

IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK MUAMALAT LUMAJANG

Oleh:

Putri Kamilatur Rohmi

Abstrak

Semakin berkembangnya Perbankan Syariah mendorong semakin berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan istilah Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Dalam implementasinya, terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional menerbitkan fatwa mengenai akad musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun akad tersebut masih belum diterapkan oleh seluruh perbankan syariah. Pada tahun 2012 Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang semakin melegitimasi penerapan akad musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah. Akad Musyarakah mutanaqishah dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musyarakah mutanaqishah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.

Kata kunci : Akad Musyarakah Mutanaqishah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pendahuluan

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau keduanya.¹ Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya Bank Syariah. Bank Syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan alqur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah.²

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dana kepada masyarakat *defisit* dana yang melarang adanya MAGHRIB (*Maisir, Gharar, Haram, Riba dan Bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip "*antarodin*" sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam al-qur'an surat An nisa' ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2012), 3

² Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, 61

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."³

Bank Syariah menyediakan berbagai macam produk, diantaranya pola titipan (*wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad ad-dhamanah*), pola pinjaman seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna'*, pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah*, *kafalah* dan akad *rahn* atau gadai.⁴

Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah *musyarakah*. *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.⁵ Akad *musyarakah* ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal ventura.

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ 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.⁶

³Al Qur'an dan Terjemahnya, 4:29

⁴Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT Grafindo, 2007) , 2

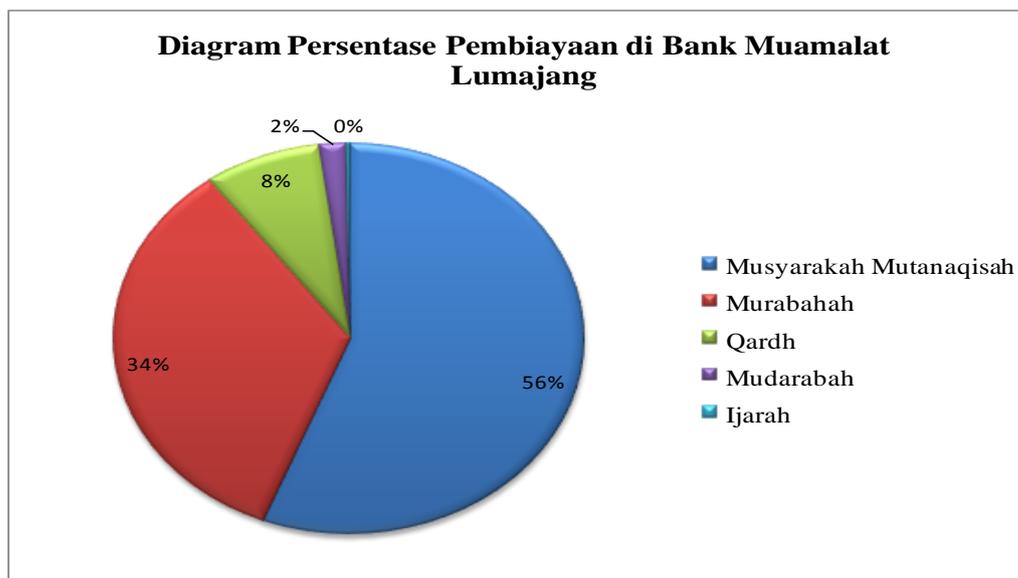
⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 90

⁶ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqishah-di-perbankan-syariah/ ,

Akad *musyarakah mutanaqishah* sudah mulai diimplementasikan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini. Salah satu bank syariah yang menerapkan akad ini pada produk KPRS-nya adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang salah satu cabangnya berada di Lumajang.

Produk Bank Muamalat yang banyak diminati masyarakat Lumajang sebagai alternatif pembiayaan perumahan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang diaplikasikan dalam produk KPR Muamalat iB. KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), pembiayaan rumah *indent*, pembangunan dan renovasi.

