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

Emi sri rahayu fatimah, Nasrullab bin sapa, Abdi Wijaya,

emisrirahayufatimah19@gmail.com, nasrullah.sapa@uin-alauddin.ac.id, abdiwjaya.ss@gmail.com

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

**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 pelakasaan 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

***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, Pembiayaan, KPR*

1. **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 mebedakan adalah di dalam lingkup perbankan syariah ada beberapa akad yang diimplementasikan guna keberlangsungan system operasionalnya. Adapun akad tersebut adalah akad murabahah, akad mudharabah, wadi’ah, dan yang lainya. Untuk pembahasan kali ini adalah mengenai akad musyarakah.[[1]](#footnote-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 mengunakan sistem bunga yang identik dengan riba yang sudah jelas- jelas keharamannya dalam hukum Islam.[[2]](#footnote-2)

 Di sisi yang lain kebutuhan masyarakat untuk memiliki sebuah rumah semakin meningkat tiap tahunya, 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](http://www.bps.go.id)). Dari data di atas menunjukan bahwa minat masyarakat akan kepemilikan rumah semakin meningkat tiap tahunya, bahkan pembangunan yang dilakukan saat ini masih belum bisa memenuhi permintaan dari masyarakat yang tiap tahunya mengalami peningkatan terlebih lagi menjadi perhatian khusus yaitu ketika seseorang yang ingin memiliki sebuah rumah tidak mampu untuk membelinya secara kontan karena keterbatasan dana yang tidak di miliki.[[3]](#footnote-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 نَعْجَتِكَ اِلٰى نِعَاجِهٖۗ وَاِنَّ كَثِيْرًا مِّنَ الْخُلَطَاۤءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلٰى بَعْضٍ اِلَّا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا وَعَمِلُوا الصّٰلِحٰتِ وَقَلِيْلٌ مَّا هُمْۗ وَظَنَّ دَاوٗدُ اَنَّمَا فَتَنّٰهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهٗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَّاَنَابَ

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.

 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.[[4]](#footnote-4)

 Musyarakah Mutanaqisyah ialah produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau 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, inan 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.[[5]](#footnote-5)

 Bank Syariah di Indonesia masih sedikit yang menawarkan produk dengan akad musyarakah mutanaqisah. Dari hasil peneusuran 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 kepemiikan rumah dan kendaraan. Dimana pada empat BUS tersebut, mereka juga menawarkan kepemilikan asset menggunakan akad murabahah. Sehingga nasabah bisa menenukan pilihan, akad mana yang akan mereka gunakan. BUS lainnya masih menggunakan hanya akad murabahah dalam produk kepemilikan rumah dan kendaraan.[[6]](#footnote-6)

1. **Landasan 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 pemeberi 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 asset Contoh pengaplikasiannya adalah pembiayaan modal kerja.[[7]](#footnote-7)

 Pembiayaan merupakan aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat 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.[[8]](#footnote-8)

 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 alternative mudah untuk memiliki rumah idaman mereka.[[9]](#footnote-9)

1. **Metode Penelitian**

 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 literature melalui internet dari sumber yang valid.

1. **Pembahasan**

**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 asset 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 berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah.[[10]](#footnote-10)

 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. Umtuk 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.[[11]](#footnote-11)

 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/200 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 Kesesuian 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 Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan.[[12]](#footnote-12) 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.[[13]](#footnote-13)

**Musyarakah mutanaqisah 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 asset 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 dipembiayaan saja bukan dipendanaan berarti dana yang disimpan nasabah, akadnya nasabah dan bank yang menyimpan uang itu akadnya murabahah mereka mau menginginkan system 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 dipembiayaan bukan orangnya yang menyimpan uang, jadi bank menyalurkan pembiayaan yang ada akad MMQ-nya akad MMQ hanya diproduk pembiayaan saja.[[14]](#footnote-14)

 Praktik musyarakah mutanaqisah 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 negri 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 juda dapat 500 juta untuk modal, itulah yang nasabah pake 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.

 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 memilki 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.[[15]](#footnote-15)

 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.[[16]](#footnote-16)

**Kendala yang terjadi dalam penerapan akad Musyarakah mutanaqisah**

 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, hishah, ujrah, 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 mutanaqishah kurang berjalan disbanding akad lainnya. Dan adanya ketidaksesuaian kepemilikan asset dalam akad MMQ.[[17]](#footnote-17)

 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.[[18]](#footnote-18)

 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 lai . 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 fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Ketiga, isu operasional terkait Isu independensi harga ketika pembiayaan musyarakah yang disertai pengalihan kepemilikan.[[19]](#footnote-19)

 jika terjadinya pembiayaan berstatus macet, dan dilakukan penjualan atas asset 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 asset ini, dilakukan Hasil penjualan tetap didahulukan untuk menutupi outstanding pokok (porsi bank). Setelah itu sisanya yang merupakan profit penjualan asset, tidak seluruhnya diberikan kepada nasabah, tetapi harus dibagi hasilakn sesuai dengan proporsi nisab bagi hasil yang disepakait pada saat akad.

 Jika harga jual rumah lebih kecil dari sisa outstanding pokok (sisa porsi yangdimiliki 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 asset 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).[[20]](#footnote-20)

 Adapun mengenai masalah pajak maka seharusnya dipahami bahwa musyarakah mutanaqisah adalah skim pembiayaan yang berbentuk akad gabungan (*hybrid contracts*) untuk pembiyaan. 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.

