

Implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di perbankan syariah

Nindy Dwi Royani

Program Studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

email : dwi23nindy@gmail.com

Kata Kunci:

perbankan syariah; musyarakah mutanaqishah; pembiayaan pemilikan rumah (PPR)

Keywords:

islamic banking; musyarakah mutanaqishah;

ABSTRAK

Kehidupan masyarakat tidak terlepas dari kegiatan pemenuhan kebutuhan primer seperti kepemilikan rumah. Akan tetapi, tidak semua orang mampu membeli rumah secara langsung dikarenakan faktor ekonomi. Maka dibutuhkankannya suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam membeli sebuah rumah. Seiring berjalannya waktu munculnya produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan akad musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin membeli rumah yang sesuai prinsip syariah.

Pelaksanaan kegiatan akad musyarakah mutanaqishah ini terdapat resiko yang dapat terjadi, sehingga perlu memperhatikan beberapa hal seperti: rukun, syarat, dan regulasi dalam mengimplementasikan akad musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di perbankan syariah. Oleh karena itu sebelum melakukan pembiayaan rumah, nasabah juga harus mengetahui tentang regulasi dan mekanisme akad musyarakah muanaqishah dari fatwa DSN-MUI, Bank Indonesia, dan Otoritas Jasa Keuangan.

ABSTRACT

Community life is inseparable from the activities of providing primary needs such as home ownership. However, not everyone can afford to buy a house outright due to economic factors. So we need a program to make it easier for people to buy a house. Over time, the emergence of Home Ownership Financing (PPR) products with musyarakah mutanaqishah contracts in sharia banking has become an alternative for people who want to buy a house that complies with sharia principles. In implementing the musyarakah mutanaqishah contract activities there are risks that can occur, so it is necessary to pay attention to several things such as: pillars, conditions and regulations in implementing the musyarakah mutanaqishah contract for Home Ownership Financing. This research aims to find out how the musyarakah mutanaqishah contract is implemented in home ownership financing in sharia banking. Therefore, before carrying out home financing, customers must also know about the regulations and mechanisms of musyarakah muanaqishah contracts from the fatwa of DSN-MUI, Bank Indonesia, and the Financial Services Authority.

Pendahuluan

Kegiatan perekonomian masyarakat tidak terlepas dari pengaruh adanya perkembangan lembaga keuangan di suatu daerah. Hal tersebut dapat terlihat dari tingkat pertumbuhan perbankan syariah di negara Indonesia ini. Peran perbankan di



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

perekonomian ini yaitu salah satunya memberikan dana sebagai pinjaman yang dapat digunakan untuk usaha, dan kebutuhan lainnya. Terlebih semakin berkembangnya lembaga keuangan syariah, sehingga pertumbuhan bank syariah menjadi baik. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh jumlah penduduk yang beragama Islam. Di mana dalam menjalankan kegiatan transaksinya harus berlandaskan prinsip syariah yaitu pada Al-Qur'an dan Al-Hadist (Prawira, 2021). Kegiatan transaksi ini dalam Islam sendiri disebut juga muamalah. Di mana muamalah sendiri merupakan sebuah hubungan antar individu dalam masyarakat dengan adanya i'tikad baik antara individu yang disertai akad. Perjanjian atau akad ini dijalankan agar tercapainya sebuah kesepakatan melalui ijab dan qabul. Hal tersebut dikarenakan sah tidaknya dalam sebuah transaksi dalam Islam dipengaruhi oleh akadnya.

