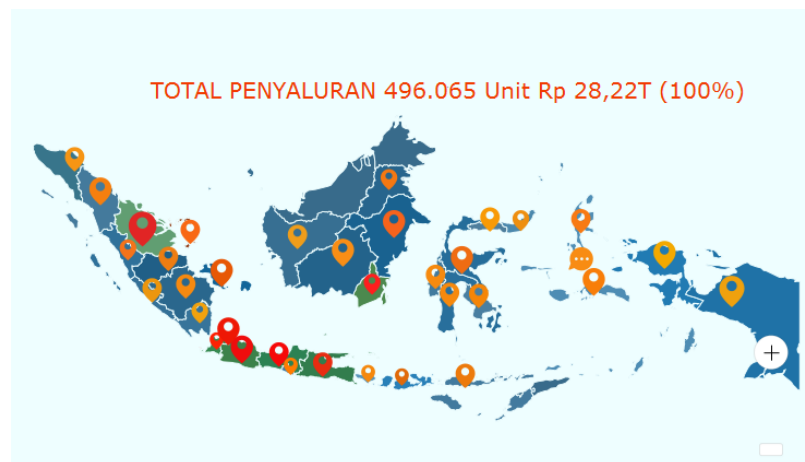


BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan manusia yang pesat menjadikan bertambahnya kebutuhan ekonomi manusia dan kebutuhan tempat tinggal. Dijelaskan dalam teori Maslow bahwa setelah manusia terpenuhi seluruh kebutuhan jasmani yaitu sandang, pangan dan kesehatan maka tidak terlebih lagi manusia akan menyempurnakannya dengan kebutuhan papan.¹ Kebutuhan papan biasanya disebut dengan kebutuhan tempat tinggal. Dengan meningkatnya keinginan manusia untuk melengkapi seluruh hal yang mereka inginkan, maka pengeluaran yang dikeluarkan tidak sedikit.



Gambar 1 Total Penyaluran Perumahan 2010-2016
Sumber: Pusat Pengelolaan Pembiayaan Dana Perumahan

¹<http://darmansyah.weblog.esaunggul.ac.id/2013/01/11/teori-hierarki-kebutuhan/diakses>
pada 18/11/16 Jam 8:45.

Keputusan masyarakat melengkapi kebutuhan papan dengan adanya pembelian tempat tinggal yakni rumah adalah keinginan semua manusia, bahkan untuk mereka yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang tinggi menyebabkan masyarakat tidak bisa membayar tunai, sehingga membeli dengan angsuran, sewa ataupun kredit.² Pembelian rumah secara kredit biasanya dilakukan didalam perbankan konvensional yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sedangkan dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Penerapan dalam penyaluran maupun praktek antara Bank Konvensional dan Bank Syariah juga berbeda. Keduanya mempunyai porsi dan prinsip masing-masing.³

Pertumbuhan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang sangat tinggi juga mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), yang mengakibatkan terjadi risiko kredit untuk BUS dan UUS yang mana diantara keduanya mempunyai eksposur pembiayaan properti besar.⁴ Berkembang pesatnya perbankan terutama bank syariah saat ini membuat para nasabah penasaran tentang hal tersebut. Ketertarikan nasabah tertuju pada perbedaan penerapan antara bank syariah dan bank konvensional. Padahal jika dilihat dari nama sudah terlihat jelas perbedaan antara keduanya. Salah satu

²http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPR_iB_Beragam_Layanan.pdf diakses pada 14/10/2016 Jam 11:13

³Berdasarkan Surat Edaran (Se) No. 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Tentang Perihal Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

⁴*Ibid.*

perbedaan yang menonjol perbankan syariah adalah harus memenuhi prinsip syariah yaitu tanpa riba.⁵

Islam tidak memperbolehkan penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Secara teknis, riba adalah tambahan disamping pokok pinjaman. Produk antara keduanya juga berbeda, dan salah satu produk dalam perbankan syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah iB atau sering disebut dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dipilih sesuai dengan kebutuhan. Akad yang ditawarkan dalam PPR biasanya secara sewa, jual beli atau bagi hasil. Dalam pembiayaan ini yang termasuk akad sewa adalah *Ijarah* dan *Ijarah Muntahia Bitamlik*, sedangkan dalam akad jual-beli adalah *Murabahah*. Untuk akad secara bagi hasil yaitu *Musyarakah Mutanaqisah*.

Musyarakah sering disebut dengan *syirkah*, merupakan aktivitas bersama dengan pihak-pihak yang terkait.⁶ Syirkah artinya pencampuran atau interaksi. Secara terminologi syirkah adalah persekutuan usaha untuk mengambil hak atau untuk beroperasi.⁷ Syirkah dibagi menjadi dua jenis yaitu *syirkah* hak milik (*al-amlak*) dan *syirkah* transaksi (*al-'uqud*). Syirkah Al Amlak adalah syirkah terhadap zat barang, seperti zat barang yang diwarisi oleh dua orang atau yang menjadi pembelian mereka atau hibah bagi mereka.⁸ Sedangkan Syirkah Al-Uqud

⁵Gita Danupranata, 2012, *Manajemen Perbankan Syariah*, Yogyakarta: FAI UMY, hal: 52.

⁶Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, hal: 176.

⁷Rizal Yaya dkk, 2009, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat, hal: 150.

⁸Deny Setiawan, 2013, *Jurnal Ekonomi Kerjasama (Syirkah) Dalam Ekonomi Islam*, Universitas Riau Kampus Bina Wdya: Fakultas Ekonomi, Vol 21 No 3, hal: 5.

adalah transaksi dilakukan dua orang atau lebih untuk menjalin persekutuan dalam harta dan keuntungan.

