

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK
SYARIAH**



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

oleh :

AFRIK YUNARI, M.H.

NIP. 19920113 202012 2 010

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)

KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

OKTOBER 2022

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA
PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK
SYARIAH**

MAKALAH

Diajukan kepada Ketua Gugus Mutu Fakultas Syariah UIN KHAS Jember untuk
Dipresentasikan dalam Diskusi Rutin Dosen



oleh :

AFRIK YUNARI, M.H.

NIP. 19920113 202012 2 010

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
OKTOBER 2022**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Topik Bahasan	3
C. Tujuan Penulisan	3
BAB II TEKS UTAMA	
A. Akad Musyarakah Mutanaqisah	4
B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	8
C. Penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR di Bank Syariah	9
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	17
B. Saran	17
DAFTAR RUJUKAN	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Contoh Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah 55



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank Syariah merupakan bagian dari lembaga keuangan yang menggunakan sistem ekonomi Islam yang mana dalam menjalankan prinsip transaksinya menggunakan prinsip Islam. Dengan adanya bank syariah di Indonesia ini, menjadi pilihan baru bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan penghimpunan dana (*funding*) maupun penyaluran dana (*financing*) melalui perbankan. Landasan hukum adanya bank syariah yaitu Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan bank syariah yaitu bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.¹ Sedangkan yang dimaksud dengan prinsip syariah yaitu prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.² Sehingga dengan adanya bank syariah ini dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang enggan berhubungan dengan sistem bunga yang diyakini sebagai *riba* yang diharamkan.

Bank syariah dalam menghindari adanya riba, menerapkan akad-akad Islam pada produk yang ditawarkan kepada masyarakat, baik produk penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Akad-akad tersebut berlandaskan pada Al-Qur'an, Hadits, Ijma', Qiyas maupun sumber hukum lainnya, termasuk fatwa DSN-MUI dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Pada kegiatan penyaluran dana di Bank Syariah, terdapat produk yang banyak diminati masyarakat saat ini, yaitu pembiayaan dalam produk kredit pemilikan rumah atau biasa dikenal dengan istilah KPR Syariah. KPR Syariah merupakan produk yang menggunakan fasilitas pembiayaan secara konsumtif

¹ Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 7

² Undang-undang No.21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat 12

untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan berlandaskan pada prinsip syariah.

Menurut data statistik perbankan syariah (SPS) yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan pembiayaan KPR Syariah telah mencapai Rp 39,51 triliun per Januari 2021. Periode pembiayaan pada bulan pertama tersebut naik 13,84 % dibanding dengan tahun lalu, atau naik 0,55% dibandingkan dengan Bulan Desember 2020.³ Sementara itu pada Bank Syariah Indonesia (BSI) tercatat hingga kuartal pertama pada tahun 2021, penyaluran pembiayaan dalam produk KPR Syariah mencapai Rp 2,1 triliun dengan lebih dari 3.800 nasabah. Hal ini sudah tumbuh 14% atau Rp 38 triliun.⁴ Pada unit usaha syariah (UUS) BTN, tercatat pertumbuhan pembiayaan KPR Syariah di segmen non subsidi sebesar 12,46% secara tahunan menjadi Rp 8,1 triliun per Juli 2020 dan segmen subsidi sebesar 7,3% menjadi Rp 2,32 triliun per Juli 2020.⁵

Menurut Direktur Pusat Studi Bsinis dan Ekonomi Syariah Institut Pertanian Bogor (CIEST-IPB) Irfan Syauqi Beik, beliau mengatakan bahwa ada beberapa alasan yang mendorong masyarakat semakin minat terhadap pembiayaan KPR Syariah diantaranya adalah sebagai berikut : **Pertama**, dari sisi kepastian *cash flow*. **Kedua**, permintaan terhadap produk halal, termasuk *halal finance* semakin meningkat. **Ketiga**, KPR Syariah menawarkan berbagai pilihan akad yang lebih banyak dibandingkan dengan konvensional, diantaranya akad murabahah, *istishna'*, dan musyarakah mutanaqisah. Masing-masing akad tersebut, memiliki kriteria tersendiri sehingga nasabah dapat memiliki pilihan akad mana yang dipilih sesuai dengan kebutuhannya.

