

Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisyah Sebagai Alternatif Solusi Pembiayaan KPR Dalam Perbankan Syariah

¹Emi sri rahayu fatimah, ²Nasrullah bin sapa, ³Abdi Wijaya,
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
emisrirahayufatimah19@gmail.com, nasrullah.sapa@uin-alauddin.ac.id,
abdiwijaya.ss@gmail.com

Abstract

This article discusses the application of musyarakah mutanaqisyah related to KPR (Home Ownership Credit) financing in the sharia banking system. The purpose of this article is to provide an overview of the application of the musyarakah mutanaqisyah contract as an alternative KPR (Home Ownership Credit) financing solution in sharia banking. Apart from that, this article also analyzes the obstacles in implementing musyarakah mutanaqishah contracts on KPR (Home Ownership Credit) in sharia banking. The research method used is the library research method or library study. Literature studies are devoted to revealing information sourced from scientific texts originating from books or scientific journals that are relevant to the topic being discussed. The research results obtained show that the application of the musyarakah mutanaqishah contract in mortgage financing in sharia banking has several advantages as an alternative solution in sharia financing, namely where the bank and the customer both own an asset that is the object of the agreement. Because they have mutual rights to do so, banks and customers mutually maintain the agreed cooperation.

Keyword : Musyarakah Mutanaqisyah, Finance, KPR

Abstrak

Artikel ini membahas tentang penerapan musyarakah mutanaqisyah terkait pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam sistem perbankan syariah. Tujuan artikel ini yaitu untuk mengetahui gambaran mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisyah sebagai alternatif solusi pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam perbankan syariah. Selain itu, artikel ini juga menganalisa tentang kendala dalam pelaksanaan akad musyarakah mutanaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dalam perbankan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan (*Library research*) atau studi pustaka. Kajian studi pustaka dikhususkan untuk mengungkapkan informasi yang bersumber dari teks ilmiah yang berasal dari buku ataupun jurnal ilmiah yang relevan dengan topik yang sedang dibahas. Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR dalam perbankan syariah memiliki beberapa keunggulan sebagai alternatif solusi dalam pembiayaan Syariah, yaitu dimana Bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu asset yang menjadi objek perjanjian. Karena memiliki hak bersama untuk itu, antara bank dan nasabah saling menjaga kerja sama yang telah disepakati.

Kata Kunci : Musyarakah Mutanaqisyah, Pembiayaan, KPR

Pendahuluan

Bank Islam atau yang biasanya kita kenal dengan bank syariah merupakan sebuah Lembaga keuangan yang dimana produk-produk yang ada di dalamnya berasal dari Al- Qur'an dan tentunya Hadist seperti halnya yang telah kita ketahui dalam pengoperasionalan bank syariah tidak diterapkannya prinsip yang berkaitan dengan interest atau riba melainkan menerapkan prinsip bagi hasil. Pada dasarnya bank menawarkan beberapa produk seperti penghimpunan dana dan penyaluran dana sama seperti bank konvensional pada umumnya, yang membedakan adalah di dalam lingkup perbankan syariah ada beberapa akad yang diimplementasikan guna keberlangsungan sistem operasionalnya. Adapun akad tersebut adalah akad murabahah, akad mudharabah, wadi'ah, dan yang lainnya. Untuk pembahasan kali ini adalah mengenai akad musyarakah.¹

Diantara Produk berbasis kemitraan dengan bagi hasil seperti musyarakah sebagai produk unggulan kompetitif perbankan syariah adalah Produk Kredit Pemilikan Rumah yang nantinya akan di sebut (KPR). Produk ini bisa menjadi sebuah solusi untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki banyak dan untuk membelinya secara tunai. Umumnya perbankan konvensional dalam memberikan fasilitas KPRnya menggunakan sistem bunga yang identik dengan riba yang sudah jelas- jelas keharamannya dalam hukum Islam.²