Musyarakah Mutanaqisah atau MMQ adalah salah satu produk pengembangan berbasis musyarakah. Musyarakah Mutanaqisah diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, di mana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang karena pembeli atau pengalih komersial secara bertahap kepada yang lain yaitu nasabah.⁹ *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah*. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.¹⁰ Perpaduan antara akad musyarakah berkurang (*diminishing musyarakah*) dan ijarah menjadi suatu dasar untuk pemberian biaya dalam pembelian rumah.¹¹

Landasan hukum Musyarakah Mutanaqisah dalam Al Qur'an Surat Shad ayat 24 :

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

⁹ Siregar dan Buchori, 2016, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, Jakarta: OJK, hal: 134. [Pdf]

¹⁰ Himpunan Fatwa Keuangan Syariah No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah, hal: 410.

¹¹ Latifa M Algaoud dan Mervyn K. Lewis, 2001, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, Jakarta: Serambi, hal: 89.

“...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersekat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh dan sedikitlah mereka ini...”(QS 38:24)

Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam perbankan terbilang baru dan mayoritas bank-bank masih belum menerapkan walaupun sudah ada akad ini.¹² Akad Musyarakah Mutanaqisah diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan produktif atau konsumtif seperti pada Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), maupun pembiayaan properti atau rumah (PPR). Standar produk Musyarakah Mutanaqisah untuk kepemilikan properti khususnya rumah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (Pembiayaan Hunian Rumah) masih kurang. Dalam rangka implementasi produk pembiayaan berbasis akad Musyarakah Mutanaqisah yang memenuhi prinsip syariah, ketentuan dan standar syariah, diperlukan kerangka standar operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah.¹³

Akad Musyarakah Mutanaqisah telah diimplementasikan dalam produk perbankan, namun masih kurangnya bank syariah menggunakan akad ini dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah. Akad yang banyak ditawarkan bank syariah yaitu dengan skema jual-beli atau disebut dengan akad Murabahah. Melalui skema murabahah, bank syariah akan membelikan rumah yang diinginkan nasabah senilai harga rumah tersebut. Kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara

¹²Suvey Lapangan ke Bank Muamalat Wirobrajan Tanggal 10/05/16 Jam 13:15.

¹³www.ojk.go.id dalam Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah

keduanya.¹⁴Salah satu dari bank syariah yang telah dan sedang menerapkan akad ini dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah Bank Muamalat. Karena Bank Muamalat termasuk bank syariah yang menjadikan akad musyarakah mutanaqisah tersebut diterapkan dalam pembiayaan hunian rumah sejak 2007.

Bank Muamalat Indonesia didirikan pada 1 November 1991, diprakarsai oleh MUI pada 1 Mei 1992. Hanya 2 tahun didirikan sudah bisa meyandang predikat sebagai Bank Devisa. Bank Muamalat saat ini memberikan layanan lebih dari 4,3 juta nasabah yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Sebagai bank pertama murni syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat pelosok.

Peningkatan yang membaik dalam segi perekonomian Negeri pada 2016 sebesar 1 triliun membuktikan bahwa Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat sangatlah baik. Pertumbuhan yang terus meningkat dari 45% menjadi 72% dalam hal Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank muamalat meluncurkan program Pembiayaan Hunian Rumah super ringan di mana angsuran yang diberikan nasabah setara 5% untuk mempermudah dalam mengatur *cashflow* dalam keuangan nasabah.¹⁵

Adanya peraturan atau landasan untuk penerapan kesesuaian akad musyarakah mutanaqisah tertera pada beberapa landasan hukum yang membahas tentang akad Musyarakah Mutanaqisah seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional

¹⁴<http://www.koran-sindo.com/news> diakses pada 30 /12/16 jam 5.58.

¹⁵<http://www.bankmuamalat.co.id/berita/bank-muamalat-luncurkan-program-kpr-ib-muamalat-angsuran-super-ringan1> diakses pada 08/03/2017 jam 6.10.

No.73/ DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku Fatwa Dewan Syariah Nasional No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah yang mana kedua mitra memiliki tanggung jawab apabila terjadi kerugian sesuai proporsi masing-masing mitra. Apabila Fatwa tersebut tidak ada aturan secara merinci maka setiap pembiayaan akan terlihat tidak jelas atau dalam bahasa perbankan syariah disebut dengan Gharar (*ketidakjelasan*).

Maka dari masalah tersebut peneliti akan meneliti tentang **ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA BERDASARKAN AKADMUSYARAKAH MUTANAQISAH DIHUBUNGGAN DENGAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.73/DSN-MUI/XII/2008 DAN KEPUTUSAN DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.1/DSN-MUI/X/2013**. Penelitian ini fokus pada implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dan tingkat kesesuaian implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas akan dijadikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat?
2. Bagaimanatingkat kesesuaian implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan agar penulisan lebih terarah dan dapat memenuhi sasaran. Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Menjelaskan implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat dihubungkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.
2. Menjelaskan tingkat kesesuaian implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat dihubungkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dari penulisan ini adalah:

1. Kegunaan teoritis, yaitu diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan tentang kesesuaian penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah di Lembaga Keuangan Syariah.

2. Kegunaan praktisi, yaitu untuk menambah dan menyesuaikan ketentuan maupun konsep dalam kesesuaian penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dan sesuai Keputusan Dewan Syariah Nasional atau Fatwa Dewan Syariah Nasional yang telah berlaku.
 - a. Bagi pihak lain, yakni mampu menambah pengetahuan, wawasan, dan referensi untuk penelitian selanjutnya bagi mahasiswa yang membutuhkan dan sumbangan pikiran untuk masyarakat umum.