Akad musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, yang mana dalam

³<https://finansial.bisnis.com/read/20210413/231/1380493/kpr-syariah-makin-diminati-ini-alasannya> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 19.55 WIB

⁴<https://www.cnbcindonesia.com/market/20210504103201-17-242952/bsi-catat-penyaluran-kpr-syariah-kuartal-i-capai-rp-21-t> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 20.02 WIB

⁵<https://www.theconomics.com/change-management/kpr-syariah-semakin-bank-diminati-apa-alasannya/> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 20.24 WIB

kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Syariah menggunakan prinsip *profit and loss sharing* yang mengedepankan prinsip keadilan dan kebersamaan dalam kegiatan usaha, baik dalam memperoleh keuntungan maupun dalam menghadapi risiko kerugian usaha. *Profit and loss sharing* merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip kepercayaan dan kesepakatan murni antara pemilik modal (investor) dalam hal ini bank syariah dengan pengelola usaha (nasabah). Secara teoritis, prinsip *profit and loss sharing* merupakan karakteristik utama dari kegiatan usaha bank syariah.

Oleh karena itu dari pemaparan latar belakang tersebut diatas, perlu adanya pembahasan dan pengkajian lebih dalam untuk menemukan konsep yang ideal dari penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah.

B. Topik Bahasan

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka topik bahasan pada makalah ini adalah sebagai berikut :

1. Apa yang dimaksud dengan akad *musyarakah mutanaqisah*?
2. Apa yang dimaksud dengan kredit pemilikan rumah (KPR)?
3. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari makalah ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsikan akad *musyarakah mutanaqisah*.
2. Untuk mendeskripsikan kredit pemilikan rumah (KPR).
3. Untuk mendeskripsikan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah.

BAB II

TEKS UTAMA

A. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah merupakan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sebagai landasan hukum Musyarakah dapat dilihat di bawah ini antara lain :

1. Al-Qur'an Karim

a. Surat An-Nisa ayat 12

... فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ ... ١٢

Artinya: "...maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu..."⁶

b. QS.Shaad: 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخَاطِئِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ ٢٤

Artinya: "Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh."⁷

2. Hadith Rasulullah SAW (HR. Abu Dawud No. 2936)

Di ceritakan Dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman: 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya'".⁸

Musyarakah sendiri terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut :

1. Syirkah Amlak (Kepemilikan)

⁶Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro. 2005) hlm.79.

⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* , hlm.454.

⁸ HR. Abu Dawud No.2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim

Syirkah Amlak ialah suatu persekutuan atau kesepakatan dalam kerja sama antara dua orang atau lebih yang memiliki kuasa barang tanpa adanya akad. *Syirkah* tersebut juga di bagi menjadi 2 (dua) yakni sebagai berikut :

a. *Syirkah sukarela* (ikhtiyar)

Syirkah sukarela adalah persekutuan/kerjasama yang timbul akibat adanya perjanjian dari 2 (dua) orang bersekutu. Contohnya : Wasiat.

b. *Syirkah paksaan* (jabar)

Syirkah paksaan ialah persekutuan/kerjasama yang timbul akibat ditetapkan kepada 2 (dua) orang atau lebih karena di dasarkan atas perbuatannya. Contohnya : Waris.