Begitu juga dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, seseorang harus memiliki sebuah pekerjaan yang dapat menghasilkan uang. Salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi berupa rumah. Tentunya, ada juga yang tidak dapat membeli atau membangun rumah sendiri, karena terhambat oleh faktor ekonomi. Oleh karena itu, perlunya program yang dapat membantu masyarakat dalam penyediaan dana untuk membeli sebuah rumah. Hadirnya program dari pemerintah tentang pembelian rumah bersubsidi juga sangat membantu masyarakat dalam pembiayaan rumah. Hal ini juga yang melatarbelakangi adanya produk dari perbankan syariah yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), yang bertujuan untuk penyediaan dana untuk pembelian rumah (Rachman et al., 2022). Hal tersebut juga dipengaruhi oleh ketertarikan dan banyaknya nasabah di perbankan syariah yang mulai meningkat, sehingga diperlukan sebuah penawaran produk yang dapat membantu nasabah dan sesuai prinsip syariah. Di mana pada perbankan syariah ini sendiri memiliki kegiatan utama, terima dana dari nasabah, peminjaman dan pemberian layanan untuk nasabah.

Menurut Rachman et al. (2022), produk pembiayaan rumah yang ditawarkan saat ini menggunakan sistem bagi hasil atau yang disebut juga akad musyarakah. Akan tetapi, karena kurangnya pertumbuhan pada produk dengan akad ini, maka munculah inovasi dari turunan dari akad musyarakah yaitu musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Maka, dapat menjadi alternatif dalam pembiayaan rumah selain akad murabahah atau akad bai' bitsaman ajil yang sudah ada lebih dulu pada perbankan syariah yang terfokus pada pembiayaan properti. Pada akad musyarakah mutanaqishah ini memiliki perbedaan dan dipandang masyarakat lebih adil terhadap perbankan maupun nasabah pada lembaga keuangan perbankan syariah.

Akad musyarakah sendiri merupakan kerjasama dengan masing-masing memiliki besaran modal tersendiri baik yang terjadi antara dua orang ataupun lebih. Sedangkan pada akad musyarakah mutanaqishah yaitu sebuah kerjasama yang terjadi pada dua pihak ataupun lebih terhadap kepemilikan aset atau barang tertentu sesuai akadnya. Kepemilikan pada akad ini terbagi sesuai dengan besaran modal yang dikeluarkan baik bank maupun nasabah pada program Pembiayaan Pemilikan Rumah. Di mana jika nasabah ingin kepemilikan penuh terhadap rumahnya maka, nasabah akan melunasi dana yang dikeluarkan oleh bank pada pembiayaan rumah tersebut. Terpenuhinya pembayaran tersebut menjadikan berpindahnya kepemilikan rumah ke nasabah. Akad

musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah ini berakhir setelah pelunasan yang dilakukan oleh nasabah (Humairah & Hafliyah, 2023).

Pengimplementasian akad musyarakah mutanaqishah ini tidak terlepas adanya sebuah resiko yang terjadi dan keuntungan yang didapatkan. Salah satu dalam penyelesaian resikonya, maka harus mematuhi regulasi yang telah ditetapkan tentang akad musyarakah mutanaqishah. Menurut Budianto (2022) pelaksanaan pada akad musyarakah mutanaqishah saat ini merupakan sebuah inovasi yang sangat membantu dalam pembiayaan yang sesuai dengan PSAK No. 106. Fatwa MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang diperbolehkannya pelaksanaan akad musyarakah pada Lembaga Keuangan Syariah. Sedangkan Bank Indonesia juga mengeluarkan peraturan berupa Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI). Regulasi pada Otoritas Jasa Keuangan yaitu mengeluarkan SEOJK mengenai pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah pada perbankan syariah.

Kajian Literatur

Industri perbankan di Indonesia berperan dalam perekonomian suatu masyarakat maupun nasional yang terdiri dari perbankan syariah dan perbankan konvensional. Di mana perbankan syariah sendiri merupakan sebuah lembaga keuangan syariah yang bertujuan memberikan pelayanan kepada nasabah dengan bagi hasil bukan berupa bunga. Di mana perbankan syariah berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadits dalam pelaksanaan operasionalnya. Aturan-aturan yang berlaku juga merupakan aturan yang harus dipatuhi yang sesuai dengan ketetapan Allah SWT. Pada perbankan syariah sebagai lembaga keuangan milik negara berfungsi menyimpan, menyalurkan dan memberikan pelayanan terhadap nasabah. Sedangkan menurut UU No. 21 tahun 2008 yang dikutip oleh Pitaloka & Wirman (2021) yang berisi tentang pengertian Bank syariah yang merupakan sebuah bank, di mana dalam menjalankan operasionalnya sesuai regulasi fatwa DSN-MUI.