E. Tinjauan Pustaka

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang bersangkutan tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah:

1. Skripsi oleh Faisal Fadli (2014) penelitian ini tentang “*Penerapan Investasi Pembiayaan Sekunder Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqisah oleh PT Sarana Multigriya Financial (Persero)*” dengan metode deskriptif kualitatif melalui proses wawancara dengan pihak yang berkompeten. Penelitian ini berfokus pada kegiatan utama PT SMF pada saat memberikan pembiayaan sekunder perumahan di mana PT SMF memberikan bantuan berupa modal untuk pembiayaan KPR dalam bentuk pembiayaan sekunder dengan hasil bahwa PT SMF memberikan penawaran dalam bentuk kerjasama kepada bank dengan fasilitas pembiayaan dan fasilitas sekuritas. Dalam rangka memperbaiki struktur yang ditawarkan PT. SMF dengan *underlying* akad yang digunakan adalah Musyarakah Mutanaqisah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini fokus pada implementasi dan tingkat kesesuaian pada akad musyarakah mutanaqisah saat diimplementasikan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah yang obyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia. Dan berpatok pada Fatwa DSN dan Keputusan DSN tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah.

2. Skripsi oleh Bayu Prasetyo (2014) tentang *“Analisis Penyelesaian Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No. 1/DSN-MUI/X/2013”* dengan menggunakan metode kualitatif di mana dengan teknik pengumpulan data studi pustaka dan wawancara. Penelitian ini fokus pada penyelesaian pada saat timbulnya pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia dengan hasil yang menunjukkan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah telah sesuai dengan aturan yang ada, namun masih ada yang harus diperbaiki bank agar lebih lagi mengikuti aturan yang telah tertera atau aturan yang telah berlaku, seperti kejelasan saat nasabah terjadi kredit macet dan penanganannya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini fokus pada implementasi dan tingkat kesesuaian pada akad musyarakah mutanaqisah saat diimplementasikan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah yang obyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia. Dan

berpatok pada Fatwa DSN dan Keputusan DSN tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah.

3. Jurnal Taufiqurrosyidin (2015) tentang “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah (Sudti Kasus di PT. Muamalat Indonesia Cabang Surabaya)*”. Penelitian ini fokus pada implementasi untuk pembiayaan KPR di PT. Muamalat Indonesia Cabang Surabaya apakah sudah sesuai dengan teori yang ada dalam hukum Islam atau belum. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa jika ditinjau dari segi muamalah Islam sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku, karena dalam implementasi pembiayaan tersebut dilakukan dengan dua kongsi dengan bersama-sama meyertakan modal sesuai dengan yang telah disepakati. Selain itu fokus penelitian ini juga mengarah pada tinjauan risiko-risiko dalam pembiayaan karena kurang sesuai akad musyarakah digunakan pada pembiayaan rumah yang seharusnya menggunakan akad murabahah supaya sesuai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan. Dan penelitian ini berpatok pada Hukum Islam tentang akad musyarakah mutanaqisah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini fokus pada implementasi dan tingkat kesesuaian pada akad musyarakah mutanaqisah saat diimplementasikan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah denganobyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia. Dan berpatok pada Fatwa DSN dan Keputusan DSN tentang Akad Musyarakah

Mutanaqisah. Penelitian sekarang juga menjabarkan terkait tentang sistem yang digunakan Bank saat melakukan transaksi Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah.

4. Jurnal Fatin Fadhillah dan Noven Suprayogi (2015) tentang “*Kewaspadaan Bank dalam Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Vigilance Bank Financing in Selecting Akad Home)*”. Penelitian ini fokus pada menentukan alasan pemilihan akad pembiayaan kepemilikan rumah oleh bank syariah dengan hasil bahwa aspek risiko merupakan yang masih dipertimbangkan dalam mengambil keputusan dalam memilih tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Terdapat 3 (tiga) risiko dalam pemilihan yang menjadi pertimbangan, yaitu risiko tidak sepadan dalam jumlah pembiayaan, risiko kredit dan risiko pemasaran. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan penelitian kualitatif menggunakan *dept interview* dengan manajer bank.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini fokus pada implementasi dan tingkat kesesuaian pada akad musyarakah mutanaqisah saat diimplementasikan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah yang obyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia. Dan berpatok pada Fatwa DSN dan Keputusan DSN tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah.

5. Jurnal Mohammad Heykal (2014) tentang “*Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah Di Indonesia; Studi Pendahuluan*”. Penelitian ini fokus pada analisis tingkat pemahaman bank syariah terhadap

Pembiayaan Hunian Rumah dengan hasil menyatakan bahwa permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan masalah yang akan berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang setiap dekade terus meningkat maka dinamika perkembangan keinginan manusia tentu ikut berkembang. Maka dari itu usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai melainkan secara kredit atau dengan pembiayaan. KPR merupakan salah satu layanan yang diberikan bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapat pinjaman pembelian kredit perumahan. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk mendapatkan rumah tanpa diimbangi dengan daya beli masyarakat.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini fokus pada implementasi dan tingkat kesesuaian pada akad musyarakah mutanaqisah saat diimplementasikan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah yang obyeknya adalah Bank Muamalat Indonesia. Dan berpatok pada Fatwa DSN dan Keputusan DSN tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah.

F. Kerangka Teori

1. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

Rumah adalah tempat berkumpulnya keluarga dan berlindung dari bahaya. Maka tidak heran jika memang permintaan rumah terus meningkat. Dalam perbankan, ini adalah hal yang harus dipertimbangkan sebagai salah

satu produk yang bisa banyak diminati masyarakat. Perbankan Konvensional telah mengeluarkan produk Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya disebut KPR dengan sistem bunga. KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia dikenal ada dua jenis KPR:

- a. KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat menengah kebawah.
- b. KPR non Subsidi, yaitu diperuntukkan bagi seluruh masyarakat.¹⁶

Dalam perbankan syariah dikenal dengan Pembiayaan Hunian Rumah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah selanjutnya disebut dengan PPR tanpa adanya bunga, karena prinsip umum perbankan syariah adalah bertumpu pada larangan bunga.¹⁷ Perbedaan produk KPR dalam Perbankan konvensional dan perbankan syariah ada dalam pemberlakuan setiap kegiatan perbankan yang memiliki sistem dan prinsip yang berbeda. Jika dalam KPR konvensional menggunakan sistem kredit yang berbasis bunga maka dalam Pembiayaan Hunian Rumah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah menggunakan sistem yang berbasis bagi hasil atau perdagangan. Di mana dalam produk perbankan syariah ini sering dikenal dengan sistem murabahah dengan berbasis margin dan musyarakah mutanaqisah yang mempunyai ciri khas tersendiri dengan partisipasi kepemilikan.