2. *Syirkah Uqud* (Kontrak)

Syirkah Uqud yaitu sebuah persekutuan antara dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya dalam sebuah persekutuan modal dan keuntungan. Juhur Ulama' Fiqh membagi *Syirkah Uqud* ini menjadi 5 macam yaitu : *Syirkah Abdan*, *Wujuh*, *Mufawadhah*, *'Inan*, dan *Mudharabah* penjelasannya ada di bawah ini :

a. *Syirkah Abdan* yaitu persekutuan/ Kerjasama dua orang untuk menerima suatu pekerjaan yang akan dikerjakan secara bersama-sama. Kemudian dari keuntungan tersebut dibagi diantara mereka dengan syarat tertentu.

b. *Syirkah Wujuh* yaitu persekutuan antara dua orang tanpa modal, untuk membeli barang secara tidak kontan dan menjualnya secara kontan. Kemudian dari keuntungan tersebut dibagi diantara mereka dengan syarat tertentu.

c. *Syirkah Mufawadhah* yaitu persekutuan antara dua orang atau lebih untuk berserikat dengan syarat memiliki kesamaan dalam jumlah modal, penentuan keuntungan dan pengolahan.

d. *Syirkah 'Inan* yaitu persekutuan/ kerjasama antara dua orang dalam harta milik untuk berdagang secara bersama-sama dan membagi laba atau kerugian bersama-sama. Perkongsian ini tidak disyaratkan adanya kesamaan dalam modal dan pengolahan.

e. *Mudharabah* adalah bentuk persekutuan kerjasama antara 2 (dua) orang atau lebih sebagai pemilik harta dengan pengelola harta.⁹

Selanjutnya musyarakah mutanaqisah definisi tersebut berasal dari akad musyarakah adalah sebuah kerjasama antara 2 (dua) orang, sedangkan mutanaqisah bermakna mengurangi secara bertahap. Untuk itu akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan sebuah akad antara 2 (dua) orang atau lebih yang melakukan persekutuan terhadap sebuah barang dimana salah satu pihak melakukan pembelian bagian dari pihak lainnya secara berangsur-angsur atau bertahap. Akad model seperti ini biasanya diterapkan pada pembiayaan pada pelaksanaan proyek yang dilaksanakan oleh Instansi keuangan dengan debitur.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), musyarakah mutanaqisah ialah sebuah produk dalam pembiayaan pada Instansi keuangan atau perbankan syariah yang menerapkan sebuah prinsip dengan model syirkah '*inan* yang menerangkan bahwa suatu pengurangan dalam posisi modal (*hishashah*) oleh seorang atau salah satu dari *syarik* (mitra) yaitu Bank yang disebabkan dari pelaksanaan pembelian atau dalam pengalihan komersil secara berangsur-angsur atau bertahap (*naqlul hishah bil 'iwadh mutanaqisah*) terhadap *syarik* (mitra) atau nasabah yang lain.

Adapun dalam Fatwa MUI lewat Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut :

1. *Musyarakah Muntanaqisah* terdiri dari akad Musyarakah atau Syirkah dan jual beli (Ba'i).
2. Musyarakah Muntanaqisah memiliki ketentuan hukum sebagai mana yang di atur dalam Fatwa MUI Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Syirkah/Musyarakah dimana Nasabah atau mitra memiliki hak dan kewajiban antara lain : melaksanakan pemberian modal dan kerja berdasarkan pada akad atau kesepakatan para pihak, mendapatkan keuntungan dari nisbah berdasarkan kesepakatan dalam

⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung : CV Pustaka Setia. 2001), hlm.186-193.

akad yang telah dilaksanakan, Menanggung bersama kerugian sesuai pada proporsi modal pada akad tersebut.

3. *Musyarakah Mutanaqisah* dalam akadnya, pihak pertama yaitu salah satu syarik atau LKS memiliki kewajiban berjanji dalam untuk menjual seluruhnya *hishshah*-nya secara berangsur-angsur atau bertahap kemudian pihak kedua yaitu nasabah atau syarik lainnya wajib melakukan pembelian dari *hishshah*-nya tersebut.
4. Pada transaksi dalam akad atau Jual beli yang berada pada poin ke 3 (tiga) wajib dilaksanakan sesuai akad atau kesepakatan bersama.
5. Kemudian ketika telah terjadi pelunasan keseluruhan pada transaksi tersebut, keseluruhan *hishshah* LKS tersebut beralih pada terhadap syarik lainnya (nasabah).¹⁰