Pembiayaan menjadi kegiatan dari perbankan syariah untuk penyaluran kepada nasabahnya sesuai dengan prinsip syariah. Umumnya pembiayaan pada perbankan syariah berupa pendanaan, seperti: sewa, jual beli, penyertaan modal, dan bagi hasil. Di mana waktu pembiayaannya telah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan bersama. Pembiayaan yang disetujui bank syariah ini berdasarkan kelayakan nasabah dalam pembiayaan nantinya. Produk PPR bank syariah sangat membantu masyarakat dalam pembelian rumah saat terkendala dengan perekonomiannya. Dengan adanya pembiayaan rumah dari perbankan syariah ini, pihak perbankan syariah akan memberikan kontribusi dananya dalam pembiayaan begitu juga pihak nasabah. Sedangkan untuk kepemilikan rumahnya sesuai dengan besaran porsi dana yang dikeluarkan masing-masing. Kepemilikan penuh pada nasabah dapat tercapai jika nasabah telah membayar semua dana yang dikeluarkan oleh perbankan syariah (Islami, 2021).

Musyarakah sendiri berasal dari kata syirkah yang berarti sekutu atau bercampurnya dua bagian atau lebih suatu harta. Dengan demikian, musyarakah merupakan suatu akad kerjasama yang masing-masing mengeluarkan dana atau modal yang digunakan sebagai pembiayaan oleh dua orang ataupun lebih. Sedangkan musyarakah mutanaqishah

sendiri merupakan inovasi produk pengembangan atau turunan dari produk dengan akad Musyarakah. Musyarakah mutanaqishah diimplementasikan untuk pembiayaan perbankan syariah ini sesuai dengan prinsip syirkah, dengan besaran kepemilikannya sesuai dengan besarnya modal yang dikeluarkan. Di mana pada akad ini biasanya terjalin antara pihak perbankan syariah dan nasabah yang akan melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), yang nantinya kepemilikan menjadi milik bersama. Perpindahan porsi kepemilikan bank ke nasabah dapat terjadi ketika nasabah membayar dengan angsuran dana yang dikeluarkan oleh bank syariah. Berakhirnya akad tersebut setelah nasabah melunasi semua dana dari perbankan syariah sehingga kepemilikan rumah menjadi milik nasabah sepenuhnya (Kadir et al.,2022).

Berdasarkan Aeda (2022) dalam penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah telah diimplementasikan di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggalik 1 Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Mekanismenya melalui akad Musyarakah Mutanaqishah ini merupakan sebuah akad di mana adanya kerjasama antara nasabah dan bank dalam kepemilikan rumah dengan pengoptimalan kontribusi dana pada kedua pihak. Dalam status kepemilikan rumah pada akad musyarakah mutanaqishah ini menjadi milik bersamanya, dan porsi penuhnya dimiliki saat pendanaan dari bank syariah dilunasi nasabah.

Kadir et al. (2022) dalam penelitiannya menyatakan bahwa dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah musyarakah mutanaqishah pada eraperbankan syariah maupun di BMT. Salah satunya telah diimplementasikan pada Bank Muamalat yang dilatarbelakangi oleh program pemerintah yaitu pembelian rumah bersubsidi. Pada perbankan syariah di mana nasabah juga harus memiliki dana sendiri yang digunakan sebagai uang muka dalam pembiayaan rumah tersebut. Di mana dalam kerja Musyarakah Mutanaqishah ini kedua pihak mempunyai porsi dana dalam pembiayaan rumah tersebut. Sedangkan, menurut Mujaddidi (2020) dalam penelitiannya ada produk pembiayaan musyarakah mutanaqishah rumah di Bank Syariah Mandiri KCP Sumenep yaitu KPR Syariah.