¹⁶www.bi.go.id

¹⁷Saidi Zaim, 2011, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia*, Yogyakarta; Delokomotif, hal: 48.

Kombinasi antara musyarakah berkurang (*diminishing musyarakah*) dan ijarah menjadi dasar untuk pemberian biaya pembelian rumah oleh bank-bank Islam di sejumlah negara.¹⁸ Dalam hal ini antara pemilik modal dan nasabah harus berpartisipasi dalam kepemilikan bersama sebuah properti. Pemilik modal yang mempunyai saham berbagi kepada unit-unit dan nasabah (*syarik lainnya*) membeli unit tersebut satu-satu secara berkala yang bisa menjadi nilai dari ekuitas yang dipegang bank dan dapat berkurang seiring berjalannya waktu yang nanti nilai ekuitasnya akan menjadi nol-ekuitas (*zero-equity*) dan berhenti menjadi mitra.

PPR dapat juga menggunakan akad Murabahah berbasis jual beli yaitu model pendanaan yang paling umum digunakan nampaknya adalah “*mark-up*”.¹⁹ Murabahah biasanya dikenal dengan konsep jual beli di mana bank menaruh harga pokok ditambahkan dengan margin atas sepengetahuan nasabah yang dilakukan secara cicilan. Dalam masalah akad yang digunakan perbankan syariah dalam PPR teramat sering menggunakan akad murabahah dengan bentuk tetap/flat karena tidak terlalu rumit dalam perhitungan akad tersebut, sedangkan untuk akad musyarakah mutanaqisah yang terbilang baru dan sedang terkenal perbankan syariah jarang mengaplikasikan akad ini.

¹⁸Latifa M Algaoud dan Mervyn K. Lewis, 2001, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, hal: 89.

¹⁹*Ibid* hal: 82.

Tabel 1 : Jenis Akad Pemilikan Rumah

Nama Bank	Nama Produk	Akad
BTN Syariah	Pembiayaan KPR BTN iB	Murabahah
Bank Bukopin Syariah	Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah	Murabahah
Bank CIMB Niaga Syariah	iB Home Ownership Financing	Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah
Bank Permata Syariah	Permata iB	Murabahah, IMBT dan Musyarakah Mutanaqisah
Bank Jatim Syariah	KPR Griya Barokah	Murabahah
BNI Syariah	Griay iB Hasanah	Murabahah
BRI Syariah	KPR BRI Syariah iB	Murabahah
BCA Syariah	Pembiayaan Hunian Rumah	Murabahah
Bank Mandiri Syariah	Pembiayaan Griya BSM	Muarabahah
Bank Panin Syariah	Pembiayaan Pemilikan Rumah	Musyarakah Mutanaqisah
Bank Mega Syariah	KPR Utama iB	Murabahah
Bank Muamalat Indonesia	Pembiayaan Hunian Rumah	Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah

Sumber: Web masing-masing Bank Syariah dan Survei Lapangan

Jadi dari tabel di atas maka hanya beberapa bank syariah saja yang menerapkan PPR dengan akad Musyarakah Mutanaqisah.

2. Teori Akad

a. Akad Musyarakah

PSAK 106 menjelaskan bahwa musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.²⁰

Musyarakah sering disebut dengan *syirkah*, merupakan aktivitas bersama dengan pihak-pihak yang terkait.²¹ Syirkah artinya pencampuran atau interaksi. Secara terminologi syirkah adalah persekutuan usaha untuk mengambil hak atau untuk beroperasi.²² Syirkah dibagi menjadi dua jenis yaitu *syirkah* hak milik (*al-amlak*) dan *syirkah* transaksi (*al-'uqud*).

- 1) Syirkah Amlak adalah syirkah terhadap zat barang yang diwarisi oleh dua orang atau yang menjadi pembelian mereka atau hibah bagi mereka.²³ Dibagi menjadi dua. *Syirkah ikhtiyar* (sukarela) adalah *syirkah* yang lahir atas kehendak dua pihak yang bersekutu, *Syirkah jabar* (paksa) yaitu persekutuan yang terjadi di antara dua orang atau lebih tanpa sekehendak mereka.

²⁰FoSSEI (Forum Silaturahmi Studi Ekonomi Islam)

²¹Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, hal: 176.

²²Rizal Yaya dkk, 2009, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat, hal: 150.

²³Deny Setiawan, 2013, *Jurnal Ekonomi Kerjasama (Syirkah) Dalam Ekonomi Islam*, Universitas Riau Kampus Bina Wdya: Fakultas Ekonomi, Vol 21 No 3, hal: 5.

2) Syirkah ‘Uqud adalah transaksi yang dilakukan dua orang atau lebih untuk menjalin persekutuan dalam harta dan keuntungan (menurut ulama Hanafiyah). Syirkah ‘Uqud terdapat lima macam, yaitu *syirkah ‘inan, mufawadhah, wujuh, mudharabah dan abdan*.²⁴ Terdapat perbedaan pendapat dari para ulama tentang hukum syirkah yang dibolehkan salah satunya yaitu menurut Hanafiyah dan Zaidiyah membolehkan semua jenis *syirkah* tanpa terkecuali, selama memenuhi syarat yang telah ditentukan.

