ. Pembebanan agunan, jika diterapkan pada pembiayaan *murabahah*, dianggap hal wajar karena *murabahah* adalah pembiayaan berbasis utang piutang. Pihak nasabah pada pembiayaan *murabahah* menempati posisi sebagai pihak debitur yang harus membayar hutang secara angsuran. Oleh karenanya, pihak bank memerlukan agunan, sebagai antisipasi saat nasabah ingkar janji tidak membayar angsuran sesuai termin yang telah disepakati. Sedangkan pembebanan agunan pada pembiayaan MMQ secara sekilas memang terlihat janggal, karena dalam MMQ tidak terdapat kreditur dan debitur, sehingga pihak nasabah memiliki kedudukan yang setara dengan pihak bank syariah, karena di antara keduanya merupakan mitra usaha. Namun demikian pada pembiayaan MMQ dengan modifikasi sewa, di dalamnya terdapat kewajiban nasabah untuk membayar uang sewa atas objek MMQ, sehingga bank syariah juga merasa perlu membebankan agunan pada nasabah. Agunan tersebut pada umumnya berupa aset yang menjadi objek pembiayaan MMQ. Kemudian terkait hukum membebankan agunan pada pembiayaan syariah, sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, telah terdapat Fatwa DSN MUI yang membolehkan sehingga hal itu tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Berkaitan dengan hasil penelitian keenam, peneliti berpendapat bahwa pembebanan biaya pemeliharaan objek MMQ yang 100% ditanggung pihak nasabah merupakan bentuk ketidakadilan, karena setelah akad pembiayaan MMQ ditandatangani, secara syariah objek MMQ merupakan milik bersama pihak bank dan nasabah, sehingga sudah seharusnya biaya pemeliharaan objek ditanggung bersama antara bank dan nasabah sesuai dengan besarnya porsi masing-masing. Bentuk ketidakadilan seperti ini harus segera diluruskan, karena jika dibiarkan akan bertentangan dengan teori keadilan dalam Islam dan akan mencederai

filosofi bahwa keadilan merupakan landasan pokok dan ciri utama dari perekonomian syariah.

Hasil penelitian ketujuh, yang menggambarkan bahwa sertifikat objek pembiayaan MMQ langsung di atasnamakan nasabah setelah penandatanganan akad, memang sempat menjadi polemik dan isu hukum yang hangat diperbincangkan para ahli, karena ada pihak yang berpendapat bahwa nama dalam sertifikat menunjukkan kepemilikan, sehingga dengan mengatasnamakan sertifikat objek MMQ langsung atas nama nasabah, dimaknai bahwa hak milik atas objek telah berpindah kepada nasabah sejak awal perjanjian pembiayaan MMQ. Jika hal ini terjadi, maka akan berimplikasi menghilangkan karakteristik MMQ yang menegaskan bahwa kepemilikan salah satu pihak (bank syariah) secara berangsur berkurang (*mutanaqisah*) karena dibeli secara bertahap oleh pihak yang lain (nasabah). Sehubungan dengan hal itu DSN MUI kemudian memberikan jawaban melalui Keputusan DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 yang di antaranya menyatakan bahwa sertifikat objek MMQ atas persetujuan bank syariah, dapat langsung di atasnamakan nasabah atau sebaliknya, dan kepemilikan objek tersebut tetap menjadi milik bersama, karena nama dalam sertifikat menurut perekonomian Islam tidak selalu menunjukkan kepemilikan barang. Meskipun demikian, peneliti menyayangkan bahwa konten regulasi yang demikian penting hanya dikemas dalam bingkai keputusan DSN MUI, tidak diatur dalam Fatwa DSN, sehingga pengaturan tersebut tidak ditindaklanjuti dalam Peraturan OJK dan tidak masuk dalam kategori hukum positif.

Selanjutnya mengenai hasil penelitian kedelapan, yakni terkait penyelesaian sengketa, seluruh responden penelitian menyatakan bahwa bank syariah dan nasabah berupaya menyelesaikan sengketa secara musyawarah. Jika jalan musyawarah tidak berhasil memberikan solusi, langkah berikutnya diupayakan menempuh jalur nonlitigasi melalui Basyarnas dalam hal Basyarnas eksis. Penyelesaian sengketa MMQ melalui jalur pengadilan, *commit to user* sampai saat penelitian dilakukan belum pernah

terjadi. Namun sebagai antisipasi, dalam semua dokumen perjanjian ditegaskan bahwa jika proses musyawarah tidak menghasilkan perdamaian dan harus menempuh jalur litigasi, maka penyelesaian sengketa harus diajukan ke Pengadilan Agama.

Peneliti berpandangan bahwa prosedur penyelesaian sengketa telah dilakukan sesuai ketentuan syariah yang menekankan pada penyelesaian berdasarkan musyawarah sebagaimana dianjurkan dalam al-Qur'an Surah Asy-Syura ayat 38 yang menyatakan bahwa "mereka memutuskan persoalan mereka dengan mendasarkan pada musyawarah." Kemudian dalam hal langkah musyawarah tidak menghasilkan solusi, diupayakan penyelesaian melalui jalur nonlitigasi yakni diselesaikan di lembaga Basyarnas. Terkait hal ini, perbankan syariah di daerah pada umumnya menghadapi masalah tidak aktifnya Basyarnas di daerah. Sehubungan dengan hal tersebut, diperlukan upaya pemberdayaan Basyarnas di daerah, guna meminimalisir penyelesaian jalur litigasi. Sangat beruntung bahwa sengketa terkait MMQ sampai dengan penelitian ini dilakukan dapat diselesaikan secara musyawarah, sehingga tidak ditemukan kasus penyelesaian melalui jalur pengadilan.

Adapun kewajiban menyelesaikan sengketa ekonomi syariah melalui Pengadilan Agama, dalam hal proses musyawarah gagal mencapai kesepakatan, sebagaimana dituangkan dalam dokumen perjanjian, adalah sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang mewajibkan penyelesaian sengketa syariah dalam hal memilih jalur litigasi, harus diajukan pada Pengadilan Agama.

Hasil penelitian kesembilan, mengenai keinginan bank-bank syariah yang hingga saat ini belum mengaplikasikan pembiayaan MMQ, namun berkeinginan memiliki layanan MMQ di masa mendatang, tentunya memberikan harapan bahwa pembiayaan MMQ akan dioperasionalkan lebih optimal pada saat perbankan syariah telah siap baik secara *software* maupun *hardware*. Pembiayaan jenis ini perlu secara masif disosialisasikan dan menjadi materi utama dalam pelatihan penguatan produk perbankan

syariah sehingga dipahami secara baik. Sosialisasi dan pelatihan tidak hanya dilakukan di kalangan perbankan syariah, tetapi perlu memperluas sasaran meliputi seluruh lapisan masyarakat pemangku kepentingan.