Akad musyarakah mutanaqisah memiliki suatu kelebihan dan kekurangan sebagaimana berikut :

1. Kelebihan Akad *musyarakah mutanaqisah*
 - a. Para pihak atau kedua belah pihak mendapatkan hak kepemilikan;
 - b. Para pihak atau kedua belah pihak memiliki pendapatan keuntungan dari aset yang memiliki suatu profit;
 - c. Tidak ada pengaruh pada suku bunga bank konvensional;
 - d. Para pihak atau Kedua belah pihak dapat bekerjasama untuk menentukan suatu harga aset jika akan disewakan.
2. Kekurangan Akad *musyarakah mutanaqisah*
 - a. Para pihak atau kedua belah pihak dibebankan seperti pajak atau pada saat transaksi;
 - b. Pada tahun pertama pembayaran bagi nasabah terasa berat.

Adapun rukun dari *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut :

1. Para pihak yang bersangkutan baik bank maupun nasabah harus berakad, yaitu Bank sebagai penyedia modal (*Shahibul Maal*) serta pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*), sementara nasabah sebagai pemilik modal

¹⁰ Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

sekaligus juga bisa berperan sebagai penyewa properti bersama tersebut (*Musta'jir*).

2. Baik bank maupun nasabah harus menyertakan modal untuk membeli properti yang akan disewakan kepada nasabah atau pihaknya.
3. Memiliki objek akad, yakni berupa aset properti yang akan menjadi milik bersama atau disewakan guna menghasilkan keuntungan bagi para pihak yang bersangkutan.
4. Adanya Ijab Qabul.
5. Nisbah bagi hasil, dimana pembagian keuntungan dilakukan dalam bentuk presentase bukan jumlah uang tetap.

Jenis properti yang dapat digunakan dalam akad musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut :

1. Rumah tinggal;
2. Rumah Toko (Ruko);
3. Rumah Kantor (Rukan);
4. Rumah Susun (Rusun);
5. Apartemen.

Selanjutnya, berakhirnya akad musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu atau periode akad telah berakhir;
2. Terjadi peristiwa cidera janji (*wanprestasi*);
3. Pihak nasabah mengajukan pengakhiran akad musyarakah mutanaqisah.

Saat akad berakhir, nasabah diwajibkan untuk mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak BUS/UUS/BPRS pada periode terakhir ketika waktu pelunasan.

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah dengan skema pembiayaan sampai dengan presentase tertentu dari harga rumah atau properti.

Di Indonesia, KPR masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder perumahan. Dengan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.

Pada tahun 1974, BTN ditunjuk oleh pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh bantuan kredit perumahan. KPR merupakan nama produk kredit perumahan yang pertama kali dikembangkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) sejak 10 Desember 1976. Selain BTN, saat ini terdapat cukup banyak bank penyalur KPR, seperti bank-bank BUMN, bank swasta nasional, hingga bank asing.

Saat ini dikenal 2 (dua) jenis KPR di Indonesia, yaitu :

1. KPR Subsidi, yaitu kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan perbaikan rumah yang dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : subsidi keringanan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur khusus oleh Pemerintah, sehingga setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR yang ditetapkan oleh bank, sehingga menentukan besarnya kredit maupun suku bunga yang dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Secara umum persyaratan dan ketentuan KPR yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik sisi administrasi maupun dari sisi mengakses kreditnya. Adapun syarat dan ketentuan KPR adalah sebagai berikut :

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah);
2. Kartu Keluarga;
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji;
4. Laporan keuangan (untuk wiraswata);

5. NPWP Pribadi (untuk kredit > Rp 100 juta);
6. SPT PPH Pribadi (untuk kredit > Rp 50 juta);
7. Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan);
8. Salinan IMB.