- a) Terbentuknya syirkah ‘uqud, menurut ulama Hanafiyah, rukun *syirkah ‘uqud* dibagi dua: ijab dan qabul. Sedangkan menurut mayoritas ulama, rukun *syirkah ‘uqud* ada tiga: dua orang yang bertransaksi, barang yang menjadi obyek transaksi dan *sighat*.
- b) Syarat-syarat Syirkah ‘Uqud

Syarat umum syirkah ‘uqud yang harus terpenuhi:

- (a) Bisa diwakilkan. Maksudnya antara ketentuan syirkah adalah adanya persekutuan dalam keuntungan dari perdagangan yang tidak menjadi hak milik bersama, kecuali dari kedua pihak bersedia menjadi wakil mitranya untuk mengelola sebagian harta syirkah dan bekerja sendiri atas sebagian harta syirkah yang lain. Dalam hal ini masing-masing pihak yang tergabung dari syirkah

²⁴Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 5 /Wahbah Az-Zuhaili; Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Cet. 1, Jakarta: Gema Insani, hal: 442-443.*

harus memberikan izin kepada mitranya untuk menggunakan harta syirkah. Karena wakil adalah orang yang bertindak atas izin dari pihak lain.

(b) Jumlah keuntungan yang dihasilkan harus jelas, maka akad syirkah adalah tidak sah, karena keuntungan menjadi obyek transaksi.

(c) Bagian keuntungan yang diberikan tidak dapat dibedakan (*syuyuu'*) dan tidak tertentu. Penentuan bagian keuntungan dalam jumlah tertentu adalah bertentangan dengan konsekuensi akad syirkah.²⁵

3) Syirkah Amwal adalah persekutuan dua orang dalam pengelola modal, yaitu ketika keduanya berkata "*kita bersekutu dalam modal ini untuk melakukan bisnis jualbeli...*". Syirkah Amwal dibagi menjadi dua, yaitu *Syirkah 'Inandan Syirkah Mufawadhah*.

a) Syirkah 'Inan, yaitu persekutuan dua orang untuk memanfaatkan harta bersama sebagai modal untuk berdagang dan keuntungannya dibagi dua. Para ulama sepakat syirkah semacam ini hukumnya adalah boleh, sebagaimana disebutkan oleh Ibnu Mundzir.

Para ulamahanya berbeda pendapat mengenai syarat-syaratnya dan alasan mengapa disebut sebagai *syirkah 'inan*. Ada

²⁵*Ibid*, hal: 443-444.

yang berpendapat karena keduanya memiliki hak yang sama atas harta dan peraturannya.

Al-Farra' berkata istilah '*inan* diambil dari kalimat *asy-syai'u* berarti muncul sesuatu, maka persekutuan ini muncul karena keinginan masing-masing pihak untuk bekerjasama dengan pihak yang lain.

As Subki berkata '*inan* berarti tali kekang binatang yang seolah-olah keduanya saling memegang tali mitranya sehingga tidak bisa bertindak sesukanya. Syirkah jenis inilah yang populer di kalangan masyarakat, di mana tidak disyaratkan persamaan dalam modal maupun dalam kerja (pengelola harta). Maka, bisa saja modal salah satu lebih besar, sementara yang lain tidak. Maka dalam syirkah ini tidak ada istilah *kafalah* (jaminan). Sesuai kaidah bahwasanya keuntungan harus dibagi sesuai dengan kesepakatan yang ada, sedangkan kerugian ditanggung masing-masing pihak sesuai dengan modal yang dikeluarkan. Hukum Syirkah Inan:

- (a) Mensyaratkan pekerjaan. Dalam syirkah ini pekerjaan boleh dilakukan bersama-sama atau dilakukan salah satu saja. Semua tergantung dengan kesepakatan yang telah ditentukan bersama.
- (b) Pembagian keuntungan disesuaikan dengan modal, baik jumlahnya sama atau berbeda. Apabila modal keduanya

sama maka keuntungannya dibagi sama rata, sedangkan kerugian disesuaikan dengan besarnya modal (kesepakatan mazhab-mazhab). Ulama Malikiyah, Syafi'iyah, Zhahiriyah, Syi'ah Imamiyah dan Zufar dari kalangan Hanafiyah berpendapat bahwa agar *syirkah 'inan* menjadi sah maka disyaratkan agar keuntungan dan kerugian hendaknya disesuaikan dengan jumlah modal atau presentasinya.

(c) Kerusakan modal syirkah, menurut Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah berpendapat jika modal syirkah dari salah satu mitra rusak sebelum digunakan dan dicampurkan, maka syirkah itu menjadi batal karena obyek akad syirkah adalah modal.

(d) Membelanjakan modal syirkah dalam *syirkah 'inan* dibolehkan karena dengan adanya akad syirkah maka keduanya telah mengizinkan yang lain menjual modal syirkah. Selain itu, karena syirkah mengandung akad wakalah, maka setiap mereka menjadi wakil bagi yang lainnya untuk menjual.²⁶

b) Syirkah Mufawadhah, dikenal dalam perdagangan di mana tiap seorang dari pihak syarik saling menyerahkan utusan kerjasama kepada pihak yang satu dan yang dikatakan syirkah adalah

²⁶*Ibid* hal: 446-461

penyerahan.²⁷ Syirkah Mufawadhah adalah persekutuan antara dua orang dalam suatu pekerjaan, dengan syarat keduanya sama dalam modal, pengelola harta dan agama, di mana masing-masing pihak menjadi penanggung jawab bagi yang lain dalam soal jual beli.