1. **Kesimpulan**

 Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasamaantara 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 dipendanaan berarti dana yang disimpan nasabah, akadnya nasabah dan bank yang menyimpan uang itu akadnya murabahah mereka mau menginginkan system bagi hasil. Bank menjalankan usahanya memakai modalnya nasabah berarti kalau kita menabung di BSI jual beli sama bank BSI nanti bagi hasil 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 <Http://Repository.Uinsu.Ac.Id/Id/Eprint/3969%0ahttp://Repository.Uinsu.Ac.Id/3969/1/Skripsi Ira.Pdf>

Bahari, Zakaria Et Al., “Study Of Direct Relationship Determinants On The Selection Of Musyarakah Mutanaqisah (Mm) Products,” *International Journal Of Supply Chain Management*, 8.5 (2019), 501–8

Departemen Perbankan Syariah, Dan Ojk, *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*, 2016

Husein, Muh Turizal, “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>

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>

Mitasari, Vika Et Al., “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kpr Syariah Di Bank Bsi,” *Jematech*, 6.2 (2023), 211–19

Muhit, M Et Al., “The Urgency Of Understanding Maqashid Al-Syariah In The Musyarakah Mutanaqishah Contract,” *Journal Of International Islamic Business Studies*, 1.1 (2023), 12–21 <Http://Jos.Unsoed.Ac.Id/Index.Php/Jiibs/Article/View/8208%0ahttp://Jos.Unsoed.Ac.Id/Index.Php/Jiibs/Article/Download/8208/3816>

Nurhayati, Yuli, Dan Asyari Hasan, “Analysis Of The Mutanaqisah Musyarakah Contract As A Solution For Home Ownership Financing In Islamic Banking,” *Indonesian Interdisciplinary Journal Of Sharia Economics (Iijse)*, 5.1 (2022), 390–408 <Https://Doi.Org/10.31538/Iijse.V5i1.1770>

Rahayu, Rani, Dan M. Zidny Nafi’ Hasbi, “Teori Dan Konsep Akad Musyarakah Dan Penerapannya Dalam Perbankan Syariah,” *Jurnal Keislaman*, 5.2 (2022), 176–85

Samsudin, Zuhaira, Dan 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 Et Al., “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 Et Al., “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 Et Al., “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 et al., “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

1. Rani Rahayu dan M. Zidny Nafi’ Hasbi, “Teori dan Konsep Akad Musyarakah dan Penerapannya dalam Perbankan Syariah,” *Jurnal Keislaman*, 5.2 (2022), 176–85. [↑](#footnote-ref-1)
2. Mohd Sollehudin Shuib et al., “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>. [↑](#footnote-ref-2)
3. Muh 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>. [↑](#footnote-ref-3)
4. Tafsir Kemenag RI 2020 [↑](#footnote-ref-4)
5. Ainul Imronah, “Musyarakah Mutanaqishah,” *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 4.1 (2018), 34–50. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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>. [↑](#footnote-ref-6)
7. Rani Rahayu dan M. Zidny Nafi’ Hasbi, “Teori dan Konsep Akad Musyarakah dan Penerapannya dalam Perbankan Syariah,” *Jurnal Keislaman*. [↑](#footnote-ref-7)
8. Zuhaira Samsudin dan 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>. [↑](#footnote-ref-8)
9. Vika Mitasari et al., “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI,” *JEMATech*, 6.2 (2023), 211–19. [↑](#footnote-ref-9)
10. Vika Mitasari et al., “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI,. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hijrah 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. [↑](#footnote-ref-11)
12. Departemen Perbankan Syariah dan OJK, *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*, 2016. [↑](#footnote-ref-12)
13. Departemen Perbankan Syariah dan OJK. [↑](#footnote-ref-13)
14. Yuli Nurhayati dan Asyari Hasan, “Analysis of the Mutanaqisah Musyarakah Contract as a Solution for Home Ownership Financing in Islamic Banking,” *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 5.1 (2022), 390–408. <https://doi.org/10.31538/iijse.v5i1.1770>. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ira 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 <http://repository.uinsu.ac.id/id/eprint/3969%0Ahttp://repository.uinsu.ac.id/3969/1/Skripsi Ira.pdf>. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ivan Rahmat Santoso et al., “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>. [↑](#footnote-ref-16)
17. Zakaria Bahari et al., “Study of direct relationship determinants on the selection of Musyarakah Mutanaqisah (MM) products,” *International Journal of Supply Chain Management*, 8.5 (2019), 501–8. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ivan Rahmat Santoso et al., “Risk Management of Musyarakah Mutanaqisah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues. [↑](#footnote-ref-18)
19. M Muhit et al., “The Urgency of Understanding Maqashid Al-Syariah In the Musyarakah Mutanaqishah Contract,” *Journal of International Islamic Business Studies*, 1.1 (2023), 12–21 <http://jos.unsoed.ac.id/index.php/jiibs/article/view/8208%0Ahttp://jos.unsoed.ac.id/index.php/jiibs/article/download/8208/3816>. [↑](#footnote-ref-19)
20. Sollehudin Shuib, Mohd et al., “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. [↑](#footnote-ref-20)