Adapun keuntungan dalam fasilitas KPR diantaranya sebagai berikut :

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah hanya cukup menyediakan uang muka;
2. Memiliki jangka waktu yang panjang.¹¹

C. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah

Akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah diterapkan pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah). Dalam pembiayaan ini terjadi kerjasama antara bank dengan nasabah untuk mengikatkan diri dalam perikatan modal dengan jumlah yang sama atau berbeda sesuai dengan kesepakatan. Pembiayaan tersebut digunakan untuk membiayai pembangunan rumah tinggal, ruko, rukan, rusun, apartemen, atau sejenisnya. Dalam hal ini, bank yang menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan skema secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkah 'inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (bank syariah) berkurang disebabkan pembelian komersial secara bertahap kepada *syarik* yang lain. Syirkah 'inan yaitu penggabungan modal antara bank syariah dengan nasabah tidak harus sama jumlahnya dan keuntungannya dibagi secara proporsional dengan jumlah modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan.

Dalam KHES Pasal 173-177 dijelaskan mengenai adanya bentuk syirkah jenis ini. Syirkah 'inan dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama modal sekaligus kerjasama keahlian dan atau kerja. Pembagian keuntungan dan atau

¹¹ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses pada Hari Sabtu, 15-10-2022 pukul 15.00 WIB

kerugian dalam kerjasama modal dan kerja ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Dalam syirkah ‘inan berlaku ketentuan yang mengikat para pihak dan modal yang disertakannya. Nilai kerugian dan kerusakan yang terjadi bukan karena kelalaian para pihak, menjadi tanggungjawab bersama ditanggung secara proporsional. Dalam keuntungan pun berlaku sama.¹²

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan beberapa definisi pada penerapan akad musyarakah mutanaqisah, yaitu sebagai berikut :

1. Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan *asset* (barang) ataumodal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya’*.
4. *Musya’* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.¹³

Dalam menerapkan akad musyarakah mutanaqisah, bank syariah memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya kepada syarik. Hal ini sesuai dengan ketentuan mengenai musyarakah mutanaqisah menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

Sedangkan ketentuan khusus dari akad musyarakah mutanaqisah, adalah sebagai berikut:

1. Aset musyarakah mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset musyarakah menjadi objek ijarah, syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.

¹² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 173-177.

¹³ Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

3. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama.¹⁴

Penerapan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah ini diperbolehkan oleh para ulama, diantaranya:

1. Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mughni

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

2. Wahbah Zuhaili dalam kitab Al-Muamalah al-Maliyah Al-Mu'asirah

Musyarakah mutanaqisah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai syirkah 'inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank menjual atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang terkait dengan akad syirkah.¹⁵

3. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah dalam kitab al-Musyarakah al-Mutanaqisah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah

¹⁴Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! ...*, hal.171-172.

¹⁵Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa musyarakah mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum, hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (*istimrariyah al-tamwil*), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqisah.¹⁶

Pembiayaan KPR Syariah dengan akad musyarakah mutanaqisah ini menerapkan prinsip *profit and loss sharing*, dimana pada usaha yang dilakukan oleh nasabah dalam mengelola aset yang dibiayai secara bersama dalam bentuk rumah atau sejenisnya tersebut menghasilkan keuntungan atau kerugian. Aset bersama yang menjadi modal tersebut diwakilkan oleh bank syariah untuk dikelola oleh nasabahnya. Apabila untung, masing-masing pihak mendapat porsi nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal. Sebaliknya, jika rugi juga akan ditanggung oleh kedua pihak.

Ada beberapa tahapan dalam penerapan pembiayaan KPR syariah di bank syariah, antara lain :

1. Tahap Pranegosiasi

Pada tahapan ini terlebih dahulu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pada bagian *account manager*. Dalam surat permohonan, nasabah akan menjelaskan kebutuhan dana tersebut sebagai pembelian aset (modal kerja) berupa bangunan rumah atau sejenisnya dengan lokasinya. Dalam surat permohonan tersebut, nasabah menyertakan data-data yang mencakup fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy surat nikah, fotocopy NPWP, fotocopy SHM, fotocopy PBB, dan slip gaji.