Adapun syarat khusus untuk Akad Syirkah Amwal yang dijelaskan sebagai berikut:

- (a) Modal syirkah harus nyata, baik saat akad maupun saat membeli menurut mayoritas ulama. Karena itu, syirkah menjadi tidak sah jika modal yang digunakan adalah utang atau harta yang tidak ada.
- (b) Modal syirkah hendaknya berupa barang secara jelas yaitu uang, seperti dirham dan dinar dimasa lalu, atau mata uang yang tersebar dimasa modern menurut jumhur ulama. Untuk itu, tidak sah hukumnya mengadakan syirkah dengan modal barang dagangan seperti barang bergerak atau tidak bergerak. Karena barang dagangan tidak termasuk barang *mitsliyat* (barang memiliki varian serupa), tapi termasuk barang *qimiyat* (yang dinilai dengan harga).

Berdasarkan keterangan di atas maka, musyarakah dapat diklasifikasikan menjadi dua:²⁸

²⁷Wahbah Az-Zuhaili, 2004, *Al-Fiqh Wal Adzilatuhu*. Jilid 4, c 2, Bayrut: Darl Al-Kutub Al-‘ilmiyah, hal: 796-798.

²⁸Rizal Yaya, 2009, *Akuntansi Perbankan Syariah*...., hal: 150.

- a) Musyarakah Permanen dengan ketentuan bagian dana setiap mitra memiliki sifat flat hingga selesai masa akad.
- b) Musyarakah Menurun yang biasanya disebut dengan *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan pengalihan bagian dana secara bertahap dari satu mitra ke mitra lainnya, sehingga akan menurun pada akhir masa akad dan ada menjadi pemilik usaha tersebut.

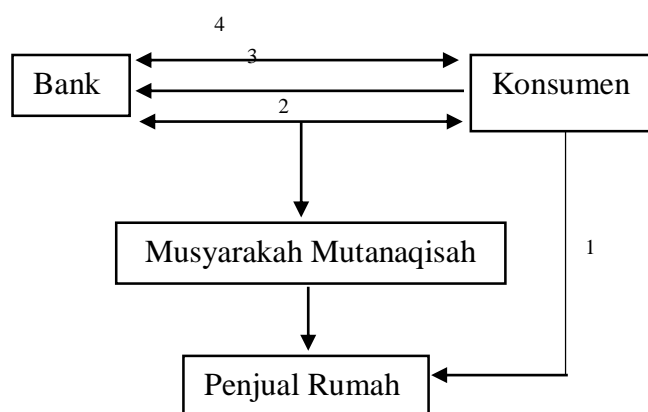
b. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²⁹ Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah yaitu bentuk kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, di mana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan dan bagi hasil atau usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai dengan kesepakatan bersama. Transaksi Musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja untuk meningkatkan nilai aset yang dimiliki secara bersamaan. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud atau tidak berwujud dalam bahasa ekonomi sering disebut dengan *joint venture*.³⁰

²⁹Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008, hal: 410.

³⁰Nur Rianto, 2010, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, Hlm: 51.

Jadi dalam menggunakan akad musyarakah mutanaqisah harus benar-benar berbentuk kerjasama dengan ketentuan yang telah berlaku. Pembelian PPR dengan menggunakan akad ini dilakukan secara bertahap. Transaksi dalam musyarakah dianjurkan kepada para pihak yang bekerjasama agar mempunyai keinginan dalam peningkatan asset. Tujuan ini supaya kedua pihak merasakan adanya kualitas dan kuantitas dari produk musyarakah mutanaqisah terhadap PPR dalam perbankan syariah. Adapun skema dalam mekanisme pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah sebagai berikut:³¹



Gambar 2: Skema mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Keterangan:

1. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan.
2. Nasabah dan Bank melakukan kerjasama kepemilikan rumah, sehingga keduanya sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.

³¹Informationmedia in Economics Finance, "Skema Pembiayaan Perumahan Syariah", artikel diakses pada 23 November 2016 dari <http://viewislam.wordpress.com/2010/06/24/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/>

3. Nasabah membayar biaya sewa perbulan dengan cara mencicil dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
4. Nasabah juga melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank.

Suatu lembaga dalam setiap aktivitasnya diharuskan mempunyai landasan hukum terkait dengan produk yang ada pada lembaga tersebut. Landasan hukum akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Firman Allah QS. Al-Maidah [5] ayat 1 yang artinya:

... يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“..... Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”.

Dalam hadis Nabi bahwa:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَالَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah swt.berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang berserikat selama satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Dawud, yang disahkan oleh Al-ahkim, dari Abu Hurairah).

c. Akad Ijarah

Ijarah sebagai suatu akad sewa-menyewa dapat diimplementasikan oleh bank syariah sebagai salah satu produk penyaluran dana kepada masyarakat.³² Ijarah (*leasing*) atau sering disebut dengan sewa-beli dipraktikan oleh bank syariah. Secara harfiah diartikan dengan memberikan

³²Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: UGM PRESS, hal: 126.

sesuatu dengan sewa yang secara teknis menyangkut ongkos sewa yang diminta pihak yang menyewakan properti milik orang tersebut.

Perbedaan ijarah dengan penjualan (*bai*) adalah pemindahan kepemilikan *vis-à-vis* pemindahan manfaat. Maksudnya, properti yang disewakan tetap milik pemilik namun manfaat yang disewa dipindahkan kepada penyewa.³³ Ijarah antara penyewa dan yang menyewakan harus ada perjanjian atas penggunaan aset tertentu. Jadi, kepemilikan aset tetap milik yang menyewakan sedangkan penyewa adalah yang memiliki kuasa atau hak untuk menggunakan aset tertentu dengan ketentuan tertentu sebagai ongkos sewa.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* memerlukan akad ijarah sebagai pendapatan langsung dan keuntungan langsung yang dapat diambil. Penerapan prinsip ijarah dalam *Musyarakah Mutanaqisah*, pada besar nilai *ujrah* menjadi sebuah landasan penyesuaian pada harga sewa terhadap obyek sewa. Besarnya *ujrah* ditentukan berdasarkan Fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Ujrah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Dalam hadis Nabi riwayat Imam Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin ash-Shamit, Ahmad dari Ibnu ‘Abbas, Malik dari ‘Amr bin Yahya Al-maziniy, ad-Daraquthny, dan yang lain, dari ‘Abu Sa’id al-Khudrir, Nabi SAW bersabda:

³³Latifa M. Algaoud dan Mervyn K. Lewis, 2001, *Perbankan Syariah*, hal: 87.