Proses pembiayaan hingga 15 tahun membuat cicilan setiap bulan menjadi sangat ringan. Karena itulah, KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* sangat diminati oleh masyarakat Lumajang dengan persentase mencapai 56% dari seluruh produk pembiayaan. Adapun persentase seluruh produk pembiayaan pada Bank Muamalat Lumajang adalah sebagai berikut:



Gambar 1.1 : Diagram Persentase Produk Pembiayaan di Bank Muamalat Lumajang⁷

⁷Wawancara, M. Arief Effendi, *Sub Branch Manager*, Lumajang, 2 Juni 2014

Berdasarkan diagram tersebut, persentase pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* telah mengungguli akad *murabahah*. Padahal penerapan akad ini masih tergolong baru, dan masyarakat masih belum banyak yang mengetahui tentang akad *musyarakah mutanaqishah* ini.

Pada 27 November 2012, Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) nomor 14/33/DPbS kepada seluruh Bank Syariah (BUS & UUS) yang salah satunya mengatur tentang ketentuan-ketentuan pelaksanaan KPR iB pada Bank Syariah.⁸

Berdasarkan surat edaran dari Bank Indonesia, nasabah yang memilih produk KPR dengan akad *murabahah* harus rela menambah modal awal pemilikan rumah yaitu sebesar 30%, dari peraturan awal yang hanya 20%. Beruntung bagi nasabah yang memilih menggunakan akad MMQ pada pembiayaan KPR mereka karena dengan adanya SE ini tidak memberikan dampak buruk pada portofolio KPR iB mereka.

Dengan adanya SE ini secara hukum positif semakin melegitimasi penerapan MMQ pada KPR Muamalat iB yang sebelumnya hanya didasarkan pada Fatwa DSN NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah mutanaqishah*.

Seluruh bank syariah saat ini sudah harus menambah ragam skim untuk portofolio KPR iB yaitu dengan skim *musyarakah mutanaqishah*, mengingat bahwa penggunaan *musyarakah mutanaqishah* sama-sama menguntungkan bagi Nasabah KPR iB maupun bank syariah itu sendiri.

Teori Akad

Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Secara khusus ulama fiqih mendefinisikan akad adalah perikatan

⁸http://irham-anas.blogspot.com/2013/04/aplikasi-musyarakah-mutanaqishah-mmq_17.html,
1 April 2014

yang ditetapkan dengan *ijab-qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁹

Dalam dunia perbankan, akad dimaknai sebagai suatu perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip syariah.¹⁰ Adapun dasar hukum dilakukannya akad terdapat dalam Al Qur'ansurat Al maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....."¹¹

Suatu pelaksanaan akad antara kedua belah pihak harus didasarkan pada asas sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), i'tikad baik dan sebab yang halal.

Adapun rukun akad meliputi: *'aqid*, *ma'qud alaih* dan *sighat*. *'Aqid* adalah orang yang melakukan akad, baik dari segi bank maupun nasabah. *Ma'qud* alaih adalah sesuatu yang diakadkan. Dan *sighat* yaitu *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah ucapan dari orang yang menyerahkan barang sedangkan *qabul* adalah ucapan dari orang yang menerima barang.

Akad syariah pada dasarnya juga menganut asas kebebasan berkontrak sama halnya dengan kontrak pada hukum positif. Namun dalam akad syariah ada batasan bahwa akad yang dilakukan tidak boleh melanggar syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

⁹Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 44

¹⁰ Irma Devita P. dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), 2

¹¹Al Qur'an dan Terjemahnya, 5:1

Akad-akad perbankan syariah dapat digolongkan menjadi akad *tijarah* (akad komersial) dan akad *tabarru'* (akad kebajikan). Akad *tijarah* merupakan akad niaga yang mana dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi yang ada. Adapun yang tergolong dalam akad ini yaitu: jual beli, bagi hasil dan sewa. Dalam produk perbankan yang termasuk dalam akad jual beli adalah *murobahah*, *istishna'* dan *salam*. Yang termasuk dalam akad bagi hasil adalah *mudarabah* dan *musyarakah*. Yang termasuk dalam akad sewa adalah *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*.

1. Akad *Musyarakah*

Secara istilah, *musyarakah* (dari bahasa Arab *syirkah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama.¹² Kemitraan yang berdasarkan perjanjian seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus resiko kerugian.