Setelah semua persyaratan tersebut terpenuhi, maka akan dibuatkan bukti registrasi untuk diserahkan pada bagian *account manager*. Pada bagian ini akan dilakukan analisa awal. Pada tahapan ini bank syariah akan melakukan investigasi yaitu melakukan pengecekan kondisi calon nasabah

¹⁶*Ibid.*

dilapangan. Investigasi dilakukan dengan mewawancarai calon nasabah dan melihat langsung permodalan dan kepemilikannya, badan usaha/usaha yang dijalankan/akan di jalankan, bahan baku, kapasitas produksi, pemasaran dan lain lainnya. Setelah semua ini baru ditentukan apakah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan dan akan ditunjuk oleh bank syariah siapa yang menjadi *account officernya*.

2. Tahap Negosiasi

Kemudian oleh *account officernya* dilakukan analisa pembiayaan. Analisa pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data, serta fakta di lapangan sehubungan diajukannya permohonan pembiayaan oleh nasabah. Analisa ini dapat dibagi dalam:

a. Informasi calon nasabah, mencakup:

- 1) Informasi umum, yaitu tentang nama, alamat, bidang usaha, permodalan, dan kepengurusan dari calon nasabah.
- 2) Informasi khusus, yaitu yang berkaitan dengan calon nasabah.

b. Analisa aspek manajemen, mencakup:

- 1) Profesional pengurus/calon nasabah
- 2) Reputasi pengurus/calon nasabah
- 3) Karakter pengurus/calon nasabah

c. Analisa aspek agunan atau jaminan walaupun di bank syariah bukan sesuatu yang mutlak.

3. Tahap Inisiasi Kontrak

Setelah melalui serangkaian analisa terhadap berbagai aspek diatas maka *account officer* akan melaporkan pada komite pembiayaan untuk ditentukan setuju atau tidak diberikan pembiayaan. Apabila setuju akan dibuatkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3)/*Offering Later* (OL). Pada tahapan ini akan dibuatkan isi kontrak, walaupun pada dasarnya isi masalah kontrak sudah di buat baku oleh bank dalam bentuk perjanjian baku. Adapun perjanjian ini berisi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan kejadian-kejadian di luar kehendak manusia (*force majeure*). Pada *tahap ini*, para pihak bisa melakukan kesepakatan nisbah bagi hasil sesuai

dengan porsi dalam penyertaan modal yang disetor oleh masing-masing pihak.