Di sisi yang lain kebutuhan masyarakat untuk memiliki sebuah rumah semakin meningkat tiap tahunnya, menurut data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2015, diperkirakan jumlah *supply* pembangunan rumah pertahun hanya sekitar 400 sampai 500 ribu unit rumah. Padahal kebutuhan rumah bagi masyarakat per tahun sekitar 800 ribu unit rumah dan kekurangan kebutuhan (*backlog*) perumahan saat ini sudah mengalami penurunan dari 13,5 juta unit menjadi sekitar 11,4 juta unit rumah (www.bps.go.id). Dari data di atas menunjukkan bahwa minat masyarakat akan kepemilikan rumah semakin meningkat tiap tahunnya, bahkan pembangunan yang dilakukan saat ini masih belum bisa memenuhi permintaan dari masyarakat yang tiap tahunnya mengalami peningkatan terlebih lagi menjadi perhatian khusus yaitu ketika seseorang yang ingin

¹Rani Rahayu and M. Zidny Nafi' Hasbi, 'Teori Dan Konsep Akad Musyarakah Dan Penerapannya Dalam Perbankan Syariah', *Jurnal Keislaman*, 5.2 (2022), 176-85.

²Mohd Sollehudin Shuib and others, 'Isu Dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Dan Konvensional', *Jurnal Teknologi (Sciences and Engineering)*, 66.1 (2013), 67-78 <<https://doi.org/10.11113/jt.v66.1713>>.

memiliki sebuah rumah tidak mampu untuk membelinya secara kontan karena keterbatasan dana yang tidak di miliki.³

Landasan hukum musyarakah mutanaqisah Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqisah pada saat ini dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad musyarakah muatanaqisyah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah. Seperti yang tertuang dalam Firman Allah Swt dalam QS: Shad/38: 24.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Terjemahnya:

Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.⁴

Menurut pengertian yang tampak dalam ayat, Nabi Daud hanyalah memberi jawaban sesudah mendapat keterangan dari pihak penggugat saja. Padahal mungkin saja pihak penggugat mengemukakan keterangan yang berlawanan dengan kenyataan, atau karena cara mengemukakan kata diatur demikian rupa, hingga timbullah kesan seolah-olah si penggugat itu orang jujur. Di akhir ayat, Allah menjelaskan bahwa Nabi Daud sadar bahwa ia sedang mendapat cobaan dari Allah. Lalu ia meminta ampun kepada Allah atas kesalahan, seraya sujud bertobat kepada-Nya karena merasakan kekurangan dan kesalahan yang ada pada dirinya. Kesalahan dan kekurangan yang menimpa dirinya ialah ketergesa-gesaannya memberikan jawaban kepada orang yang berperkara, padahal ia belum memperoleh keyakinan dan bukti-bukti yang seharusnya ia peroleh. Ia memutuskan hanya berdasar prasangkanya bahwa kedatangan orang yang ingin memperdayainya itu adalah cobaan dari Allah, padahal apa yang ia duga tidak terjadi. Ayat di atas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian itu.⁵

Musyarakah Mutanaqisyah ialah produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau

³Muh Turizal Husein, ‘Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah’, *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1.1 (2019), 79 <<https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>>.

⁴ Kementrian Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Darus Sunnah, 2014).

⁵ Tafsir Kemenag RI 2020

lebih. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Musyarakah Mutanaqisyah dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah, inon dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu mitra (*syarik*) yaitu bank, berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisyah*) kepada mitra lain yaitu nasabah.⁶

Bank Syariah di Indonesia masih sedikit yang menawarkan produk dengan akad musyarakah mutanaqisah. Dari hasil penelusuran penulis melalui website dari 13 Bank Umum Syariah di Indonesia, ditemukan bahwa ada empat BUS yang menawarkan produk dengan akad musyarakah mutanaqisa, yakni Bank Muamalat, Maybank Syariah, Panin Bank Syariah dan Bank Mega Syariah. Keempat BUS tersebut menawarkan produk kepemilikan aset yakni kepemilikan rumah dan kendaraan. Dimana pada empat BUS tersebut, mereka juga menawarkan kepemilikan aset menggunakan akad murabahah. Sehingga nasabah bisa menentukan pilihan, akad mana yang akan mereka gunakan. BUS lainnya masih menggunakan hanya akad murabahah dalam produk kepemilikan rumah dan kendaraan.⁷

Teori

Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata *yanataqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Pembiayaan atau akad musyarakah merupakan perjanjian Kerjasama antara pemberi dana atau pemberi modal yang dimana dana atau modal tersebut yang nantinya akan diarahkan pada suatu proyek maupun usaha tertentu, diintegrasikan dengan cara membagikan keuntungan antara para pihak dengan rasio yang disepakati bersama pada saat penandatanganan kontrak. Jadi Musyarakah mutanaqisyah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset Contoh pengaplikasiannya adalah pembiayaan modal kerja.⁸

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat

⁶Ainul Imronah, "Musyarakah Mutanaqishah," *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 4.1 (2018), 34–50.

⁷Juneda Juneda, 'Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan PT. BNI Syariah KC. Parepare', *BALANCA: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1.2 (2019), 212–37 <<https://doi.org/10.35905/balanca.v1i2.1145>>.

⁸Rani Rahayu dan M. Zidny Nafi' Hasbi, "Teori dan Konsep Akad Musyarakah dan Penerapannya dalam Perbankan Syariah," *Jurnal Keislaman*.

bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantaranya penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.⁹

KPR atau biasa dikenal dengan kredit pemilikan rumah adalah suatu fasilitas pinjaman uang atau pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah digunakan untuk pembelian atau merenovasi rumah dengan persyaratan tertentu. Dengan adanya produk ini bank memudahkan nasabah yang tidak mampu membeli rumah atau renovasi dengan cara mencicil atau angsuran. Jadi produk ini bisa digunakan oleh nasabah sebagai alternatif mudah untuk memiliki rumah idaman mereka.¹⁰

Metode

Penelitian ini menggunakan metode *library research* atau penelitian pustaka. Peneliti akan mengumpulkan beberapa data berupa literatur yang berkaitan dengan disiplin ilmu yang dikaji. Literatur berarti bahan bacaan yang digunakan sebagai data dan referensi untuk menunjang penelitian ini. Dengan memanfaatkan internet sebagai media untuk mencari informasi di perpustakaan secara virtual serta dapat mengambil berbagai literatur melalui internet dari sumber yang valid.

Penerapan Akad Musyarakah dalam System Bank Syariah di Indonesia

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran

⁹Zuhaira Samsudin and Ab Mumin Ab Ghani, 'Aplikasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Mikro Kewangan Islam', *Jurnal Syariah*, 23.2 (2015), 217-34 <<https://doi.org/10.22452/js.vol23no2.2>>.

¹⁰Vika Mitasari and others, 'Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI', *JEMATech*, 6.2 (2023), 211-19.

berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah.¹¹

Pembiayaan KPR Bank Syariah atau yang juga biasa kita sebut dengan peminjaman hipotek adalah salah satu contoh akad musyarakah yang ada di bank syariah. Unsur musyarakah dari kerjasama ini adalah menggabungkan modal atau dana yang dimiliki bank dan nasabah untuk membeli rumah dari developer. Untuk keuntungannya sendiri bank menerima persentase dari sewa bulanan yang dibayarkan oleh pelanggan yang telah melakukan akad sebelumnya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk yang dikeluarkan oleh perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan pihak perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan Bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembiayaan dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.¹²

Praktik Musyarakah Mutanaqisah di Indonesia Dalam aktivitas pembiayaan menggunakan Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, perbankan syariah haruslah memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan Syariah sebagaimana telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam termasuk fatwa DSN. Akad pembiayaan hingga pencairan pendanaan KPR syariah subsidi bisa dikatakan sudah sesuai dengan peraturan dalam fatwa DSN MUI Np.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah.

Kemudian ada juga Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 Pembiayaan Musyarakah, Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IV/2000 Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran, Fatwa DSN No. 55/DSN-MUI/V/2000 Pembiayaan Rekening Koran Syariah Musyarakah, Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XII/2008 Musyarakah Mutanaqishah, Keputusan Dewan Syariah Nasional No.01/DSN-MUI/X/2013 Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan. Pernyataan Kesesuaian Syariah DSN-MUI No.U- 257/DSN-MUI/VIII/2014 Penjelasan butir 6 huruf a dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi

¹¹Vika Mitasari et al., "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI,,"

¹²Hijrah Safitri Sihombing et al., "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga," 2020, 1-101.

Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan.¹³ UU No.21 Tahun 2008 Perbankan Syariah, PBI No.9/19/PBI/2007 Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.¹⁴

Musyarakah *mutanaqishah* sebagai Alternatif solusi pembiayaan KPR

Penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan Syariah, yaitu dimana bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu aset yang menjadi objek perjanjian antara bank dan nasabah karena memiliki hak bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas kerja sama yang sudah disepakati. Pada akad musyarakah mutanaqishah hanya di pembiayaan saja bukan di pendanaan berarti dana yang disimpan nasabah, akadnya nasabah dan bank yang menyimpan uang itu akadnya murabahah mereka mau menginginkan sistem bagi hasil. Bank menjalankan usahanya memakai modalnya nasabah berarti kalau kita menabung di BSI jual beli sama bank BSI nanti bagi hasil dengan bank, berbeda dengan MMQ hanya di pembiayaan bukan orangnya yang menyimpan uang, jadi bank menyalurkan pembiayaan yang ada akad MMQ-nya akad MMQ hanya diproduk pembiayaan saja.¹⁵

Praktik musyarakah mutanaqishah sebagai contoh nasabah punya rumah tapi nasabah mau beli mobil yang jadi jaminan itu bukan mobil tapi rumahnya, jadi si nasabah mempunyai jaminan tapi untuk peruntungan lain misalnya nasabah punya rumah tapi anaknya mau dibiayai untuk sekolahnya keluar negeri untuk lanjut S2 tapi jaminannya mobil itulah akadnya MMQ. Rumahnya dikasi sewa ke nasabah tapi Bank yang kasi modal ke nasabah karna Bank masih memiliki hak sebagian atas rumahnya itu, misalnya rumahnya 1M bank ambil 500 juta nilai rumahnya dan nasabah juga dapat 500 juta untuk modal, itulah yang nasabah gunakan untuk biaya anaknya sekolah tapi nanti pengembaliannya secara cicil oleh nasabah selama nasabah menempati rumah tersebut nasabah membayar sewa ke bank setiap bulannya, itulah keuntungannya bank karna menyewakan rumah itu ke nasabah, jadi bukan terhadap uangnya tetapi terhadap usahanya bank.

¹³Departemen Perbankan Syariah and OJK, *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*, 2016.

¹⁴Departemen Perbankan Syariah and OJK.

¹⁵Yuli Nurhayati dan Asyari Hasan, "Analysis of the Mutanaqishah Musyarakah Contract as a Solution for Home Ownership Financing in Islamic Banking," *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE)*, 5.1 (2022), 390-408. <<https://doi.org/10.31538/ijse.v5i1.1770>>.

Musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di bank syariah yaitu suatu jaminan dimana yang dimiliki nasabah itu dibiayai kembali jadi porsi kepemilikan asetnya itu dibeli oleh bank. jadi nanti keuntungan bank yaitu menyewakan ke nasabah, misalnya rumahnya itu seharga 1M bank mengambil porsi kepemilikan rumah itu 500 juta berarti nasabah juga memiliki hak atas rumah itu 500 juta, namun nasabah tidak bisa memakai seutuhnya rumah itu secara utuh karna bank masih memiliki hak setengah atas rumah itu, rumah tersebut belum menjadi miliknya dengan seutuhnya karna keputusan itu sudah disepakati diawal perjanjian, jadi ketika nasabah menempati rumah tersebut nasabah akan menyewanya atau mencicilnya ke bank setiap bulan.¹⁶

Kedudukan Bank dan nasabah adalah mitra (partner), sehingga tidak tepat menggunakan mekanisme jaminan, khususnya Hak Tanggungan yang memberikan hak pada kreditor untuk mengeksekusi objek MMQ apabila Objek dijadikan objek jaminan. Diperlukan bantuan pranata hukum lain untuk mendukung penggunaan Hak Tanggungan, seperti kuasa atau perwakilan, mengingat hubungan Bank dan Nasabah bukanlah hubungan kreditor dan debitur dalam Hak Tanggungan.¹⁷

Kendala yang terjadi dalam penerapan akad

Musyarakah *mutanaqishah*

Adapun kendala yang sering dihadapi dalam akad musyarakah yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah dikarenakan sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran pokok, hisyah, ujah, dan proses pengajuan pembiayaan akad ini sehingga adanya pembiayaan macet, dan kurangnya sosialisasi kepada nasabah dalam penerapan akad ini dimana kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan pembiayaan dimana modal sepenuhnya milik nasabah dalam melakukan pembiayaan namun pada akad musyarakah mutanaqishah terdapat pembagian modal antara nasabah dan bank dalam melakukan pembiayaan KPR yang mana menyebabkan konsep musyarakah

¹⁶Ira Astuti, 'Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Sudirman', *Gastronomía Ecuatoriana y Turismo Local*, 1.69 (1967), 5-24.

¹⁷Ivan Rahmat Santoso and others, 'Risk Management of Musyarakah Mutanaqishah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues', *International Journal of Applied Business and International Management*, 5.3 (2020), 41-50 <<https://doi.org/10.32535/ijabim.v5i3.980>>.

mutanaqishah kurang berjalan dibanding akad lainnya. Dan adanya ketidaksesuaian kepemilikan aset dalam akad MMQ.¹⁸

Risiko yang timbul dalam Musyarakah Mutanaqishah Dalam pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah posisi kepemilikan barang masih menjadi milik bersama (*co-ownership*) antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Oleh karena itu, terkait objek musyarakah mutanaqishah berupa Tanah dan Rumah, maka pengalihan kepemilikan merupakan perjanjian formal, yang harus dibuktikan dengan sertifikat.¹⁹

Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. Beberapa isu terkait penerapan produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah di perbankan syariah di Indonesia yang terbagi dalam tiga isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Beberapa permasalahan tersebut antara lain . Pertama isu syariah terkait prinsip "dua akad dalam satu barang" ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama. Kedua isu legal terkait perbedaan aturan fiqh dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Ketiga, isu operasional terkait Isu independensi harga ketika pembiayaan musyarakah yang disertai pengalihan kepemilikan.²⁰

Jika terjadinya pembiayaan berstatus macet, dan dilakukan penjualan atas aset musyarakah (rumah), maka hasil penjualan dilakukan penyelesaian. Jika harga jual rumah lebih besar dari sisa *outstanding* pokok (sisa porsi yang dimiliki bank) maka hasil penjualan digunakan untuk menutup sisa *outstanding* terlebih dahulu, kemudian sisanya diberikan kepada nasabah. Hal ini bertentangan dengan prinsip bagi hasil dan bagi rugi dalam musyarakah. Dengan dasar prinsip musyarakah dimana para mitra memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakat pada saat akad dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal (Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008), maka dengan kondisi penjualan aset ini, dilakukan Hasil penjualan tetap didahulukan untuk menutupi *outstanding* pokok (porsi bank). Setelah itu sisanya yang merupakan profit penjualan aset, tidak seluruhnya diberikan kepada nasabah, tetapi harus dibagi hasilkan sesuai dengan proporsi nisab bagi hasil yang disepakati pada saat akad.

¹⁸Zakaria Bahari and others, 'Study of Direct Relationship Determinants on the Selection of Musyarakah Mutanaqishah (MM) Products', *International Journal of Supply Chain Management*, 8.5 (2019), 501-8.

¹⁹Ivan Rahmat Santoso et al., "Risk Management of Musyarakah Mutanaqishah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues.

²⁰M Muhit and others, 'The Urgency of Understanding Maqashid Al-Syariah In the Musyarakah Mutanaqishah Contract', *Journal of International Islamic Business Studies*, 1.1 (2023), 12-21.

Jika harga jual rumah lebih kecil dari sisa *outstanding* pokok (sisa porsi yang dimiliki Bank) maka hasil penjualan seluruhnya digunakan untuk menutup sisa *outstanding*, jika *outstanding* masih tersisa maka nasabah harus membayar kekurangan itu atau jika tidak mampu maka menjadi beban Bank. Hal ini juga bertentangan dengan prinsip bagi hasil dan bagi rugi dalam musyarakah. Dengan dasar prinsip musyarakah dimana para mitra memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal, maka dengan kondisi penjualan aset ini, dilakukan sebagai berikut (DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008) Hasil penjualan tetap didahulukan untuk menutupi *outstanding* pokok (porsi bank). Sisa *outstanding* yang tidak tertutupi dari hasil penjual harus dibagirugikan terhadap kedua pihak yaitu Bank dan Nasabah sesuai dengan porsi kepemilikan sebelum dilakukan penjualan agunan (porsi terakhir).²¹

Adapun mengenai masalah pajak maka seharusnya dipahami bahwa musyarakah mutanaqisah adalah skim pembiayaan yang berbentuk akad gabungan (*hybrid contracts*) untuk pembiayaan. Dengan demikian ijarah yang terdapat di dalamnya adalah ijarah yang bersifat pembiayaan (*financial lease*), bukan operating lease, karena itu dalam musyarakah mutanaqisah tidak boleh ada pajak.

Simpulan

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata yanataqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap. Pada Akad musyarakah mutanaqishah yaitu nasabah memiliki modal sedangkan bank juga memiliki modal jadi sama-sama memiliki modal. Sedangkan akad murabahah yaitu nasabah yang memiliki modal sedangkan bank tidak memiliki modal tetapi bank memiliki skil, nasabah hanya memiliki modal saja, nasabah hanya sekedar menyimpan uang ke bank dan bank yang akan menjalankan suatu usaha tersebut.

Akad musyarakah mutanaqishah hanya dipembiayaan saja bukan di pendanaan berarti dana yang disimpan nasabah, akadnya nasabah dan bank yang menyimpan uang itu akadnya murabahah mereka mau menginginkan sistem bagi hasil. Bank menjalankan usahanya memakai modalnya nasabah berarti kalau kita menabung di BSI jual beli sama bank BSI nanti bagi hasil

²¹Sollehudin Shuib, Mohd and others, 'Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad', *Journal of Techno-Social*, 3.2 (2011), 43-54.

dengan bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk yang dikeluarkan oleh perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan pihak perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat.

Daftar Pustaka

- Astuti, Ira, 'Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Sudirman', *Gastronomía Ecuatoriana y Turismo Local*, 1.69 (1967), 5–24
- Bahari, Zakaria and others, 'Study of Direct Relationship Determinants on the Selection of Musyarakah Mutanaqishah (MM) Products', *International Journal of Supply Chain Management*, 8.5 (2019), 501–8
- Departemen Perbankan Syariah, and OJK, *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*, 2016
- Husein, Muh Turizal, 'Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah', *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1.1 (2019), 79
<<https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>>
- Imronah, 'Ainul, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4.1 (2018), 34–50
- Juneda, Juneda, 'Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan PT. BNI Syariah KC. Parepare', *BALANCA : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1.2 (2019), 212–37 <<https://doi.org/10.35905/balanca.v1i2.1145>>
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Darus Sunnah, 2014)
- Mitasari, Vika and others, 'Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI', *JEMATech*, 6.2 (2023), 211–19
- Muhit, M and others, 'The Urgency of Understanding Maqashid Al-Syariah In the Musyarakah Mutanaqishah Contract', *Journal of International Islamic Business Studies*, 1.1 (2023), 12–21
- Nurhayati, Yuli, and Asyari Hasan, 'Analysis of the Mutanaqishah Musyarakah Contract as a Solution for Home Ownership Financing in Islamic Banking', *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE)*, 5.1 (2022), 390–408 <<https://doi.org/10.31538/ijse.v5i1.1770>>
- Rahayu, Rani, and M. Zidny Nafi' Hasbi, 'Teori Dan Konsep Akad Musyarakah Dan Penerapannya Dalam Perbankan Syariah', *Jurnal Keislaman*, 5.2 (2022), 176–85
- Samsudin, Zuhaira, and Ab Mumin Ab Ghani, 'Aplikasi Musyarakah

Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Mikro Kewangan Islam', *Jurnal Syariah*, 23.2 (2015), 217–34 <<https://doi.org/10.22452/js.vol23no2.2>>

Santoso, Ivan Rahmat and others, 'Risk Management of Musyarakah Mutanaqisah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues', *International Journal of Applied Business and International Management*, 5.3 (2020), 41–50 <<https://doi.org/10.32535/ijabim.v5i3.980>>

Shuib, Mohd Sollehudin and others, 'Isu Dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Dan Konvensional', *Jurnal Teknologi (Sciences and Engineering)*, 66.1 (2013), 67–78 <<https://doi.org/10.11113/jt.v66.1713>>

Sihombing, Hijrah Safitri and others, 'PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR IB GRIYA DI PT. BANK SUMUT CABANG SYARIAH SIBOLGA', 2020, 1–101

Sollehudin Shuib, Mohd and others, 'Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad', *Journal of Techno-Social*, 3.2 (2011), 43–54