Landasan hukum *musyarakah* terdapat dalam Al Qur'an surat An nisa ayat 12 yang artinya : "Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu."¹³

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam *musyarakah* adalah prinsip kemitraan dan kerjasama antara pihak-pihak yang terkait untuk meraih kemajuan bersama. Menurut mayoritas ulama rukun *syirkah* ada tiga, yaitu:¹⁴

- a. *'Aqidani*, yaitu dua pihak yang berakad
- b. *Ma'qud 'alaih*, yaitu barang yang diakadi atau objek akad
- c. *Ijab qabul* atau ucapan serah terima

¹²Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), 63

¹³Al Qur'an dan Terjemahnya, 4:12

¹⁴Dumairi Nor, dkk., *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, 86

Dalam ketentuan syariah, para mitra dalam *musyarakah* harus cakap hukum dan baligh. Objek *musyarakah* yang berupa modal harus diberikan secara tunai, dapat berupa uang tunai, emas, perak, aset perdagangan, atau aset tidak berwujud seperti lisensi, hak paten, dan sebagainya. Apabila modal yang diserahkan dalam bentuk nonkas, maka harus ditentukan nilai tunaiya terlebih dahulu dan harus disepakati.¹⁵

Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus. Mitra tidak boleh meminjam atas nama usaha *musyarakah* maupun meminjamkan uang kepada pihak lain dari modal *musyarakah*.

Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*. Tidak dibenarkan apabila salah satu mitra tidak ikut serta dalam menangani pekerjaan dalam kemitraan tersebut. Porsi kerja antara satu mitra dengan mitra yang lain tidak harus sama, mitra yang porsi kerjanya lebih banyak boleh meminta bagian keuntungan yang lebih besar.

Penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan diantara mitra. Apabila ada perubahan nisbah, maka harus berdasarkan kesepakatan bersama. Mitra tidak dapat menentukan bagian keuntungannya sendiri dengan menyatakan nilai nominal tertentu, karena hal ini sama dengan riba dan dapat melanggar prinsip keadilan dalam *musyarakah*.

Secara umum, *syirkah* dibedakan menjadi dua bagian, yaitu *syirkah al-amlak* (kepemilikan) dan *syirkah al-uqud* (akad atau transaksi).¹⁶ *Syirkah* kepemilikan adalah dua orang atau lebih yang memiliki harta secara bersama-sama, sedangkan *syirkah al-uqud* adalah akad *syirkah* yang sering digunakan dalam muamalah.

¹⁵Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah*, 147-148

¹⁶Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 247-248

2. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* 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.¹⁷

Landasan hukum *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqishah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu:

Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَجْعِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebaian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."¹⁸

Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang

¹⁷*Ibid*, 146

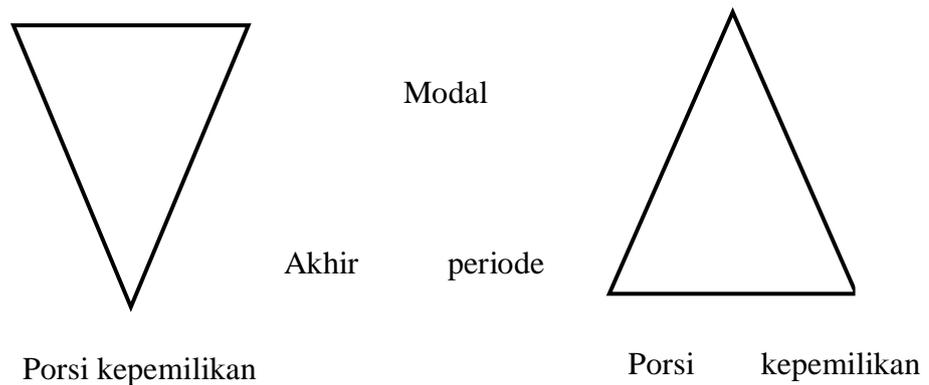
¹⁸Al Qur'an dan Terjemahnya, 38:24

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.¹⁹

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah. Secara sederhana, jumlah modal antara bank dan nasabah dapat digambarkan sebagai berikut:

¹⁹ www.ekonomisyariah.org/download/artikel/musyarakahmutanaqisah_nadraturzamam.pdf,
Maret 2014



Gambar 2.1 : Diagram jumlah modal pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah*

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada 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 aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Musyarakah mutanaqishah merupakan akad turunan dari *musyarakah* dan prosedurnya pun hampir sama dengan akad *ijarah muntahia bittamlik*. Hal ini dikarenakan pada akad *musyarakah*

mutanaqishah menggunakan sistem perkongsian dengan upah sewa dan hak milik beralih ke tangan nasabah pada akhir periode pembiayaan.

Musyarakah mutanaqishah muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah.

Dalam ketentuan syariah, syarat-syarat sahnya akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan gabungan dari akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Hal ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan penerapan dari gabungan akad tersebut. Adapun syarat-syarat akad *musyarakah mutanaqishah* meliputi:

- a. Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqishah* harus cakap hukum dan *baligh*
- b. Modal *musyarakah mutanaqishah* harus diberikan secara tunai
- c. Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
 - a. penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan diantara mitra²⁰
 - b. Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan.
 - c. Objek *musyarakah mutanaqishah* harus jelas²¹
 - d. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan dibolehkan oleh agama
 - e. Biaya sewa objek *musyarakah mutanaqishah* dibagi sesuai persentase porsi kepemilikan.

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam *musyarakah mutanaqishah* adalah prinsip kerjasama dalam hal kepemilikan sebuah barang. Unsur-unsur yang harus ada dalam akad *musyarakah mutanaqishah* atau rukun *musyarakah mutanaqishah* ada empat, yaitu:

²⁰Sri Nur Hayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah*, 147-148

²¹Chairuman pasaribu dan Suhwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 53-54

- a. Pelaku akad
- b. Objek *musyarakah mutanaqishah*
- c. *Ijabqabul* atau serah terima
- d. *Nisbah* keuntungan
- e. *Ujrah* atau biaya sewa

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan yang berupa kata-kata dengan sistematis dan cermat, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta aktual tentang analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Bank Muamalat Lumajang karena berdasarkan pertimbangan: 1) lokasi yang strategis 2) Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank syariah yang sudah menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* karena akad *musyarakah mutanaqishah* termasuk akad yang masih baru dalam perbankan syariah, dan masih belum diterapkan oleh semua perbankan syariah.

Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan.

Kajian Teori

Produk pembiayaan kepemilikan rumah adalah produk pembiayaan yang membantu masyarakat untuk memiliki rumah yang bagus dan nyaman. Produk pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Lumajang terdapat dua jenis, yaitu KPR Kongsi yang berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah* dan KPR pembelian yang berdasarkan *akad murabahah*.

1. Akad yang digunakan pada produk KPR Muamalat iB

Untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih diminati oleh nasabah ialah KPR kongsi yang menggunakan akad

musyarakah mutanaqishah, hal ini dibuktikan dengan jumlah pembiayaan yang mencapai 56% dari total pembiayaan di Bank Muamalat Lumajang. Akad *musyarakah mutanaqishah* yang diterapkan pada produk KPR Muamalat iB adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Muamalat dengan akad kerjasama modal.

Dalam akad ini tidak semua modal untuk membeli rumah berasal dari bank, akan tetapi juga dari nasabah. Dengan akad kerjasama modal, status kepemilikan rumah masih menjadi milik bersama, kemudian diakhir periode pembiayaan sertifikat rumah akan dibalik namakan kepada nasabah.

Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini nasabah yang belum memiliki cukup uang untuk membeli rumah tetap dapat merealisasikan keinginannya dengan modal 20% dari total harga rumah yang ingin dibeli. Angka 20% bukan angka yang wajib namun hanya batas minimal, ketika nasabah mempunyai uang lebih ia dapat memberikan modal lebih banyak sebagai uang muka kepada pihak penjual rumah.

Produk KPR Muamalat iB mempunyai tujuan dan manfaat yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank karena produk ini digunakan untuk pembelian properti yang *ready stock* maupun *indent* berupa rumah tempat tinggal, rumah susun, apartemen maupun ruko yang akan digunakan untuk usaha.

Dengan produk ini bank juga mendapatkan keuntungan karena dapat meningkatkan jumlah portofolio pembiayaan konsumen, sehingga dana *funding* dan *lending* menjadi seimbang.

Selain bermanfaat kepada bank juga bermanfaat bagi nasabah karena dapat memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan aset dan dapat membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip syariah.

Produk pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah fasilitas pembiayaan hunian yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil dan jauh dari riba karena semua transaksi yang dilakukan transparan kepada nasabah. Semua syarat dan ketentuan diterangkan di awal akad sehingga tidak ada rasa keberatan di kemudian hari ketika akad telah dilaksanakan.

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tidak hanya memberikan keuntungan tetapi juga ketenangan hati dalam bertransaksi dengan masa angsuran yang relatif sangat lama, sehingga biaya angsuran perbulan terasa ringan.

Dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* ini, Bank Muamalat bekerjasama dengan sejumlah developer untuk memastikan kemudahan proses kepemilikan rumah bagi nasabah. Dengan modal 20%, nasabah sudah bisa mengajukan pembiayaan KPR Muamalat iB.

2. Prosedur pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah*

Bank Muamalat Lumajang menyediakan produk kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan beberapa prosedur, antara lain:

1) Kriteria Nasabah

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB mempunyai kriteria batas usia minimal saat pengajuan pembiayaan, yaitu 21 tahun dan usia 55 tahun adalah usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan untuk pegawai yang belum pensiun dan untuk wiraswasta maksimal usia 60 tahun. Kriteria jumlah angsuran pembiayaan yang diterima oleh Bank Muamalat adalah 35% dari penghasilan.

Setelah data nasabah telah terpenuhi, kemudian Bank Muamalat Lumajang melakukan analisis terhadap calon nasabah pembiayaan, yaitu analisis 5C yang meliputi :²²

a) *Character*

Karakter adalah keadaan watak atau sifat dari calon nasabah pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Penilaian karakter adalah adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon nasabah mempunyai moral, watak ataupun sifat yang dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianut dalam keluarga.

Untuk mengetahui karakteristik calon nasabah pembiayaan maka dilakukan wawancara dengan nasabah. Selain itu Bank Muamalat Lumajang juga mencari informasi tentang kepribadian nasabah kepada warga sekitar tempat tinggal, tempat kerja dan juga mencari informasi kepada Bank Indonesia tentang sejarah pembiayaan yang pernah dilakukan, untuk memastikan apakah calon nasabah tersebut pernah mengalami pembiayaan macet atau tidak.

b) *Capital*

Capital merupakan modal ataupun penghasilan yang dimiliki atau yang diterima oleh calon nasabah pembiayaan. Analisis *capital* itu dimaksudkan untuk menggambarkan struktur modal (*capital structure*) nasabah sehingga bank dapat melihat modal nasabah sendiri yang tertanam pada bisnisnya dan berapa jumlah yang berasal dari pihak lain.

Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon nasabah pembiayaan agar pembiayaan yang diajukan dapat

²²Wawancara, M. Dana Zulfikar, *Account Officer*, Lumajang, 16 Juni 2014

diterima maka angsuran KPR minimal 40% dari total penghasilan perbulan. Misalkan angsuran KPR sebesar Rp.3.000.000,- maka penghasilan minimal adalah Rp.7.500.000. Jika penghasilan nasabah kurang dari nilai itu maka permohonan pembiayaan ditolak.

c) *Capacity*

Capacity merupakan kapasitas calon penerima pembiayaan (pengusaha) dalam mengelola modal untuk mendapatkan laba dalam memenuhi kewajibannya. Gambaran kapasitas mengenai kemampuan calon debitur untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya, kemampuan debitur untuk mencari dan mengkombinasikan *resources* yang terkait dengan bidang usaha. Apabila calon nasabah pembiayaan bekerja pada sebuah perusahaan, maka jabatan dan perusahaan tersebut juga menentukan apakah nantinya pembiayaan yang diajukan akan diterima.

d) *Condition of economy*

Condition of economy merupakan kondisi yang mempersyaratkan bahwa kegiatan usaha nasabah mampu mengikuti fluktuasi ekonomi, baik dalam negeri maupun luar negeri, dan usaha masih mempunyai prospek kedepan, termasuk juga analisis terhadap kemampuan usaha nasabah dalam menghadapi situasi perekonomian yang mungkin tiba-tiba berubah diluar dugaan semula.

e) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli dan tidak bisa diganti dengan sertifikat yang lain. Dengan jaminan berupa SHM dari rumah yang dibeli, ketika

nasabah melakukan wanprestasi maka bank dapat mengambil alih kepemilikan rumah.

Setelah analisis 5C dilakukan dan data nasabah dimasukkan kedalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), maka data calon nasabah pembiayaan akan dinilai dengan *scoring*. Adapun penilaian kelas dikelompokkan menjadi 3:²³

Kelas 1-5 : pembiayaan akan diterima

Kelas 6 : masih dipertimbangkan

Kelas 7-8 : pembiayaan ditolak

Jika pada tahap penilaian ini nasabah lulus, maka pembiayaan yang diajukan akan diterima, namun sebelumnya semua data nasabah dan hasil penilaian didalam surat SP3 akan disetorkan kepada *branch manager* untuk mendapatkan persetujuan. Ketika *Branch manager* telah menyetujui, kemudian dilaksanakan akad dihadapan notaris.

Hasil

Akad *musyarakah mutanaqishah* sebagaimana yang dijelaskan oleh Nadrattuzamam 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.²⁴

Di Bank Muamalat Lumajang akad yang diterapkan pada produk KPR Muamalat iB adalah akad *musyarakah mutanaqishah*. Produk KPR Muamalat iB adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Muamalat dengan akad kerjasama modal. Dalam akad ini nasabah dan bank

²³Wawancara, M. Dana Zulfikar, *Account Officer*, Lumajang, 16 Juni 2014

²⁴www.ekonomisyariah.org/download/artikel/musyarakahmutanaqishah_nadrattuzamam.pdf.

sama-sama memberikan modal dalam hal kepemilikan rumah. Karena modal berasal dari dua pihak maka status kepemilikan juga menjadi milik bersama.

Bank Indonesia memberikan batasan modal yaitu 20% modal minimal nasabah dan maksimal 80% modal yang boleh diberikan oleh bank. Setelah terjadinya akad, kewajiban nasabah kepada bank adalah mengangsur jumlah modal bank yang telah diberikan kepada nasabah, juga termasuk biaya sewa rumah selama pembiayaan. Biaya sewa adalah kompensasi keuntungan bank.

Setelah dilakukan analisis data, dapat diketahui bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Nadratuzzaman dan fatwa DSN/MUI No.73 tahun 2008.

Menurut teori Khotibul Umam untuk mencapai keberhasilan dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan kepada masyarakat dapat menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principal*) terutama dalam pemberian pembiayaan.

Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang dianut Bank Muamalat. Ketika seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, pihak Bank Muamalat tidak serta merta menerima, namun pihak bank melakukan survei terlebih dahulu mengenai nasabah tersebut.

Sebelum pembiayaan diterima, prosedur yang harus dijalani oleh nasabah dalam pengajuan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* meliputi:

- a. Kriteria nasabah adalah batasan usia pengajuan pembiayaan yaitu usia minimal 21 tahun ketika pengajuan pembiayaan dan usia maksimal 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta pada akhir periode pembiayaan
- b. Analisis 5C adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui karakter dan kemampuan nasabah untuk melakukan pembiayaan yang meliputi: *caracter, capital, capacity, condition of economi, dan collateral*

- c. *Scoring* adalah penilaian nasabah dari semua data yang telah dikumpulkan. *Scoring* merupakan penilaian akhir yang menentukan pembiayaan nasabah diterima atau tidak.

Kesimpulan

Analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/ 33/DPbS. Adapun implementasinya meliputi:

- a. Akad yang digunakan: yaitu akad *musyarakah mutanaqishah*
- b. Prosedur pembiayaan yang meliputi:
 - 1) kriteria nasabah
 - 2) analisis nasabah yang meliputi analisis 5C yaitu: a) *character* b) *capital*
c) *capacity* d) *condition of economy* e) *collateral*
 - 3) *scoring*

Daftar Pustaka

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT Grafindo
- Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*. Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Kitab Suci Al-Qur'an.
- Hayati, Sri Nur dan Wasilah. 2011. *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 2 Revisi*. Jakarta: Salemba Empat
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : Rajagrafindo Persada
- Lewis, Mervyn K. dan Latifa M. Algaoud. 2007. *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta.
- Nor, Muhamad Dumairi, dkk. 2008. *Ekonomi Syariah versi Salaf*. Pasuruan: Pustaka Sidogiri.

P., Irma Devita dan Suswinarno. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: Mizan Pustaka

Soemitra, Andri. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana

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