4. Tahap Penandatanganan Kontrak

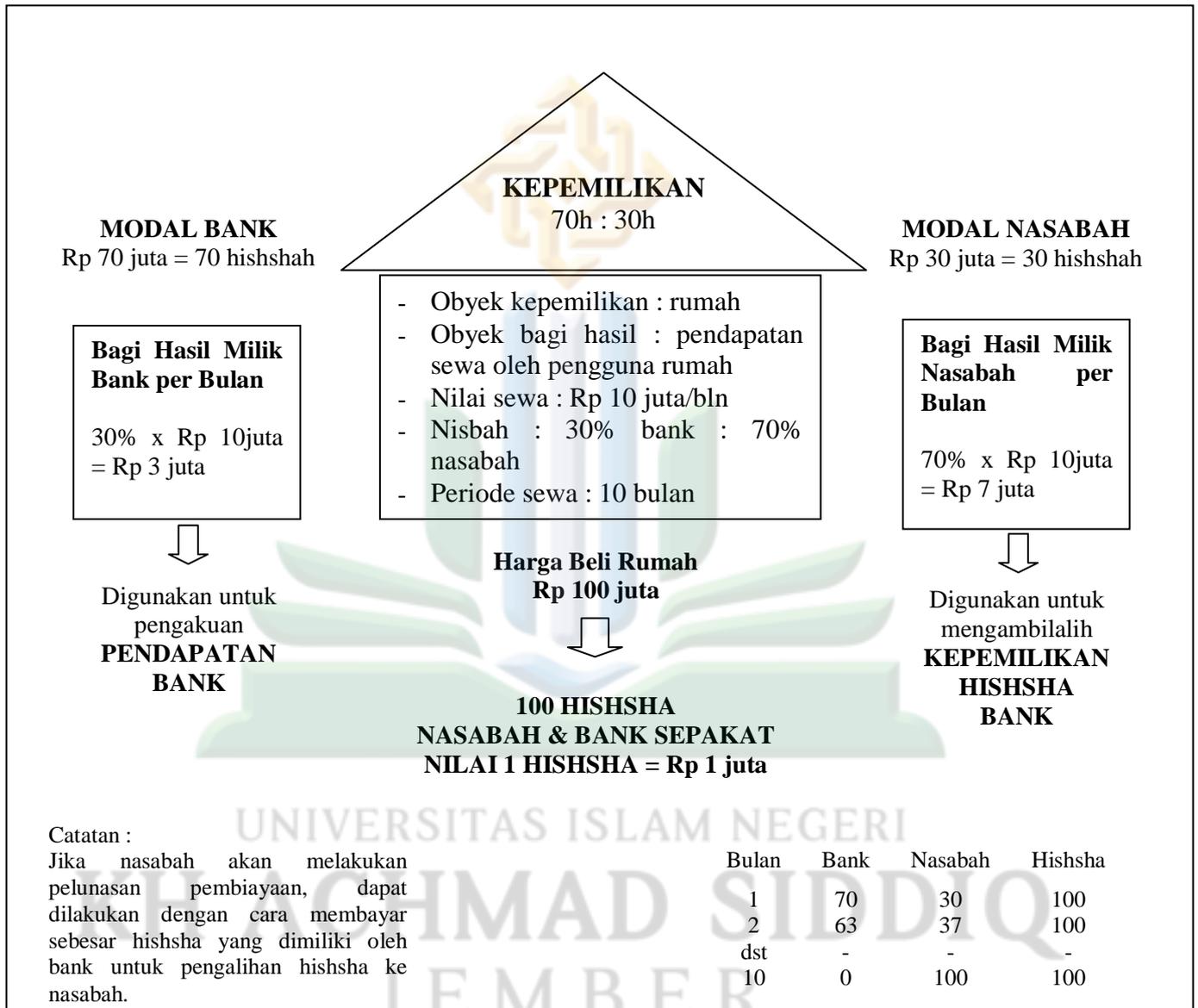
Apabila telah disetujui oleh kedua belah pihak mengenai persyaratan, nisbah bagi hasil, serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, maka calon nasabah harus mengirimkan kembali Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3)/*Offering Later* (OL) tersebut kepada bank setelah ditandatangani oleh pihak yang terkait diatas materai Rp 10.000,-.

Setelah menerima kembali Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan dari nasabah, bagian administrasi pembiayaan akan mempersiapkan akad pembiayaan, dengan mengirim surat pengantar penandatanganan akad pembiayaan kepada Notaris yang ditunjuk untuk dibutukan akad pembiayaan dengan memperhatikan kelengkapan dokumen dan rincian/spesifikasi usaha dan segala ketentuan yang telah disepakati antara nasabah dengan bank. Apabila segala ketentuan yang tertera dalam akad sudah disetujui oleh nasabah dan bank dan syarat-syarat penandatanganan akad seperti telah disebutkan diatas telah dipenuhi, maka selanjutnya nasabah dan bank akan menandatangani akad pembiayaan.

Setelah akad pembiayaan telah ditandatangani, nasabah dapat meminta pencairan dana dengan mengajukan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan kepada komite pembiayaan bank syariah, yang berisi meminta pencairan dana untuk dimulainya kegiatan usaha. Setelah menerima dana dari bank, nasabah akan menyerahkan tanda terima uang tunai pembiayaan kepada bank yang berisi keterangan lengkap nasabah, keterangan fasilitas pembiayaan dan penyerahan uang kepada nasabah. *account officer* berhak untuk turut terlibat monitoring perkembangan usaha dan pendapatan serta biaya yang dikeluarkan selama pelaksanaan proyek.