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

“Tidak boleh membahayakan (merugikan) orang lain dan tidak boleh pula membalas bahaya dengan bahaya”.³⁴

3. Sistem Perhitungan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Ada beberapa sistem perhitungan yang digunakan dalam pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah seperti:

a. Sistem Anuitas

Perhitungan anuitas adalah cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap dengan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

b. Sistem Flat

Perhitungan flat adalah perhitungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya.

c. Sistem Efektif

Perhitungan efektif adalah perhitungan margin yang sesuai dari sisa pinjaman yang sudah dicicil yang dibebankan kepada nasabah dan disesuaikan dari jumlah sisa pinjaman yang belum dibayarkan. Bersifat tidak tetap dalam tiap bulannya.³⁵

³⁴Fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007, hlm: 331.

³⁵Adiwarman A Karim, 2010, *Bank Islam*...hlm: 282.

**4. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XII/2008
tentang Musyarakah Mutanaqisah.**

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Fatwa Musyarakah Mutanaqisah

Pertama : *Ketentuan Umum*

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* (مشأع) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasannya secara fisik.

Kedua : *Ketentuan Hukum*

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh.

Ketiga : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan *Bay'* (Jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur oleh fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c) Menanggung kerugian sesuai proposi modal.
3. Dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshas*nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshas* LKS sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lain.

Keempat : *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di ijarahkan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek ijarah maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset (barang) tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dalam *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus disepakati dalam proposi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proposi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/ ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset (barang) Musyarakah Syarik(LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

5. Keputusan Dewan Syariah Nasional (DSN) NO. 1/DSN-MUI/X/2013

tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Produk

Pembiayaan

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan.

a. Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlulhishshah bil 'iwadli mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

b. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlakujuga pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

1. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.
 2. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh pada nomor 1, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).
 3. Adanya *wa'dun* (janji). Bank Syariah (LKS) berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
 4. Adanya pengalihan unit *hishshah* setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada bank syariah (LKS), maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah (LKS) secara komersial (*naqlul hishshah bil'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah (LKS).
- c. Tujuan Produk
- Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:
1. Properti (baru/bekas),
 2. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
 3. Barang lainnya yang *sesuai* syariah (baru/bekas).
- d. Obyek Pembiayaan
- Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.
- e. Prinsip dan Ketentuan
- Prinsip yang digunakan produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah*, syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Syirkah 'inan. Kegiatan penyaluran Dana dalam bentuk

pembiayaan berdasarkan *musyarakah mutanaqisah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

1. Berlaku ketentuan hukum/ prinsip syariah yang diatur dalam fatwa DSN/-MUI No. 08/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
 2. Karakteristik sebagai nomor 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad.
 3. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal Bank Syariah atau LKS beralih kepada nasabah.
 4. Pendapatan Musyarakah Mutanaqisah berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 - a) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 - b) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah;
 - c) *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
 5. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
 6. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*.
 7. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*ident*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mudhabithan munafiyah lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).
 8. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek pembiayaan musyarakah mutanaqisah boleh di atas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/ LKS.
 9. Nasabah boleh melakukan pengalihan hishsas bank Syariah/ LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/ LKS.
- f. Ketentuan Khusus Ident
- Khusus untuk kegiatan usaha musyarakah mutanaqisah yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) di mana obyek yang

dibiayai masih dalam proses pembuatan (ident) berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek Musyarakah Mutanaqisah

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas sebagai huruf e angka 7 adalah:

- a) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan musyarakah mutanaqisah harus ditentukan secara jelas.
- b) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas.
- c) Ketersediaan obyek diketahui dan disepakati secara jelas:
 - 1) Sebagian besar obyek Musyarakah Mutanaqisah dalam bentuk bangunan/ fisik sudah pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek Musyarakah Mutanaqisah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
 - 2) Kepastian keberadaan obyek Musyarakah Mutanaqisah harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/ supplier serta bebas sengketa.

2. Pengakuan Pendapatan Musyarakah Mutanaqisah

Dalam hal ini sumber pendapatan Musyarakah Mutanaqisah berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 4 butir c) yang obyek musyarakah mutanaqisah belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/ LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

g. Ketentuan Lain

1. Denda dan Ganti Rugi

- a) Bank Syariah/ LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang rnenunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:
 - 1) Denda keterlambatan (*ta 'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan
 - 2) Ganti kerugian (*ta 'widhi*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.
- b) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/III/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

2. Pelunasan Dipercepat

- a. Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqisah* yang meliputi:

- 1) Sisa *hishshah* Bank Syariah/ LKS (*outstanding* pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah..
 - 2) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
 - b. Bank Syariah/ LKS boleh melakukan *discount* (*tanazulul haqq*) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam angka 3 huruf b).
3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- a. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*)
 - b. Bank Syariah atau LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi permbiyaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:
 - 1) Aset *Musyarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui bank syariah atau LKS dengan harga yang disepakati.
 - 2) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada bank syariah atau LKS dari hasil penjualan.
 - 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah atau LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
 - 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
 - 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka bank syariah atau LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank syariah atau LKS.
4. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XV/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

6. Ringkasan Ketentuan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.56/DSN-MUI/V/2007 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional (DSN) No.1/DSN-MUI/X/2013 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah

- a. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* dengan *syirkah 'inanyang* porsi modal atau *hishshah* dari salah satu syarik berkurang (Bank/ Lembaga Keuangan Syariah (LKS)) disebabkan oleh pengalihan komersial secara bertahap kepada *syarik* lainnya (Nasabah).
- b. Modal usaha dalam bentuk *hishshah* (porsi atau bagian) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya Bank sebesar 80 juta dan nasabah sebesar 20 juta, maka unit tersebut disepakati menjadi 100 juta rupiah. Jual beli dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan pada saat awal akad.
- c. Tujuannya sebagai fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan untuk memperoleh tambahan modal usaha dan atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil sesuai syariah. Aset barang yang termasuk adalah:
 1. Properti (baru/bekas)
 2. Kendaraan Bermotor (baru/bekas)
 3. Barang lainnya sesuai syariah (baru/bekas)

- d. Obyek Pembiayaan dilaksanakan sesuai syariah berdasarkan jual beli, sewa menyewa dan bagi hasil. Prinsip yang digunakan dengan akad musyarakah mutanaqisah berupa bagi hasil uang berasal dari:
1. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli,
 2. Bagi hasil apabila kegiatan usaha berdasarkan musyarakah dan mudharabah,
 3. *Ujrah* apabila kegiatannya berdasarkan prinsip ijarah. Ketentuan yang diperoleh dalam *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati, sedangkan kerugian harus disepakati dalam proporsi kepemilikan.
- e. Ketersediaan obyek diketahui secara jelas dalam bentuk bangunan/ fisik pada saat akad dan keberadaannya harus juga sudah jelas bebas dari sengketa. Apabila berasal dari *ujrah* maka Bank Syariah dapat mengakui pendapatan tanah yang telah tersedia pada saat akad dan bebas sengketa.
- f. Denda diakui sebagai dana kebajikan dan apabila terdapat keterlambatan maka dihitung sesuai persentase biaya yang nyata sesuai Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/III/2004 tentang Ganti Rugi.
- g. Penyelesaian pembiayaan bermasalah diselesaikan secara mufakat dengan penjadwalan kembali, penambahan baru, dan penggunaan struktur baru. Bank Syariah dapat menyelesaikan masalah yang tidak dapat melunasi sesuai jumlah dan waktu sesuai dengan ketentuan:

1. Jaminan dijual oleh nasabah dengan harga yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa kewajiabn dari hasil penjualan.
3. Apabila melebihi sisa utang maka bank Syariah akan mengembalikan kepada nasabah.
4. Apabila masih kurangan, maka nasabah tetap harus melunasi kekurangan.
5. Apabila nasabah tidak mampu maka bank syariah membebaskan berdasarkan kebijakan bank syariah.

G. Prosedur Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

1. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan.
2. Nasabah dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah dengan menyertakan modal sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
3. Nasabah dan bank bersama-sama mengeluarkan modal untuk pembelian rumah tersebut.
4. Nasabah dan Bank sepakat bahwa kepemilikan Bank terhadap rumah tersebut akan dijual kepada nasabah dengan cara mencicil.
5. Nasabah akan membayar angsuran setiap bulan, dan setiap nasabah membayar angsuran rumah tersebut, maka porsi kepemilikan bank akan semakin berkurang dan berpindah menjadi milik nasabah.

Contoh: Bank dan nasabah saling menyertakan modal. Modal bank 240,000,000 dan modal nasabah 60,000,000 dengan waktu 12 bulan.

Perhitungannya dengan cara $240,000,000/12$ bulan = 20,000,000., maka setiap bulan adalah sebesar 20,000,000 besar angsuran yang harus dibayar nasabah.

6. Setelah 12 bulan angsuran yang telah dibayarkan nasabah kepada bank maka kepemilikan rumah sah menjadi milik nasabah.
7. Sebelum angsuran dilunasi oleh nasabah, maka bank akan menyewakan rumah tersebut kepada nasabah atau kepada pihak lain.

Contoh: Perbulan bank menyewakan dengan harga 20,000,000 dan dari 20,000,000 tersebut maka hingga 12 bulan hingga mencapai 240,000,000 sesuai dengan jumlah modal bank.

8. Dari sewa tersebut maka nasabah dan bank menyepakati bagi hasil yang dilakukan.

Contoh: perhitungan bagi hasil adalah 20:80 untuk nasabah: bank. Jadi 20,000,000 dari sewa tersebut dibagi oleh proporsi Bank 80% menjadi 16,000,000 perbulan bagi hasil yang berhak diterima bank.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terbagi menjadi empat bab yang merupakan garis besar dengan satu kesatuan alur pemikiran dan menggambarkan proses penelitian, sebagai berikut:

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang beberapa sub bab, yaitu pertama, latar belakang masalah yang memaparkan beberapa hal yang melatarbelakangi

penelitian. Kedua, rumusan masalah yang berisi tentang pertanyaan dari permasalahan penelitian. Ketiga dan keempat, tujuan peneltiandan kegunaan penelitian yang berisi tentang manfaat bagi teoritis dan praktisi. Kelima adalah tinjauan pustaka. Dalam penelitian ini terdapat kerangka teori serta sistematika penelitian sebagai acuan penelitian.

2. BAB II : METODE PENELITIAN

Bab ini memuat tentang metode penelitian yang digunakan peneliti berupa jenis penelitian, desain, lokasi, populasi, dan sampel, metode pengumpulan data, definisi konsep dan variabel, serta analisis data yang digunakan.

3. BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang informasi yang dihasilkan dan telah dilakukan oleh peneliti dalam pengolahan data yang telah terkumpul berdasarkan metode yang telah digunakan dengan berpedoman landasan teori.

4. BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan keseluruhan penelitian yang dilakukan peneliti, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan disajikan secara singkat dari hasil yang telah diproses oleh peneliti dari analisis data yang telah diuraikan. Saran-saran berisi uraian mengenai langkah-langkah yang perlu diambil oleh yang bersangkutan.