Kemudian sehubungan dengan hasil penelitian kesepuluh, terkait berbagai kendala yang dihadapi dalam menerapkan pembiayaan MMQ, peneliti berpandangan bahwa problematika terkait SDM yang belum mumpuni memang dihadapi oleh seluruh perbankan syariah di Indonesia, karena dari sisi usia, perbankan syariah masih relatif baru, tertinggal ratusan tahun dibanding perbankan konvensional. Sehubungan dengan hal itu, jalan keluar yang harus dilakukan adalah optimalisasi pemberdayaan SDM melalui berbagai macam pelatihan materi dan aplikasi pembiayaan MMQ secara maksimal. Saat ini telah terdapat banyak lembaga pelatihan yang sangat profesional, siap berkolaborasi dengan perbankan syariah dan Perguruan Tinggi untuk mengembangkan jenis pembiayaan MMQ, agar pembiayaan ini dapat diaplikasikan secara modern, sesuai dengan perkembangan perekonomian kontemporer.

Sosialisasi dan pelatihan MMQ secara masif harus dilakukan segenap *sakeholder*. Para praktisi bank syariah, pejabat pengawas OJK/pemberi izin produk, DSN MUI, dosen ekonomi Islam di Perguruan Tinggi, Dewan Pengawas Syariah dan Notaris, juga harus bahu membahu melakukan kegiatan sosialisasi dan pelatihan, sehingga semua pihak memahami konsep dan penerapan MMQ dalam kegiatan usaha perbankan syariah.

Adapun terkait regulasi yang dinilai belum lengkap, sebagaimana telah diungkapkan sebelumnya, peneliti berpendapat bahwa saat ini telah terdapat cukup banyak Fatwa DSN MUI maupun Peraturan OJK beserta pedoman teknisnya yang telah mengatur pembiayaan MMQ. Regulasi yang mengatur MMQ justru berkembang lebih maju dibanding penerapannya pada perbankan syariah. Saat ini telah diterbitkan DSN MUI yang mengatur tentang MMQ untuk IMFZ, MMQ untuk keperluan sekuritisasi, MMQ untuk *refinancing*, MMQ untuk *take over* dan lain

sebagainya, yang di dalam praktek justru belum banyak yang menerapkan. Meskipun demikian, untuk menerapkan MMQ secara lebih optimal dan lebih masalah diperlukan penyempurnaan berbagai regulasi yang telah ada atau evaluasi atas regulasi yang dinilai justru menghambat perkembangan serta penerapan pembiayaan MMQ pada perbankan syariah di Indonesia. DSN MUI dan OJK RI sebagai regulator dan evaluator perlu melakukan berbagai langkah strategis untuk mengatasi berbagai problematika yang dihadapi perbankan syariah dalam praktek pembiayaan MMQ di lapangan. Mengenai hal ini akan diuraikan secara lebih mendalam pada bab yang membahas politik hukum DSN MUI dan OJK RI dalam mendorong penerapan pembiayaan MMQ yang lebih masalah pada perbankan syariah di Indonesia.

Adapun terkait isu moral hazard, peneliti berpendapat bahwa persoalan *moral hazard* nasabah sesungguhnya dapat terjadi dalam pembiayaan jenis apapun, tidak hanya dimungkinkan terjadi pada pembiayaan MMQ belaka. Jalan keluar yang perlu dilakukan adalah melakukan antisipasi dengan menilai secara cermat kelayakan nasabah, melalui analisis atas permohonan pembiayaan nasabah meliputi aspek personal, antara lain berupa analisa karakter (*character*) yaitu dengan mendapatkan informasi valid mengenai rekam jejak nasabah dan analisis aspek usaha nasabah meliputi antara lain analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*) dan prospek usaha (*condition*). Bank juga harus melakukan pengawasan dan terlibat sebagai pembina serta mitra usaha yang baik bagi nasabah.

Selanjutnya terkait dengan isu *hybrid contract*, *bai al-inah* dan *bai kali bikali* perlu dijelaskan bahwa secara syariah tidak ada persoalan dengan ciri MMQ sebagai pembiayaan multiakad (*hybrid contract*), karena gabungan akad yang ada dalam MMQ tidak termasuk gabungan akad yang dilarang. Pembiayaan MMQ juga tidak termasuk *bai al-inah* karena dalam MMQ tidak terdapat jual beli dua kali atas objek yang sama dan pembeli serta penjual yang sama. Pembiayaan MMQ untuk properti

inden juga memiliki unsur-unsur yang berbeda dengan *bai' kali bikali* atau *dain bi dain* (pembiayaan utang dengan utang), apalagi MMQ untuk properti inden telah memiliki payung hukum yang tegas baik dalam DSN MUI maupun dalam regulasi nasional. Dengan demikian perbankan syariah tidak perlu merasa ragu untuk menerapkan pembiayaan MMQ.

Hasil wawancara dengan beberapa narasumber yang kompeten di bidang perbankan syariah, menunjukkan informasi bahwa secara umum narasumber memberikan apresiasi yang tinggi atas produk pembiayaan MMQ dan berharap agar jenis pembiayaan jenis ini diterapkan secara optimal pada perbankan syariah di Indonesia. Seluruh narasumber mengemukakan berbagai keunggulan yang dimiliki pembiayaan MMQ dalam tataran konsep, namun juga mengakui adanya beberapa risiko pada pembiayaan tersebut yang harus dimitigasi secara serius.

Yuslam Fauzi mengemukakan bahwa pembiayaan MMQ merupakan pembiayaan canggih yang semestinya dimiliki oleh perbankan syariah di Indonesia. Kelebihan MMQ terletak pada sifatnya yang fleksibel, dapat diterapkan pada berbagai produk perbankan syariah, sehingga dapat mengatasi kekurangan dari pembiayaan *murabahah* yang secara syariah tidak dapat diterapkan pada produk-produk tertentu pada perbankan syariah. Namun demikian, untuk menerapkan pembiayaan MMQ, perbankan syariah harus siap, memiliki infrastruktur yang kuat, dan *software* serta *hardware* yang mendukung. Bagi bank yang memang memiliki kemampuan menanggulangi risiko, pembiayaan MMQ lebih menguntungkan bagi bank. Meskipun demikian mengharapkan semua bank pindah ke MMQ dan meninggalkan pembiayaan *murabahah* juga merupakan sikap yang tidak bijak. Pembiayaan bagi hasil di Indonesia lebih berisiko dibanding marjin. Pengalaman dalam memimpin BSM, Yuslam mengilustrasikan bahwa dunia bisnis di Indonesia masih banyak serigalanya dibanding domba-domba manis, yang maknanya risiko *moral hazard* nasabah masih cukup dominan, kecuali jika bisnis nasabah bisa dikendalikan. Karena itulah MMQ yang saat ini telah diterapkan baru

sebatas MMQ dengan modifikasi sewa dan penyewanya adalah pihak nasabah sendiri, sehingga bank tidak perlu mengawasi jalannya bisnis nasabah.¹

Jaih Mubarak menyatakan bahwa pembiayaan MMQ yang sangat mudah diterapkan ada dua macam, pertama, modal dari bank dan nasabah dibelikan aset misalnya sebuah rumah, terjadilah *syirkah* kepemilikan (kepemilikan bersama) atas rumah yang di dalamnya terdapat saham atau *hishshah* para pihak. Kemudian aset disewa nasabah atau orang lain, namun pada umumnya disewa oleh nasabah. Uang sewa nasabah dibagi antara bank dan nasabah sesuai porsi saham yang dimiliki. Bagian nasabah digunakan untuk membeli saham milik bank secara angsuran. Kedua, MMQ model modal kerja, misalnya bank syariah menyertakan modal sebesar Rp 100 juta, nasabah juga menyertakan Rp 100 juta. Uang Rp 200 juta digunakan untuk modal bisnis, dengan nisbah 50%:50%. Nasabah berjanji akan mengembalikan modal bank secara bertahap, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian ditanggung sesuai porsi saham masing-masing. Pada pembiayaan MMQ tidak terdapat hutang piutang, yang ada kewajiban nasabah untuk mengembalikan modal bank. Pada MMQ model kedua, menurut Jaih Mubarak, tidak ada jual beli, tidak ada sewa, modal Rp 200 juta tidak boleh berubah sampai perjanjian MMQ berakhir. Jaih berpendapat bahwa tidak ada kesulitan untuk menerapkan MMQ dan dari sisi regulasi juga sudah memadai karena MMQ saat ini telah diakomodasi dalam Kodifikasi Produk dan Kegiatan Pebankan syariah. Persoalan MMQ belum banyak diterapkan pada perbankan syariah, memang sangat tergantung kecerdasan industri, pemahaman yang kurang terhadap konsep dan aplikasi MMQ menyebabkan industri perbankan syariah menganggap sulit menerapkan pembiayaan MMQ.

Jaih juga menegaskan bahwa tidak ada persoalan dengan ciri multiakad pada pembiayaan MMQ. Hal itu akan terlihat jelas jika *stakeholder* memahami konsep *hybrid contract* secara baik. Dua akad

commit to user

¹ Wawancara dengan Yuslam Fauzi, pada tanggal 10 Juli 2018

dalam satu akad yang dilarang adalah dalam transaksi jual beli.

Jaih sebagai anggota Dewan Pengawas Bank Permata Syariah, mengatakan bahwa Bank Permata Syariah saat ini lebih fokus pada pembiayaan MMQ dibanding *murabahah*, karena keunggulan MMQ yang dapat digunakan untuk sekuritisasi aset. Bisnis di era modern sangat membutuhkan sekuritisasi untuk kebutuhan likuiditas, terutama untuk pembiayaan tenor panjang, meskipun keuntungan tidak terlalu besar namun memiliki peluang untuk memperoleh dana segar.

Pada pembiayaan MMQ, setelah perjanjian berlangsung, objek akad langsung di atasnamakan nasabah. Menurut Jaih, hal itu tidak menjadi masalah, karena dalam syariah, nama dalam sertifikat tidak selalu menunjukkan kepemilikan. Bahkan dalam Hukum Nasionalpun, seseorang dapat memiliki rumah di atas tanah orang lain, juga tidak menjadi persoalan. Apalagi kebolehan mengenai hal itu sudah diatur dalam Keputusan DSN MUI Nomor 1 Tahun 2013. Mengenai ragam pendapat terkait keabsahan pembiayaan perbankan syariah, Jaih mengutip pendapat Kuntowijoyo dalam bukunya yang berjudul “Islam Normatif Menuju Islam Obyektif”, yang pada intinya menggambarkan penerapan teori ke dalam praktek pasti akan memunculkan perdebatan, namun dengan berjalannya waktu, norma akan diterima masyarakat dan menjadi mapan.²

Setyawan Budi Utomo berpendapat bahwa pembiayaan MMQ memiliki banyak keunggulan dan sesungguhnya merupakan model pembiayaan yang menarik bagi bank karena return bisa *direview* di saat bank membutuhkan. Kalaupun saat ini belum banyak diterapkan, menurut Setyawan hanya karena faktor waktu dan belum banyak masyarakat yang familier dengan model pembiayaan tersebut. Berdasarkan usia, MMQ masih relatif muda, DSNnya baru diterbitkan pada tahun 2008 dan baru masuk dalam Kodifikasi Produk dan Kegiatan Perbankan Perbankan Syariah pada tahun 2015. Buku Standar MMQ juga baru diterbitkan pada tahun 2016. Dengan demikian sangat wajar jika saat ini MMQ baru

commit to user

² Wawancara dengan Jaih Mubarak, tanggal 18 November 2017.

diterapkan pada KPRS karena objek KPRS sudah dipahami masyarakat dan pelaku industri syariah melalui pembiayaan *murabahah*. Setyawan berkeyakinan bahwa di masa mendatang MMQ akan menjadi pembiayaan yang eksis setelah pembiayaan ini disosialisasikan secara massif, bukan hanya kepada praktisi perbankan, namun kepada seluruh elemen masyarakat.³

Deden Firman Handarsyah juga sangat mengapresiasi berkembangnya konsep pembiayaan MMQ dan berharap akan berkembang pula dalam penerapannya pada perbankan syariah. Karena itu OJK telah melakukan berbagai upaya mendorong diterapkannya pembiayaan MMQ oleh perbankan syariah. *Support* OJK terhadap pembiayaan ini di antaranya dengan menetapkan regulasi uang muka yang lebih rendah dibanding *murabahah* dan kredit konvensional. Saat ini uang muka MMQ hanya 15% dan dalam waktu dekat akan dikaji lagi, apabila diperlukan dapat diturunkan kembali persentasenya, agar bank maupun masyarakat termotivasi menggunakan pembiayaan MMQ. Perkembangan pembiayaan MMQ menurut Deden sesungguhnya sudah cukup lumayan, namun objeknya masih terbatas pada KPRS. Berdasarkan laporan, kolom MMQ rata-rata berisi objek KPRS. Padahal model pembiayaan ini dapat diterapkan pada banyak produk, seperti apartemen, rumah toko, mesin-mesin pabrik bahkan dapat untuk kemitraan dalam proyek jalan tol. PSAK MMQ mengacu pada PSAK 106 yakni PSAK *musyarakah*, menurut Deden juga tidak menjadi masalah karena MMQ memang merupakan turunan dari *musyarakah*, sehingga tidak diperlukan memiliki PSAK secara khusus.⁴

Terkait ketiadaan PSAK khusus untuk pembiayaan MMQ, peneliti juga wawancara dengan Gunawan Setyo Utomo, Kepala Bagian Pengembangan dan Pengawasan Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. Gunawan memperkuat pendapat Deden Firman, bahwa

³ Wawancara dengan Setyawan Budi Utomo pada tanggal 24 Februari tahun 2018

⁴ Wawancara dengan Deden Firman Handarsyah, pada tanggal 24 Februari tahun 2018

tidak perlu adanya PSAK khusus untuk pembiayaan MMQ. PSAK MMQ mengikuti PSAK 106 yaitu PSAK *musyarakah*, karena menurutnya alur MMQ adalah *musyarakah*, *Ijarah* dan jual beli. *Musyarakah* dan MMQ tidak berbeda secara akuntansi dan dalam pembukuan bank syariah dicatat sebagai pembiayaan *musyarakah*.⁵

Hakim Agung Amran Suadi, mengemukakan bahwa seharusnya perbankan lebih mengembangkan pembiayaan MMQ dibanding pembiayaan *murabahah*, karena hakekat bank syariah sesungguhnya terdapat pada ciri adanya bagi hasil. Ciri bagi hasil itulah yang menyebabkan bank syariah lebih dikenal dengan Bank Bagi Hasil, bukan bank Jual Beli. Berdasarkan pengalaman menangani sengketa perbankan syariah, Amran mengemukakan bahwa sengketa pembiayaan berbasis bagi hasil angkanya sangat kecil, sedangkan berdasarkan jumlah sengketa yang masuk Pengadilan Agama, sengketa *murabahah* paling mendominasi.⁶

Agustianto Mingka melalui Lembaga Pelatihan Iqtishad yang dimilikinya, memiliki peran yang sangat besar dalam mengembangkan pembiayaan MMQ, karena program pelatihan MMQ yang diselenggarakan lembaga ini sangat intens meliputi wilayah seluruh Indonesia. Pembiayaan MMQ menurut Agustianto merupakan pembiayaan modern yang memiliki banyak sekali keunggulan. Pembiayaan MMQ menurutnya merupakan pembiayaan yang canggih, karena dapat digunakan dalam berbagai produk pembiayaan, seperti untuk memperoleh modal kerja, perolehan aset usaha di bidang properti, kepemilikan rumah, otomotif, mesin-mesin, kepemilikan gedung, bangunan pabrik atau perusahaan dalam skala besar. MMQ bahkan dinilai tepat digunakan untuk pembiayaan properti indent atau *forward ijarah* (*Ijarah Maushufah fi dzimmah/ IMFZ*). Pembiayaan MMQ merupakan pembiayaan yang *sophisticated*, karena dapat digunakan untuk berbagai macam keperluan transaksi modern, seperti *refinancing*, *take over*, gabungan *take over* dan *top up*, pengalihan hutang dari bank

⁵ Wawancara dengan Gunawan Setyo Utomo, pada tanggal 24 Februari 2018

⁶ Wawancara dengan Amran pada tanggal 7 Februari 2018.

konvensional ke bank syariah atau dari bank syariah ke bank syariah, dapat digunakan untuk konversi akad *murabahah*, untuk pembiayaan KPRS, pembiayaan *reimbursement* dan lain sebagainya. Agus mengungkapkan bahwa perbankan syariah yang tidak menerapkan pembiayaan MMQ, akan ketinggalan zaman, karena tidak dapat mengikuti perkembangan perekonomian kontemporer.⁷

Rifki Ismal menilai bahwa pembiayaan MMQ punya peluang menjadi pembiayaan unggulan pada perbankan syariah sepanjang risiko pembiayaan dapat dimitigasi secara baik. Rifki berpendapat bahwa MMQ sebagai pembiayaan berbasis bagi hasil, memiliki risiko bisa untung bisa rugi, sehingga tidak ada kepastian keuntungan, mencari nasabah jujur juga tidak mudah, dalam hal ini bank menghadapi risiko *moral hazard*, bank juga ikut bertanggungjawab jika objek MMQ rusak, karena objek milik bersama. Sehubungan dengan hal itu, mitigasi risiko yang dapat diterapkan menurut Rifki adalah perlu menerapkan sanksi sosial untuk nasabah tidak jujur, misalnya dengan memasukkannya dalam daftar orang tercela (DOT), sedangkan untuk mengantisipasi kerugian, bank perlu terlibat dalam pembinaan dan pengawasan usaha nasabah. Selanjutnya dalam rangka mengantisipasi objek rusak, maka objek perlu diasuransikan kepada pihak ketiga.⁸

Cecep Maskanul Hakim, juga mengakui keunggulan pembiayaan MMQ. Menurut Cecep, pembiayaan MMQ sesungguhnya telah diterapkan oleh bank Muamalat pada tahun 1999, jauh sebelum Fatwa DSN Nomor 73 diterbitkan. Namun karena hanya BMI yang menerapkan, pembiayaan ini tidak diketahui banyak orang. Keunggulan MMQ menurutnya dari sisi bank justru risiko lebih rendah, karena ada *sharing* modal dari nasabah. Bank juga memperoleh manfaat dalam bentuk keuntungan. MMQ mendorong industri memiliki produk yang bervariasi. Sedangkan dari sisi nasabah, nasabah memperoleh rumah, semakin banyak angsuran yang

⁷ Wawancara dengan Agustianto Mingka, tanggal 14 Februari 2018.

⁸ Wawancara dengan Rifki Ismal, tanggal 9 Juli tahun 2018.

diserahkan, proporsinya bertambah, sehingga dalam hal pembiayaan macet, nasabah sudah memiliki porsi tertentu. LTV MMQ lebih rendah dari konvensional sehingga MMQ memiliki daya saing yang tinggi. Hasil pengawasan terhadap praktek MMQ juga tidak menemukan masalah yang berarti. Pembiayaan MMQ juga dapat digunakan untuk sekuritisasi aset, sehingga aset yang tidak likuid tapi profit, oleh bank dilikuiditas. Pembiayaan MMQ berbasis *profit and loss sharing* (PLS), sehingga sesuai dengan teori keadilan dalam perspektif Islam. Sedangkan kelemahannya menurut Cecep, akuntansinya rumit dan masyarakat kurang memahami produk tersebut. Cecep berpendapat bahwa OJK perlu menerbitkan PSAK khusus untuk MMQ agar praktisi bank syariah memperoleh kemudahan dan produk pembiayaan MMQ perlu disosialisasikan oleh seluruh pemangku kepentingan, termasuk perlunya materi MMQ dimasukkan dalam kurikulum Perguruan Tinggi. Menanggapi kritik penggunaan metode perhitungan *anuitas* pada angsuran MMQ, Cecep mengemukakan bahwa sistem perhitungan *anuitas* tidak hanya digunakan dalam MMQ tapi juga dipakai dalam menghitung angsuran *murabahah*. Sistem perhitungan *anuitas* hanya merupakan distribusi keuntungan menurun, yang artinya keuntungan yang diakui bank pada awal perjanjian lebih besar dibanding pengakuan keuntungan pada angsuran-angsuran berikutnya sehingga tidak perlu diperdebatkan. Apalagi saat ini telah terdapat Fatwa DSN MUI yang memperbolehkan bank syariah menggunakan sistem *anuitas* maupun proporsional.⁹

Selanjutnya terkait hasil penelitian yang kesebelas, yang menggarisbawahi bahwa format dan konten dokumen kontrak MMQ antara bank syariah yang satu dengan bank yang lain diformulasi dalam bentuk yang berbeda-beda, ada yang menggabungkan akad sewa dengan akad MMQ dan ada pula yang memisahkan kedua akad tersebut menjadi akad mandiri. Hal itu menggambarkan bahwa praktisi bank syariah dan notaris memiliki pemahaman yang beragam terhadap konsep *hybrid*

commit to user

⁹ Wawancara dengan Cecep Maskanul Hakim pada tanggal 10 Juli tahun 2018.

contract atau *al-uqud al-murakkabah*, sehingga menerapkannya sesuai dengan pemahaman masing-masing. Sehubungan dengan hal tersebut, DSN MUI perlu memberikan pedoman yang pasti dalam bentuk fatwa, agar polemik terkait hybrid contract segera memperoleh solusi.

C. Urgensi Akselerasi Penerapan MMQ pada Bank Syariah di Indonesia

Memperhatikan berbagai hal sebagaimana telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, dan mencermati hasil penelitian pada perbankan maupun hasil wawancara dengan berbagai narasumber, peneliti berpendapat bahwa pembiayaan MMQ perlu segera diterapkan secara optimal pada perbankan syariah di Indonesia, karena beberapa alasan dan pertimbangan. Adapun beberapa alasan dan pertimbangan dimaksud, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Bank-bank yang sampai saat ini belum menerapkan MMQ perlu segera menerapkan MMQ sebagai alternatif pembiayaan *murabahah*, dengan pertimbangan terdapat berbagai produk pembiayaan perbankan syariah yang dilarang menggunakan skema *murabahah*. Saat ini telah banyak inovasi produk pembiayaan di bank syariah yang karakternya tidak bisa menggunakan akad *murabahah*, karena dikhawatirkan mengandung unsur riba atau *gharar*. Contoh yang dapat dikemukakan, misalnya adalah dalam pembiayaan *take over* sesama bank syariah, konversi akad *murabahah*, segala bentuk *refinancing* dan sekuritisasi dilarang menggunakan akad *murabahah*. Padahal bank syariah sangat membutuhkan berbagai produk baru tersebut. Guna mengatasi persoalan ini, DSN MUI telah memberikan jalan keluar dengan menerbitkan beberapa DSN yang mengatur mekanisme *refinancing*, *take over* antar bank syariah, restrukturisasi *murabahah*, sekuritisasi dengan menggunakan skema selain *murabahah*, diantaranya adalah dengan menggunakan MMQ. Karena itu agar praktek pembiayaan di bank syariah dapat tetap berjalan dan sesuai dengan ketentuan syariah, diperlukan alternatif akad lain, sehingga kebutuhan pengembangan produk perbankan syariah juga

dapat terpenuhi. Salah satu akad yang dapat digunakan untuk mengatasi kebuntuan penggunaan *murabahah* tersebut adalah dengan menggunakan pembiayaan MMQ.

2. Pembiayaan MMQ perlu segera diterapkan pada perbankan syariah karena bank-bank syariah yang hingga saat ini belum memberikan layanan pembiayaan MMQ memiliki keinginan kuat dan menganggap perlu segera menerapkan pembiayaan MMQ di masa mendatang. Alasan mereka belum menerapkan pembiayaan MMQ hanyalah karena faktor keterbatasan kemampuan SDM yang belum memahami secara baik konsep dan aplikasi pembiayaan MMQ. Fenomena ini perlu disambut baik, karena keterbatasan kemampuan tersebut dapat diatasi dengan melakukan pemberdayaan SDM melalui berbagai program pelatihan dan sosialisasi konsep serta teknik pembiayaan MMQ. Ibarat gayung bersambut, keinginan bank-bank syariah untuk menerapkan pembiayaan MMQ merupakan potensi yang menumbuhkan harapan adanya kemajuan perbankan syariah di masa mendatang dengan layanan produk yang lebih variatif dan inovatif.
3. Akselerasi dan optimalisasi penerapan MMQ juga diperlukan karena bank-bank yang telah menerapkan pembiayaan MMQ perlu memperluas sasaran dan melakukan modernisasi skema MMQ, sehingga bentuk pembiayaan MMQ yang diterapkan tidak semata model tradisional, monoton dan membuat nasabah jenuh. Perbankan syariah yang telah menerapkan pembiayaan MMQ perlu menerapkan model MMQ yang lebih variatif dan inovatif. Dengan menerapkan model MMQ yang modifikatif, akan menjadikan praktek pembiayaan ini lebih menarik dan sekaligus menyesuaikan model pembiayaan dengan perkembangan perekonomian kontemporer.
4. Akselerasi penerapan pembiayaan MMQ juga perlu dilakukan, karena pembiayaan MMQ merupakan hasil inovasi yang harus diapresiasi, dengan cara menerapkannya dalam praktek perbankan syariah, sehingga perbankan syariah tidak berjalan di tempat dan dapat

bersaing dengan perbankan konvensional. Penerapan hasil inovasi dalam praktek perbankan syariah memiliki makna memanfaatkan hasil ijtihad para ulama ekonomi syariah, sehingga berbagai penemuan hukum yang mereka dapatkan tidak mubadzir. Implikasi penerapan MMQ, masyarakat memiliki banyak pilihan produk yang sesuai dengan selera dan kemantapan hatinya, sehingga mereka tidak merasa berat meninggalkan perbankan konvensional yang jelas berbasis bunga dan dilarang dalam Islam.

5. Akselersi dan optimalisasi penerapan pembiayaan MMQ diperlukan karena pembiayaan MMQ dinilai sebagai pembiayaan yang lebih Islami, lebih disukai para fuqaha, dan didukung para ilmuwan syariah internasional, karena keabsahannya tidak diragukan, dinilai lebih sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
6. Akselersi penerapan pembiayaan MMQ diperlukan karena pembiayaan ini merupakan pembiayaan ekuitas berbasis bagi hasil dengan ciri khas adanya *profit and loss sharing* (PLS). Secara filosofis pembiayaan berbasis bagi hasil merupakan bentuk pembiayaan yang ideal dibanding pembiayaan berbasis utang. Karakter *profit and loss sharing* itulah yang menyebabkan perbankan syariah juga dikenal sebagai bank bagi hasil. Adanya *profit and loss sharing* juga menjadikan pembiayaan MMQ dinilai sebagai pembiayaan yang berkeadilan, berbasis ekuitas, karena di dalamnya terdapat kesetaraan antara para pihak yang bertransaksi, sehubungan dengan tidak adanya pihak kreditur dan debitur. *Profit and loss sharing* juga membuat pembiayaan MMQ memiliki keunggulan karena mendorong adanya kebersamaan dalam kepemilikan antara bank dan nasabah.
7. Percepatan penerapan pembiayaan MMQ diperlukan karena pembiayaan MMQ sangat tepat digunakan untuk pengembangan ekonomi produktif, sehingga pembiayaan ini dinilai selaras dengan teori *maslahah* sebagai *maqashid syariah*, karena produktifitas ekonomi umat merupakan tujuan sosial ekonomi Islam dan sesuai

dengan arah pengembangan ekonomi Islam, yakni dalam rangka mewujudkan pertumbuhan ekonomi produktif.

8. Akelerasi pembiayaan MMQ diperlukan karena jenis pembiayaan MMQ merupakan pembiayaan yang canggih, multifungsi, dapat digunakan dalam berbagai produk pembiayaan, seperti untuk memperoleh modal kerja, perolehan asset usaha di bidang properti, kepemilikan rumah, otomotif, mesin-mesin, kepemilikan gedung, bangunan pabrik atau perusahaan dalam skala besar. MMQ bahkan dinilai tepat untuk pembiayaan kartu kredit, untuk pembiayaan properti indent atau *forward ijarah* (*Ijarah Maushufah fi dzimmah/IMFZ*) dan dapat digunakan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam berbagai program Pemerintah, baik BUMN maupun BUMD. Pembiayaan MMQ juga dapat digunakan untuk pembiayaan sindikasi baik dalam bentuk *lead syndication*, *club deal syndication* maupun *sub syndication*. Pembiayaan MMQ merupakan pembiayaan yang *sophisticated*, karena dapat digunakan untuk berbagai macam keperluan transaksi modern, seperti *working capital*, *capital expenditure* (investasi) *refinancing*, *take over*, *gabungan take over* dan *top up (refinancing)*, pengalihan hutang dari bank konvensional ke bank syariah atau dari bank syariah ke bank syariah, MMQ juga dapat digunakan untuk konversi akad *murabahah*, untuk pembiayaan KPRS, pembiayaan *reimbursement* dan lain sebagainya.
9. Pembiayaan MMQ perlu segera diterapkan secara optimal pada perbankan syariah karena pembiayaan ini memiliki fleksibilitas dalam menghadapi fluktuasi ekonomi, perubahan-perubahan kondisi bank dan nasabah (*syarik*) selama berjalannya pembiayaan. Praktek MMQ pada perbankan syariah di Indonesia hampir seluruhnya dimodifikasi dengan akad sewa atau *ijarah*, yaitu bahwa setelah akad *syirkah*, objek MMQ disewa oleh nasabah dan uang sewa dibagi antara bank dan nasabah. MMQ model ini menjadi fleksibel karena selama pembiayaan berlangsung, bank *commit to user* diperbolehkan mengubah besarnya

uang sewa jika situasi menghendaki dilakukannya penyesuaian. Fleksibilitas untuk mengubah *ujrah* (uang sewa) dapat menyelamatkan bank dari risiko kerugian besar manakala terjadi krisis moneter atau gejolak ekonomi lainnya yang bersifat fluktuatif. Kebolehan mengubah uang sewa di Indonesia diatur di dalam Fatwa DSN MUI Nomor 56/DSN-MUI/V/2007 tentang *Review Ujrah* yang antara lain menjelaskan bahwa *review ujrah* boleh dilakukan antara para pihak yang melakukan akad *ijarah* apabila memenuhi syarat-syarat: Terjadi perubahan periode akad *ijarah*; Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, akan timbul kerugian bagi salah satu pihak; Disepakati oleh kedua belah pihak. Pembiayaan perbankan syariah berbasis sewa atau berbasis bagi hasil yang disertai sewa boleh melakukan *review ujrah* selama perjanjian berlangsung. Sedangkan pembiayaan *murabahah* karena berbasis jual beli, selama berlangsungnya perjanjian, tidak diperbolehkan melakukan *review* margin ataupun harga *murabahah*.

10. Akslerasi pembiayaan MMQ juga diperlukan karena jenis pembiayaan ini memiliki potensi untuk membiayai bisnis nasabah dalam jangka waktu panjang, di tengah kondisi *cost of fund* yang tidak pasti atau berubah-ubah. Perbankan dan industri keuangan syariah di Indonesia selama berpuluh tahun didominasi oleh pembiayaan *murabahah*, baik untuk pembiayaan jangka pendek maupun jangka panjang. Padahal pembiayaan *murabahah* untuk jangka panjang menghadapi risiko fluktuasi harga (*cost of fund*) yang selalu berubah. Pembiayaan KPR Syariah bertenor panjang (di atas 5 tahun) sesungguhnya tidak cocok dan tidak tepat menggunakan skema *murabahah*. Penggunaan akad *murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPRS menjadi lebih mahal dibanding konvensional, karena harga jual *murabahah* bersifat tetap, sementara harga pasar bersifat fluktuatif. Guna mengatasi risiko *fluktuasi cost of fund* tersebut, sebagai langkah antisipasi terpaksa bank syariah menaikkan margin *murabahah* pada awal perjanjian, sehingga harga

murabahah terkesan lebih mahal dari kredit KPR pada bank konvensional. Mahalnya harga *murabahah* ini akan membuat citra kurang baik bagi bank-bank syariah. Karena itu, untuk pembiayaan KPRS bertenor panjang, skema yang lebih tepat digunakan adalah pembiayaan MMQ yang bersifat lentur atau fleksibel.

11. Percepatan penerapan pembiayaan MMQ juga perlu, karena pembiayaan ini lebih tepat digunakan untuk pembiayaan properti, mengingat uang muka pembiayaan KPRS dengan menggunakan MMQ lebih rendah dibanding *murabahah* dan KPR Bank Konvensional. Uang muka pada pembiayaan KPRS MMQ hanya 15%, sedangkan uang muka KPRS dengan *murabahah* sama dengan uang muka KPR pada bank konvensional, yakni sebesar 20%. Kebijakan mengenai uang muka ini memang diberikan Otoritas Jasa Keuangan dalam rangka memberikan *support* pada perbankan syariah agar termotivasi menerapkan MMQ untuk pembiayaan KPRS. Dengan kebijakan uang muka yang rendah, diharapkan mampu membuat produk KPRS lebih diminati oleh nasabah.
12. Percepatan penerapan pembiayaan MMQ juga diperlukan karena pembiayaan ini dapat meminimalisir kerugian dalam menghadapi pembiayaan bermasalah. Bank syariah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah harus melakukan langkah-langkah strategis untuk meminimalisir terjadinya risiko, baik dengan melakukan *rescheduling*, konversi akad maupun dengan menjual jaminan milik nasabah. Dalam melakukan *rescheduling* pembiayaan *murabahah*, bank syariah dilarang mengubah besaran pokok dan margin, sedangkan pada pembiayaan MMQ, bank bisa melakukan perubahan besaran *ujrah*, sehingga dapat merestrukturisasi akad tanpa perlu melakukan konversi, cukup dengan adendum akad. Demikian pula saat bank harus menjual jaminan milik nasabah, dalam pembiayaan *murabahah* harga jual *murabahah* tidak boleh berubah, sementara nilai asset yang dijamin oleh nasabah harganya terus mengalami kenaikan. Situasi

ini sering dimanfaatkan nasabah dengan menunda nunda eksekusi atau bertindak spekulatif menunggu harga aset semakin mahal. Sedangkan dalam MMQ penjualan barang jaminan menggunakan pola harga pasar saat eksekusi dilakukan, jika harga pasar tinggi dan jaminan dijual dengan harga tinggi, maka bagi hasil yang diperoleh bank dan nasabah juga tinggi. Sebaliknya jika menurut harga pasar, aset MMQ harus dijual dengan harga rendah, maka sesuai dengan konsep *musyarakah*, kerugian ditanggung bersama antara bank dan nasabah, sehingga memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak.

D. Penerapan Teori Perubahan Sosial dan *Maslahah* sebagai *Maqashid Syariah* dalam Analisis

Perubahan sosial dalam pandangan Islam adalah *sunnatullah*, fenomena alam yang pasti terjadi dan tidak mungkin diberhentikan,

Berdasarkan perspektif agama, terjadinya berbagai perubahan sosial yang merupakan keniscayaan harus diberi arah oleh hukum atau syariah, agar perkembangannya dapat berjalan selaras dan harmoni antara kebutuhan manusia di satu sisi dan kemaslahatan umat manusia pada sisi yang lain.

Hukum Islam atau syariah memiliki peran sentral dalam menghadapi perkembangan ekonomi kontemporer, baik posisinya sebagai alat kontrol dalam menjaga kesesuaian sistem perekonomian dengan prinsip-prinsip syariah, maupun perannya sebagai sarana rekayasa sosial, yang melahirkan berbagai regulasi bidang perekonomian yang berkeadilan dan mensejahterakan sesuai dengan tujuan syariah Islam, yaitu untuk mewujudkan kemaslahatan bagi seluruh umat manusia.

Perkembangan bidang ekonomi di era globalisasi sekarang ini berlangsung demikian pesat. Bentuk-bentuk bisnis dan transaksi keuangan pada perbankan konvensional mengalami perubahan dan pembaharuan yang sangat cepat. Produk perbankan terus tumbuh melahirkan produk-produk baru yang sangat beragam, seperti *commit to user*, *refinancing*, *hybrid* pembiayaan,

take over, restrukturisasi pembiayaan yang di zaman dulu tidak dikenal. Fenomena tersebut menjadi tantangan bagi perbankan syariah, untuk menyesuaikan diri agar tidak ditinggal oleh kemajuan zaman, sehingga perbankan syariah pun dituntut mampu memenuhi kebutuhan bisnis modern dengan menyajikan produk-produk inovatif dan variatif serta memberikan pelayanan yang memuaskan sesuai dengan tuntutan bisnis kontemporer. Namun demikian perbankan syariah tidak dibenarkan mengikuti jejak perkembangan perbankan konvensional tanpa mengkaji kesesuaiannya dengan ketentuan syariah. Ketaatan terhadap prinsip-prinsip syariah merupakan kewajiban mutlak yang tidak bisa ditawar, termasuk dalam melakukan pengembangan produk yang dibutuhkan.

Pengembangan perbankan syariah tidak dapat dilakukan sesukanya, arah perkembangan perbankan syariah harus selaras dengan konsep *maqashid syariah* (tujuan ditetapkannya norma-norma syariah), yaitu wujudnya kemaslahatan umat manusia.

Pembiayaan MMQ merupakan bentuk pembiayaan yang lahir karena tuntutan kebutuhan perekonomian kontemporer. Bentuk pembiayaan ini merupakan hasil kreasi dan ijtihad ulama yang dikembangkan dari pembiayaan *musyarakah*, dalam rangka memperkaya kegiatan usaha perbankan syariah dengan jenis produk baru yang sesuai dengan kebutuhan perekonomian global.

Inovasi produk mempunyai hubungan yang kuat dengan pengembangan pasar perbankan syariah. Semakin inovatif bank syariah dalam menciptakan atau menyempurnakan produk, akan semakin cepat pula pasar berkembang. Sebaliknya, lemahnya inovasi produk bank syariah, akan berimbas secara *signifikan* kepada lambatnya pengembangan pasar (*market expansion*). Inovasi produk sangat diperlukan agar bank syariah bisa lebih optimal dalam memanfaatkan fenomena kemajuan perekonomian baik secara nasional maupun yang terjadi di kancah dunia internasional. Oleh karena itu dalam pengembangan pasar dan pengembangan produk, perbankan syariah dituntut kreatif melakukan

inisiatif akselerasi yang luar biasa. Keterbatasan produk yang dimiliki perbankan syariah, menyebabkan perbankan syariah kurang mampu berkompetisi dengan perbankan konvensional. Hal itu juga berarti perbankan syariah tidak mampu menjangkau banyaknya permintaan nasabah terhadap produk-produk yang lebih variatif. Pembiayaan MMQ, jika diterapkan secara masif dan konsisten, diperkirakan akan mampu berkembang dengan cepat, lebih *power full*, lebih populer dibanding berbagai produk perbankan syariah yang telah ada sebelumnya.

Perkembangan perekonomian kontemporer, memaksa bank syariah untuk tidak puas hanya bertumpu pada pembiayaan *murabahah* semata, karena berbagai produk baru yang muncul belakangan, seperti *refinancing*, *take over*, sekuritisasi dan lain sebagainya tidak dapat dioperationalkan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dan jika dipaksakan diterapkan pada *murabahah* justru akan melanggar rambu-rambu syariah.

Pembiayaan pada perbankan syariah tidak boleh stagnan hanya mengandalkan pembiayaan *murabahah* semata, karena pembiayaan *murabahah* memiliki banyak keterbatasan penggunaannya pada bank syariah. Pembiayaan *murabahah* secara syariah tidak dapat digunakan untuk pembiayaan *refinancing*, *take over* antar bank syariah, baik *take over* murni maupun *take over* sekaligus *top up*. Pembiayaan *murabahah* sesungguhnya juga tidak dapat digunakan untuk melakukan *take over* dari bank konvensional ke bank syariah, karena *take over* model ini mengandung *bai al-inah*. Namun untuk saat ini *take over* dari bank konvensional ke bank syariah masih diperkenankan menggunakan *murabahah* berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 dengan alasan darurat. Menurut peneliti kedaruratan tersebut telah kehilangan *illat* hukum, karena saat ini telah terdapat jenis pembiayaan selain *murabahah* yang dapat menjadi alternatif, di antaranya adalah pembiayaan MMQ.

Keterbatasan lain dari pembiayaan *murabahah* adalah bahwa *murabahah* tidak tepat digunakan untuk pembiayaan yang membutuhkan waktu panjang, karena dalam pembiayaan *murabahah*, bank dilarang

mengubah harga dan keuntungan *murabahah* selama perjanjian *murabahah* berlangsung. Perubahan harga dan keuntungan *murabahah* sebesar berapapun dan dalam kondisi apapun, dikategorikan sebagai riba yang dilarang. Pembiayaan *murabahah* yang bersifat tetap berpotensi merugikan bank saat bank menghadapi situasi ekonomi sulit. Upaya yang ditempuh perbankan syariah dalam mengantisipasi pembiayaan *murabahah* yang bersifat tetap dengan meningkatkan keuntungan pada awal perjanjian juga berakibat harga *murabahah* menjadi mahal. Citra *murabahah* mahal juga akan menurunkan daya saing perbankan syariah dalam menghadapi perbankan konvensional. Situasi tersebut membuat perbankan syariah dilematis, apalagi nasabah pada umumnya menginginkan pembiayaan KPRS berjangka waktu panjang agar angsuran bulanan dapat terjangkau kemampuan.

Dewan Syariah Nasional MUI dalam mengatasi keterbatasan pembiayaan *murabahah* telah melakukan *ijtihad jamai'y* (ijtihad kolektif) dan menghasilkan Fatwa DSN Nomor 89/DSN MUI/XII/ 2013 tentang *Refinancing* dan menegaskan bahwa bank syariah dapat melakukan pembiayaan *refinancing* dengan mekanisme MMQ atau *bai wal-isti'jar* (*sale and lease back*) atau *bai* dalam rangka MMQ (MMQ yang didahului dengan jual beli).

Mekanisme *take over* antar bank syariah baik murni maupun *top up*, dilarang menggunakan skema *murabahah*, karena dengan *murabahah* akan berisiko mengandung *bai'al-inah*. *Take over* antar bank syariah harus memilih di antara tiga skema yang diperbolehkan secara syariah, salah satunya adalah menggunakan model pembiayaan MMQ. Larangan penggunaan *murabahah* dalam melakukan *take over* antar bank syariah tersebut secara tegas diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 90 Tahun 2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Pembiayaan MMQ juga lebih tepat digunakan untuk konversi pembiayaan *murabahah*. Ketika nasabah mengalami penurunan

kemampuan membayar angsuran, bank syariah dapat melakukan penyelamatan melalui *rescheduling* pembiayaan *murabahah* namun bank syariah dilarang mengubah besaran pokok dan margin. Kemudian dalam hal *rescheduling* tidak dapat dilakukan dan bank harus melakukan konversi pembiayaan *murabahah*, maka bank syariah harus menghentikan akad *murabahah*, selanjutnya akad *murabahah* tersebut dikonversi dengan pembiayaan MMQ, karena tidak boleh mengkonversi *murabahah* dengan *murabahah*. Fatwa DSN MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2002 tentang Konversi Akad *Murabahah* menegaskan bahwa dalam hal nasabah mengalami penurunan kemampuan namun masih memiliki potensi produktif, maka nasabah *ex murabahah* dapat membuat akad baru namun tidak diperkenankan dalam bentuk *murabahah*, melainkan harus memilih salah satu di antara akad *IMBT*, *mudharabah*, *musyarakah* atau MMQ.

Pembiayaan *murabahah* juga memiliki keterbatasan karena tidak dapat digunakan untuk sekuritisasi piutang *murabahah*. Sekuritisasi *murabahah* berarti menjadikan uang sebagai barang komoditas dan hal itu dilarang dalam syariah. Padahal sekuritisasi sangat dibutuhkan sebagai instrumen bisnis di era modern. Akad MMQ secara syariah diperbolehkan digunakan untuk sekuritisasi aset (*tawriq*), sehingga ekspansi bank-bank syariah dapat berkembang lebih luas.

Solusi mengatasi keterbatasan pembiayaan *murabahah* adalah bank syariah harus memiliki produk pembiayaan yang dapat menutup kekurangan *murabahah*, salah satunya adalah pembiayaan MMQ yang bersifat fleksibel, dapat digunakan untuk pembiayaan bertenor panjang dan dapat diaplikasikan pada berbagai produk yang dilarang menggunakan pembiayaan *murabahah*.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa dalam menghadapi perubahan sosial, terutama tuntutan pengembangan perekonomian Islam, DSN MUI telah melakukan berbagai upaya pengembangan pembiayaan MMQ dengan menerbitkan beberapa regulasi yang dibutuhkan sehingga posisi MMQ secara konsep lebih *masalah*

karena mampu mengatasi kebutuhan nasabah dan memberikan solusi atas kebuntuan pembiayaan *murabahah*. Kemaslahatan MMQ akan lebih maksimal manakala konsep solutif tersebut benar-benar direalisasikan secara optimal pada praktek kegiatan usaha perbankan syariah, sehingga kemanfaatan MMQ berbanding lurus dengan teori *masalahah* yang merupakan ujung sasaran ditetapkannya ketentuan syariah atau dikenal dengan *maqashid syariah*.

Penerapan pembiayaan MMQ juga akan lebih ideal jika digunakan untuk memenuhi kebutuhan produktif masyarakat, sehingga manfaatnya lebih sesuai dengan teori *maqashid syariah*, karena akan berdampak pada kemaslahatan umat dan mendorong kemajuan sektor ekonomi produktif

Berdasarkan *maqashid syariah*, tujuan pengembangan ekonomi syariah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan atau kesejahteraan sebanyak-banyaknya umat manusia, sehingga pengembangan pembiayaan MMQ semestinya lebih diarahkan untuk kepentingan produktifitas usaha dibanding sekedar untuk pemenuhan kebutuhan pribadi yang bersifat konsumtif. Bank-bank syariah yang telah menerapkan pembiayaan MMQ perlu memperluas sasaran penggunaan pembiayaan MMQ dan harus menjadikan produk MMQ sebagai sarana pengembangan ekonomi produktif karena tujuan utama dari pembiayaan berbasis bagi hasil pada dasarnya adalah untuk membangun dan mengembangkan produktifitas perekonomian bangsa.