Berikut penulis paparkan contoh mekanisme dalam pembiayaan KPR Syariah pada bank syariah.

Gambar 2.1:
Contoh Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah



Sumber: Modul BSI

1. Modal usaha dari para pihak (bank syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*, lalu dilakukan *tajzi'atul hishshah* (pembagian porsi modal), yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (porsi modal) yang

terbagi menjadi unit-unit *hishshah* dan tidak boleh berkurang selama masa akad.

2. Bank syariah berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
3. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai setoran yang jumlah (*ammount*) sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai setoran yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah tersebut.
4. Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa.

Dalam pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tersebut, selain adanya pembagian margin keuntungan, juga dimungkinkan ada pembagian kerugian juga apabila dalam pengelolaan usaha tersebut mengalami kerugian. Dan kerugian tersebut ditanggung oleh masing-masing pihak yang melakukan akad kerjasama.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia, dalam buku “Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah”, disebutkan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam risiko pembiayaan, antara lain:

1. Debitur (*counterparty risk*), yaitu risiko yang disebabkan oleh debitur sehubungan dengan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.
2. Bank, risiko yang terjadi karena kesalahan bank dalam melakukan analisis terkait pemberian pembiayaan sehingga fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan peruntukannya, jangka waktu pembiayaan tidak sesuai, *over* atau *under facility*, atau fasilitas yang diberikan sebenarnya tidak layak untuk dibiayai.

3. Negara (*country risk*), yaitu risiko yang terjadi akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya karena beroperasi pada suatu negara yang kebijakannya tidak mendukung aktivitas usaha debitur.¹⁷

Untuk meminimalisir adanya risiko pembiayaan tersebut, bank syariah melakukan manajemen risiko serta memantau dan mendampingi jalannya usaha yang dilakukan oleh nasabah tersebut.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

¹⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2015), hlm.75.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari makalah ini yaitu sebagai berikut:

1. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah produk dari pembiayaan bank syariah yang diterapkan atas dasar prinsip syirkah *'inan*. Dalam syirkah ini terjadinya pengurangan posisi modal (*hishashah*) dari salah satu *syarik* (mitra) disebabkan oleh pembelian secara bertahap (*naqlul hishah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain.
2. Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan produk fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah dengan skema pembiayaan sampai dengan presentase tertentu dari harga rumah.
3. Akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di Bank Syariah diterapkan dengan cara memberikan bantuan modal/biaya menggunakan prinsip penyertaan kepada nasabah dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya tersebut. Penerapan tersebut sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Pembiayaan KPR syariah ini terbagi menjadi beberapa proses, sebagai berikut : tahap pranegosiasi, tahap negosiasi, tahap inisiasi kontrak dan tahap penandatanganan kontrak.

B. Saran

Bank syariah agar lebih berhati-hati dalam penerapan prinsip bagi hasil khususnya pada pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* supaya sesuai dengan prinsip syariah.

DAFTAR RUJUKAN

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: Diponegoro. 2005.

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2015.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung : CV Pustaka Setia. 2001.

Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<https://finansial.bisnis.com/read/20210413/231/1380493/kpr-syariah-makin-diminati-ini-alasannya> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 19.55 WIB

<https://www.cnbcindonesia.com/market/20210504103201-17-242952/bsi-catat-penyaluran-kpr-syariah-kuartal-i-capai-rp-21-t> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 20.02 WIB

<https://www.theconomics.com/change-management/kpr-syariah-semakin-bank-diminati-apa-alasannya/> diakses pada Hari Kamis, 13-10-2022 pukul 20.24 WIB

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses pada Hari Sabtu, 15-10-2022 pukul 15.00 WIB

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER