

## **Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI**

**Vika Mitasari, Abid Ramadhan, Rahmawati**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Palopo

Email: [vikamitasari2001@gmail.com](mailto:vikamitasari2001@gmail.com), [abidramadhan8@gmail.com](mailto:abidramadhan8@gmail.com), [rahmawati345@yahoo.co.id](mailto:rahmawati345@yahoo.co.id)

### **Abstrak**

Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. 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. Bagi masyarakat dengan kalangan menengah kebawah, membeli suatu rumah secara tunai merupakan salah satu dari banyaknya kendala yang terjadi pada saat ini. Tujuan dari penelitian ini Untuk mengetahui penerapan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI. Selain itu, penelitian ini juga menganalisa tentang kendala dalam pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Deskriptif Kualitatif, yang dimana langkah peneliti harus mendeskripsikan suatu objek, menerapkan, wawancara, yang bersifat naratif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 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.

**Kata kunci:** Musyarakah Mutanaqishah, BSI, KPR

### **Abstract**

*Musyarakah Mutanaqishah is a form of cooperation between two or more parties for the ownership of an item or asset. Where this cooperation will reduce the ownership rights of one party while the other party increases their ownership rights. This transfer of ownership is through a payment mechanism for other ownership rights. For people from the lower middle class, buying a house in cash is one of the many obstacles that are happening at the moment. The purpose of this study is to determine the application of mutaqishah musyarakah financing agreements to Sharia KPR (House Ownership Credit) at Bank BSI. In addition, this study also analyzes the obstacles in implementing musyarakah mutaqishah financing agreements on Sharia KPR (House Ownership Credit) at Bank BSI. This study uses a qualitative descriptive research method, in which the steps of the researcher must describe objects, apply interviews, which are narrative in nature. The results of the study show that the application of the musyarakah mutanaqishah contract in Sharia KPR financing at Bank BSI has several advantages as Sharia financing, namely where the Bank and the customer both own an asset which is the object of the agreement between the bank and the customer because they have joint rights between the bank and the customer. will look after each other for the cooperation that has been agreed.*

**Keywords:** Musyarakah Mutanaqishah, BSI, KPR

## **1. PENDAHULUAN**

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata syaraka-yusyriku-syarikan-syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap. kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau

asset. 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 (Imronah, 2018).

Musarakah sendiri dibagi menjadi dua jenis. Musarakah permanen dan musarakah menurun. Musarakah permanen adalah musarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan musarakah menurun (musarakah mutanaqishah) adalah musarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (Sutono, 2020)

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 (Aswir & Misbah, 2018)

Pembiayaan *musarakah* adalah pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Salah satu produk dari *musarakah* BSM MMOB Dana putar pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja sementara dan bukan untuk permanent working capital. Bersifat *self liquidating* seiring dengan menurunnya aktivitas bisnis pada periode terkait (Bank et al., 2019)

MMQ merupakan produk turunan dari akad musarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Musarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata yanataqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap. MMQ (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. 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 (Suparyanto dan Rosad (2015, 2020)

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 penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah (Imronah, 2018)

Bagi masyarakat dengan kalangan menengah kebawah, membeli suatu rumah secara tunai merupakan salah satu dari banyaknya kendala yang terjadi pada saat ini. Sehingga, banyak dari masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan melakukan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit. Dari banyaknya permintaan dari masyarakat, maka peluang inilah dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan, begitu juga dengan bank syariah (ROSYADA, 2021)

Pada peneliti sebelumnya oleh Jiyani Lia Saputri yang berjudul Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, 2019. Pendekatan yang digunakan adalah kaulitatif dengan jenis kualitatif lapangan. Data yang diambil merupakan data primer, teknik pengambilan data menggunakan teknik wawancara. Untuk menguji keabsahan data digunakan teknik triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan akad murabahah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sudah sesuai dengan ketentuan syariah. Penerapan akad musarakah mutanaqishah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sudah sesuai dengan ketentuan syariah yang terdapat dalam Buku

Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah. Perbandingan akad Murabahah dan Akad Musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri lebih unggul akad musyarakah mutanaqisah daripada akad murabahah.

Peneliti sebelumnya oleh Ruslaini Sitorus, yang berjudul Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR Bank Bri Syariah Cabang Medan, 2019. Tujuan penelitian ini untuk Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (Field Research) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan karyawan bank BRI Syariah KC Medan S. Parman dan serta mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penulis. Hasil penelitian menunjukkan pertama, pelaksanaan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah di Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Kedua, ada pun kendala dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad (MMQ).

Tujuan dari penelitian ini Untuk mengetahui penerapan akad pembiayaan musyarakah mutaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI. Selain itu, penelitian ini juga menganalisa tentang kendala dalam pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah mutaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI. Penelitian ini juga menganalisa tentang system kerjasama antara Bank BSI dan Nasabah terhadap akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI. Penelitian ini penting untuk dilakukan sebab penerapan Akad MMQ khususnya di bank syariah masih jarang dilakukan. Biasanya bank syariah menggunakan akad murabahah dalam transaksi KPR perumahan daripada akad musyarakah mutanaqishah.

## **2. KAJIAN PUSTAKA**

### **Akad Musyarakah Mutanaqishah**

Musyarakah mutanaqishah secara bahasa adalah al-ikhtilath yaitu penggabungan atau pencampuran. Secara etimologis mutanaqishah memiliki arti mengurangi secara bertahap. Berdasarkan fatwa DSN-MUI No.73/DSNMUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah adalah musyarakah (syirkah) yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak/syarik (hishah) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Hishah bersifat musya yang berarti porsi kepemilikan salah satu pihak hanya direpresentasikan dalam satuan nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik (ISKANDAR et al., 2021)

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan oleh nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa ke-pada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (fee) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap asset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa ban syariah (Imronah, 2018)

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata musyarakah dan mutanaqisah. Secara bahasa musyarakah berasal dari kata syaraka (syaraka- yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (Cooperation, Partership). Musyarakah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dan Mutanaqisah (tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun) berarti mengurangi secara bertahap (To Dimish). Jadi, Musyarakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. 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 (SITORUS, 2019)

Pengertian musyarakah mutanaqishah menurut Sugeng, adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha

yang dimaksud.45 Barang dalam kepemilikan tersebut biasanya properti dalam konteks dapat berupa rumah, ruko, rusun, toko, dan lain sebagainya, atau dapat juga berupa mesin-mesin dan peralatan. Keuntungan dan kerugian usaha ditanggung para pihak sesuai perbandingan modal yang bersangkutan. Penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak (Demografi et al., 2019)

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dengan empat akad utama, yaitu *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, *al-muzaraah*, dan *al-musaqah*. Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Akad musyarakah ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui system pembiayaan proyek maupun modal ventura (Sutono, 2020)

Akad musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyaraqah mutanaqisah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar musyaraqah adalah syirkah yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (syirkah), yang berarti kerja sama. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishanmutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Lebih ringkasnya, musyaraqah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Rosyada, 2021)

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

1. *Musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad Musyarakah atau Syirkah dan jual beli (Ba'i)
2. Musyarakah mutanaqishah memiliki ketentuan hukum sebagai mana yang diatur dalam Fatwa MUI Dewan Syariah (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 yang bersangkutan, dan mendapatkan keuntungan dari nisbah berdasarkan kesepakatan dalam akad yang telah dilaksanakan, Menanggung bersama kerugian sesuai pada proporsi modal pada akad tersebut.
3. *Musyarakah mutanaqishah* dalam akadnya, pihak pertama yaitu salah satu syarik atau LKS memiliki kewajiban berjanji untuk menjual seluruhnya *hishshah*-nya secara berangsur-angsur atau secara 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 terhadap syarik lainnya (Bimrew Sendekie Belay, 2022)

Musyarakah mutanaqisah dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah, inanan 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.4 Syirkah 'inan disebut juga usaha komersial bersama ketika semua mitra usaha ikut andil menyertakan modal dan kerja yang tidak harus sama porsinya ke dalam perusahaan. Para ulama sepakat membolehkan bentuk syirkah ini (Dama Putri, 2022)

## **Pembiayaan**

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan bank syariah. Pembiayaan berdasarkan akad musyarakah. Bank dan nasabah masing-masing memberikan dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dalam Kerjasama itu akan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai porsi dana masing- masing (Dama Putri, 2022)

1. Tujuan pembiayaan

Dalam praktiknya kegiatan pembiayaan dalam perbankan syariah memiliki tujuan, diantaranya adalah:

- a. Profitability, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsure keamanan (safety) dan sekaligus juga unsur (profitability) dari suatu unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian keuntungan merupakan tujuan pemberi pembiayaan dalam bentuk hasil yang diterima.
  - b. Safety, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitability dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (profitability) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan. (Sihombing, 2020)
2. Jenis-jenis pembiayaan
- Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, yaitu :
- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
  - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.
  - c. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diperuntukkan nasabah dengan tujuan diluar usaha atau yang bersifat perorangan. (Sihombing, 2020)

Pembiayaan Investasi dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai intermediary, dan peranan sebagai intermediary ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (interest free), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (profit and loss sharing principle atau PLS principle). Termasuk Musyarakah Mutanaqisah (Ahsin, Sakho Muhammad, dkk, Al-Qur'an Bayan, (Depok, 2018)

### **Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah**

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.

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 merenovasi secara tunai. Dengan adanya produk ini, maka nasabah bias melakukan pembelian atau renovasi dengan cara mencicil atau angsuran. Jadi produk ini bisa digunakan oleh nasabah sebagai alternative mudah untuk memiliki rumah idaman mereka.

KPR dalam perbankan syariah dapat diartikan sebagai kepemilikan rakyat yang mekanismenya berdasarkan pada akad jual beli. Hubungan diantara pihak perbankan dengan nasabah adalah hubungan antara penjual dan pembeli. Keuntungan bank syariah pada produk KPR ini dalam bentuk margin penjualan yang dikarenakan kepada pihak nasabah atas kesepakatan bersama. *Margin* yang ditetapkan oleh bank syariah menjadi objek pembeda yang memungkinkan antar bank syariah yang melakukan kompetisi dalam menentukan tingkat *margin* nya.

Dari hasil penelitian sebelumnya oleh D.Iskandar, S.Sucipto, E.Anita 2021 tentang Penerapan Akad Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada KPR Syariah subsidi di bank 9 jambi syariah yaitu penerapan akad musyarakah mutanaqishah dalam produk KPR syariah subsidi dimulai dari melengkapi persyaratan dalam pengajuan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah di bank 9 jambi syariah, yang terdiri dari syarat permohonan pembiayaan perorangan. Tahapan alur proses pembiayaan dimulai dari

inisiasi, pengumpulan data, evaluasi pembiayaan, putusan pembiayaan, 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. Adapun kendala yang sering dihadapi dalam akad musyarakah yaitu kurangnya minat nasabah dalam melakukan pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah dikarenakan sedikit sulit untuk pelaksanaan pembayaran pokok, hisyah, ujah, dan proses pengajuan pembiayaan akad ini sehingga adanya pembiayaan macet, dan kurangnya sosialisasi kepada nasabah dalam penerapan akad ini dimana kebanyakan nasabah menggunakan akad murabahah dalam melakukan pembiayaan dimana modal sepenuhnya milik nasabah dalam melakukan pembiayaan namun pada akad musyarakah mutanaqishah terdapat pembagian modal antara nasabah dan bank dalam melakukan pembiayaan KPR yang mana menyebabkan konsep musyarakah mutanaqishah kurang berjalan disbanding akad lainnya. Dan adanya ketidaksesuaian kepemilikan asset dalam akad MMQ.

### **3. METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Deskriptif Kualitatif, yang dimana langkah peneliti harus mendeskripsikan suatu objek, menerapkan, wawancara, yang bersifat naratif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Objek penelitiannya yaitu Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI.

Sumber Data yang digunakan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan Pengawai di Bank BSI yaitu Ade Setiadi bagian SME Relationship Manajer dan sebagai perwakilan dari bank BSI dan data skunder yang bersumber dari jurnal, laporan tahunan, literature dan dokumen lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yang mendukung pembahasan, yang berisi mengenai “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di Bank BSI”, Pada pelayanan pembiayaan.

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **System Kerjasama antara Bank BSI dan Nasabah terhadap MMQ dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI**

Bagaimana system kerjasama antara bank BSI dan nasabah terhadap akad MMQ pada pembiayaan KPR syariah di bank BSI? Dari hasil wawancara menurut Ade Setiadi bagian kepala bidang SME Relationship Manajer dan sebagai perwakilan dari Bank BSI yaitu musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah di bank BSI yaitu suatu jaminan dimana yang dimiliki nasabah itu dibiayai kembali jadi porsi kepemilikan asetnya itu dibeli oleh bank jadi nanti keuntungannya bank itu apa? Yaitu menyewakan ke nasabah, misalnya rumahnya itu seharga 1M bank mengambil porsi kepemilikan rumah itu 500 juta berarti nasabah juga memiliki hak atas rumah itu 500 juta, namun nasabah tidak bisa memakai seutuhnya rumah itu secara utuh karna bank masih memiliki hak setengah atas rumah itu, rumah tersebut belum menjadi miliknya dengan seutuhnya karna keputusan itu sudah disepakati diawal perjanjian, jadi ketika nasabah menempati rumah tersebut dia akan menyewanya atau mencicilnya ke bank setiap bulan. kapan dia akan mengembalikan porsi kepemilikannya bank itu boleh diangsur atau boleh diakhir pembiayaan baru dibayar. Jadi kalau nasabah mengangsur berarti porsi kepemilikannya itu bertambah tiap bulan karna setiap misalnya 500 juta dibagi 10 bulan diangsur berarti 50 juta perbulan yang dikasi turun kepemilikannya ke Bank ketika nasabah membayarnya 50 juta jadi porsi kepemilikannya Bank sisa 450 juta. ini semacam saham porsi kepemilikannya dirumah itu Nasabah membayar angsuran, dan pokok-pokoknya kemudian porsi kepemilikan bank yang dikurangi tapi jasa sewanya berarti ongkos sewanya dia yang menempati rumah tersebut yang dia bayar itulah untungnya bank, tapi haknya bank itu berkurang untuk membayar pokok.

#### **Penerapan Akad MMQ dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI**

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 diprodak pembiayaan saja. Biasanya itu musyarakah mutanaqishah praktiknya yang langsung kasusnya contoh nasabah punya rumah tapi nasabah mau beli mobil yang jadi jaminan itu bukan mobil tapi rumahnya, jadi si nasabah mempunyai jaminan tapi untuk peruntungan lain misalnya nasabah punya rumah tapi anaknya mau dibiayai untuk sekolahnya keluar negeri untuk lanjut S2 tapi jaminannya mobil itulah akadnya MMQ. Rumahnya dikasi sewa ke nasabah tapi Bank yang kasi modal ke nasabah karna Bank masih memiliki hak sebagian atas rumahnya itu, misalnya rumahnya 1M bank ambil 500 juta nilai rumahnya dan nasabah jada 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.

### **Perbandingan Akad MMQ dengan Akad Murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI**

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, si nasabah hanya memiliki modal saja, nasabah hanya sekedar menyimpan uang ke bank dan bank yang akan menjalankan suatu usaha tersebut. Pembagiannya yang kepemilikan yaitu syirkahnya, syirkah berarti modalnya bank dan modalnya nasabah karna akadnya MMQ berarti ada modalnya bank ada juga modalnya nasabah kalau akad murabahah bank tidak memiliki modal tetapi nasabah memiliki modal, sama-sama akad kerjasama yaitu murabahah dan musyarakah.

Adapun yang sering digunakan di bank BSI yaitu akad murabahah (jual beli) yang paling diminati, karan kalau MMQ keuntungannya bank bisa direview, jadi ketika bank mau kasi naik ongkos sewanya itu boleh, kalau akad murabahah satu kali pembicaraan misalkan kita akad hari ini jual mobil ke nasabah mobi tersebut diperoleh 300 juta dan bank bisa menjualnya ke nasabah 400 juta selama 60 bulan, jadi selama 60 bulan nominal 400 juta itu tidak boleh berubah misalnya suku bunga bank Indonesia naik maka tidak akan berubah angsurannya karna sudah ada kesepakatan dari awal. Sedangkan akad MMQ bisa direview tiap tahunnya disesuaikan dengan kenaikan property, ongkos yang naik karna jasa sewa, itulah kenapa akad murabahah paling diminati masyarakat karna sistemnya dia tetap ketika ada tambahan itu dikatakan riba.

Apakah ada kendala dalam pelaksanaan akad MMQ pada pembiayaan KPR syariah pada Bank BSI? Menurut Ade Setiadi, dalam pelaksanaan akad MMQ pada pembiayaan KPR syariah di Bank BSI itu tidak ada kendalanya karna semuanya sudah dimutigasi sama bank jadi ketika dia bermasalah itu sudah diperjanjikan bahwa ketika terjadi masalah terhadap nasabah misalkan nasabah meninggal dunia itu adalah asuransi jiwa kalau terhadap objek yang di MMQ-kan misalkan kebakaran itu dikaver asuransi kebakaran, jadi adanya pihak ketiga seperti pihak asuransi itu akan aman kecuali nasabah macet tidak membayar tidak sanggup membayar berarti porsi kepemilikannya bank itu harus dikembalikan. Jadi rumahnya dijual, haknya bank dikembalikan dan haknya nasabah juga dikembalikan.

## **5. PENUTUPAN**

### **Kesimpulan**

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

### **Saran**

Diharapkan kepada pihak bank agar lebih meningkatkan lagi akad MMQ pada KPR Syariah dibanding akad murabahah dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat terhadap akad MMQ pada KPR Syariah agar masyarakat lebih berminat lagi dan mengetahui lebih banyak lagi tentang akad MMQ pada KPR Syariah. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian lebih dalam lagi mengenai akad MMQ khususnya pada pembiayaan KPR (Kredit pemilikan Rumah) Syariah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahsin, Sakho Muhammad, dkk, Al-Qur'an Bayan, (Depok, C. A. B. (2018). "Hak dan Kewajiban Syarik Dalam Pembiayaan Investasi Akad Musyarakah Mutanaqishah di BJB Syariah Braga Bandung Menurut Hukum Ekonomi Syariah". *Ahsin, Sakho Muhammad, Dkk, Al-Qur'an Bayan, (Depok, CV. ADHWAUL BAYAN), 4(1), 88–100.*
- Aswir, & Misbah, H. (2018). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin. *Photosynthetica, 2(1), 1–13.*  
<http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-76887-8%0Ahttp://link.springer.com/10.1007/978-3-319-93594-2%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/B978-0-12-409517-5.00007-3%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.jff.2015.06.018%0Ahttp://dx.doi.org/10.1038/s41559-019-0877-3%0Aht>
- Bank, P., Mandiri, S., & Bandar, C. (2019). *Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.*
- Bimrew Sendekie Belay. (2022). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah. 2005–2003, *8.5.2017, ٧٨٧.*
- Dama Putri, P. (2022). *Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Lembaga Keuangan Syariah (Konsep Dan Implementasinya).* 1–82.
- Demografi, P., Profil, D. A. N., & Terhadap, P. (2019). *Prinsip Kemanfaatan pada Akad Musyarakah Mutanaqishah.*
- Imronah, 'Ainul. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah, 4(1).* <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>
- ISKANDAR, D., Sucipto, S., & Anita, E. (2021). *Penerapan Akad Pembiayaan Mmq (Musyarakah Mutanaqishah) Pada Kpr (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Subsidi Di Bank 9 ....*
- ROSYADA, A. H. (2021). Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman *2. Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, 44.*
- Sihombing, H. S. (2020). *Penerapan akad musyarakah mutanaqishah dan akad murabahah pada pembiayaan KPR Ib Griya di Pt. Bank Sumut cabang syariah Sibolga.* <http://etd.iain-padangsidempuan.ac.id/id/eprint/6432%0Ahttp://etd.iain-padangsidempuan.ac.id/6432/1/1640100133.pdf>
- SITORUS, R. (2019). *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman. 2.*
-



Suparyanto dan Rosad (2015). (2020). Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad MMQ Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (Phsk)). *Suparyanto Dan Rosad (2015, 5(3), 248–253.*

Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Risiko di Bank Muamalat Surabaya). *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam, 8(2), 1–19.* <http://jurnal.stai-alazharmenganti.ac.id/index.php/AlIqtishod/article/download/152/95>