Berdasarkan jurnal penelitian dari Laras & Neli (2022) yang dilakukan di Bank Kalbar Syariah Sambas ada pembiayaan rumah. Pada pembahasannya berisikan tentang pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan akad Musyarakah Mutanaqishah, dimana dalam kepemilikan dilakukan peralihan secara berkala. Baik bank maupun nasabah mengeluarkan dana dalam pembelannya ke developer. Di mana porsi kepemilikan rumah tersebut berdasarkan banyaknya dana yang dikeluarkan saat akad. Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN/MUI/XI/2008.

Metode Penelitian

Penelitian ini dengan metode kualitatif, dan pendekatannya melalui studi kajian literatur atau literatur review. Penelitian ini mengangkat objek yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di perbankan syariah. Di mana data penelitian ini berupa data sekunder dengan mengumpulkan berbagai informasi yang bertujuan untuk melengkapi kebutuhan data penelitian. Ruang lingkupnya dari artikel maupun jurnal tentang musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di perbankan syariah yang berasal dari website Garuda untuk jurnal nasional terakreditasi dan dari website

Sciencedirect dan website sci-hub untuk jurnal internasional bereputasi. Batasan pada artikel jurnal yang digunakan yaitu artikel publikasi yang dapat diakses atau Open Access baik informasi nama penulis, tahun terbit, isi jurnalnya, dan dapat di download artikel atau jurnal publikasi ilmiah pdf-nya. Data pada artikel publikasi yang dikumpulkan ini mulai pada Januari Tahun 2020 sampai dengan Desember Tahun 2023.

Pengumpulan data dilakukan dengan mencari data penelitian dari website Garuda, dari website Sciedirect dan sci-hub dengan kata kunci objek penelitian yaitu perbankan syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah, dan musyarakah mutanaqishah. Hasil pencarian tersebut berupa download pdf lengkap baik jurnal atau artikel ilmiah dengan format RIS (Research Information Systems). Di mana data RIS tersebut digunakan untuk diimpor ke aplikasi Mendeley untuk penyimpanan data referensi jurnal atau artikel ilmiah untuk data daftar pustaka pada penelitian ini. Selanjutnya jurnal atau artikel ilmiah yang di download tersebut akan dianalisis dengan mereviewnya dengan membaca jurnal atau artikel ilmiah yang ada. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui publikasi tentang referensi objek yang digunakan yaitu tentang implementasi musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di perbankan syariah.

Pendekatan kajian literatur ini juga berasal dari peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh sebuah lembaga yang berwenang. Di mana yang berisi peraturan dari fatwa DSN-MUI, Bank Indonesia, dan Otoritas Jasa Keuangan. Di mana pada peraturan tersebut berupa regulasi yang telah ditetapkan mengenai akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan rumah di perbankan syariah. Data yang telah dikumpulkan tersebut digunakan untuk deskripsi pada studi kajian literatur dan untuk referensi dalam penelitian ini.

Pembahasan

Konsep Perbankan Syariah

Menurut Meslier (2020) menyatakan bahwa beberapa tahun terakhir industri perbankan syariah saat ini telah berkembang pesat. Perkembangan industri perbankan memiliki peranan yang penting dalam perekonomian nasional. Di mana peran perbankan seperti penyaluran dana baik berupa kredit ataupun pembiayaan lainnya. Dengan adanya pembiayaan dari perbankan akan memberikan kemudahan bagi nasabah dan dapat berkontribusi dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian. Secara umum perbankan memiliki kegiatan penyimpanan, penyaluran dan pemberian layanan pada nasabah. Di mana industri perbankan sendiri terdiri dari perbankan syariah dan perbankan konvensional. Pada dasarnya sistem operasional di perbankan syariah menggunakan sistem bagi hasil atau bebas dari bunga Doruk (2023).

Perbankan syariah, menjadi salah satu bagian penting dalam keuangan syariah, yang memiliki kegiatan untuk menawarkan beberapa produk dan layanan kepada nasabahnya Karim et al., (2022). Perbankan syariah sendiri merupakan perbankan dengan sistem bagi hasil. Perbankan syariah ini memiliki karakteristik yaitu tidak terdapat unsur Riba, Gharar (ketidakpastian), dan Maisir (judi). Pada perbankan syariah dalam menjalankan operasionalnya berlandaskan Al-Qur'an dan hadits berupa nilai syariah. Oleh karena itu, dalam kegiatan operasionalnya pada perbankan syariah ini diawasi oleh badan hukum

syariah yaitu Dewan Pengawas Syariah yang bertujuan agar perbankan syariah tetap patuh pada prinsip syariah (Iswahyuni, 2022).

Menurut Nu'man et al. (2020) perbankan syariah juga terdapat sebuah kesepakatan atau perjanjian yang disebut juga suatu akad. Pada dasarnya akad sendiri merupakan sebuah kesepakatan dua pihak atau lebih dalam suatu perjanjian yang sesuai dengan hukum Islam. Di man dalam perbankan syariah sebuah pengimplementasian akad menjadi bagian penting dalam bertransaksi. Salah satunya karena dengan implementasi akad yang benar maka transaksi tersebut sah dan halal. Selain itu juga kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum di dalamnya. Perbankan syariah sendiri terdapat beberapa akad yang ada pada perbankan syariah antara lain: mudharabah, murabahah, musyarakah, wadiah dan lainnya. Praktik murabahah lebih dahulu dikenal pada lembaga keuangan syariah, sehingga lebih populer daripada akad tentang bagi hasil. Oleh karena itu dengan implementasi akad musyarakah ini juga meningkatkan minat akan praktik pembiayaan bagi hasil pada akad musyarakah perbankan syariah (Rohman et al., 2021).

Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah

Pada dasarnya sebuah akad sangat penting bagi terlaksananya kegiatan transaksi agar berjalan sesuai prinsip syariah dan baik. Berdasarkan Hasanah & Ichfan (2021) menyatakan bahwa musyarakah adalah sebuah perjanjian antara pihak-pihak yang sepakat untuk menyediakan modal, di mana untung dan ruginya dibebankan keduanya. Menurut mazhab Hanafiah, musyarakah diartikan sebagai dua pihak yang bekerjasama dalam pembiayaan dan ada labanya Sementara menurut Madzhab Syafi'i, musyarakah merupakan sebuah perjanjian secara hukum dari dua atau lebih nasabah. Di sisi lain, menurut ulama mazhab Maliki, musyarakah atau syirkah merupakan gabungan dari kepemilikan harta dan wewenang. Di mana dalam akad ini dapat membantu mengoptimalkan penggunaan modal dan meningkatkan potensi keuntungan.

Menurut Hidayatullah (2020), musyarakah sendiri merupakan kerjasama di mana keduanya berkontribusi pemberian dana sesuai kesepakatan. Sedangkan, mutanaqishah sendiri berarti berkurang secara berangsur-angsur. Dalam musyarakah mutanaqishah, terdapat unsur musyarakah dan ijarah. Di mana akad musyarakah dilakukan ketika pendanaan dan kepemilikan, sedangkan ijarah yaitu bentuk keuntungan bank atas kepemilikan aset.(Budianto, 2022) Pada umumnya, akad tersebut diberikan kepada nasabah untuk pembiayaan rumah jadi. Dalam hal ini, nasabah berkewajiban membayar angsuran kepemilikan aset bank dan biaya penyewaan rumah (Miranti & Sadih, 2021).

Menurut Utama & Asikin (2022) terdapat beberapa prinsip yang perlu diikuti saat melaksanakan transaksi musyarakah di perbankan syariah antara lain:

1. Kemaslahatan Umum

Perbankan syariah diharapkan untuk memperhatikan prioritas ekonomi umat dalam mengalokasikan aset-asetnya, dengan memperhatikan batasan kemampuan yang sejalan dengan tujuan magashid syariah yaitu untuk mewujudkan kemaslahatan umat dengan memberikan prioritas pada kebutuhan yang bersifat dharuriat, kemudian hajiat, dan baru kemudian tahsiniyat.

2. Prinsip Syariah

Dalam pembiayaan melalui musyarakah, diperlukan kesesuaian dengan prinsip syariah, dengan memperhatikan hukum syariah dalam muamalat. Beberapa prinsip syariah yang perlu diperhatikan antara lain larangan riba, larangan maysir, larangan gharar, dan prinsip-prinsip syariah lainnya.

3. Prinsip Keuntungan (Profit)

Keuntungan sendiri merupakan faktor kunci dalam mengevaluasi apakah suatu investasi layak secara ekonomi. Oleh karena itu, perbankan syariah harus selektif dalam memilih proyek, dikarenakan seorang Muslim memiliki tanggung jawab untuk menjaga kekayaannya dan menginvestasikannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam memenuhi kewajibannya.

4. Kualifikasi individu dan pengalaman nasabah.

Dalam proses seleksi mitra, bank syariah akan memilih rekan kerja yang memiliki pengetahuan nilai-nilai syariah, memiliki kemampuan dalam bidangnya, dan memiliki keahlian manajemen dan operasional yang bagus terhadap proyek yang nantinya didanai bank. Kualifikasi ini akan bergantung pada keterampilan dan pengalaman kerja, posisi pada pekerjaan yang pernah dilakukan, serta latar belakang pendidikan.

5. Keamanan Finansial Nasabah

Menganalisis keamanan finansial nasabah bertujuan untuk menilai mampu tidaknya dalam melunasi kewajibannya, sehingga dapat mencegah terjadinya kesulitan pembayaran yang berpotensi menghambat seperti kredit macet.

6. Jaminan

Secara prinsip, mitra kerja (musyarik) tidak bertanggung jawab atas masalah yang timbul akibat operasional bank. Namun, jika nasabah lalai atau melanggar persyaratan, nantinya kerugiannya akan diganti nasabah dan bank sberhak menuntut pengembalian modal yang telah diberikan.

Berdasarkan beberapa ulama yang dikutip oleh Rahayu & Hasbi (2022) terdapat beberapa rukun dalam akad musyarakah yang harus diperhatikan antara lain:

1. Sighat, merupakan suatu ijab dan qabul dalam sebuah akad.
2. Sahnya suatu akad musyarakah jika terdapat pernyataan akad dari kedua mitra untuk menggunakan dana bersama dalam pembelian objek sesuai kesepakatan. Dalam pelaksanaannya, semua pihak terkait harus menyampaikan persetujuan secara lisan maupun tertulis.
3. Terdapat dua orang yang melakukan akad atau disebut juga Al 'Aqidain.
4. Syarat untuk orang yang berakad yaitu harus berakal, baligh dan juga merdeka atau dengan kata lain mereka sedang tidak dalam paksaan.
5. Terdapat objek akad musyarakah disebut juga Ma'qud alaih.
6. Pembagian modal dan kerja harus sesuai dengan kesepakatan oleh dua belah pihak dengan memperhatikan beberapa persyaratan antara lain:

- a. Perserikatannya bisa diwakilkan dalam bertransaksi.
- b. Prosentase keuntungan dibagi sesuai di dalam akad.
- c. Keuntungan berasal dari perserikatan akad musyarakah tersebut.

Pembiayaan Pemilikan Rumah

Menurut Iswahyuni (2022) pembiayaan sendiri merupakan pemberian dana pada suatu pihak ke pihak lainnya, baik dalam suatu lembaga atau kegiatan individu yang bertujuan untuk investasi. Pada dasarnya pembiayaan berdasarkan sifatnya dapat terbagi dua yaitu, pembiayaan produktif untuk usaha dan pembiayaan konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan. Adanya pembiayaan ini sangat membantu masyarakat dalam berbagai bidang. Semakin berkembangnya produk pembiayaan pada suatu lembaga juga berpengaruh pada perekonomian di daerah tersebut. Sama halnya pada lembaga perbankan syariah yang juga menyediakan produk pembiayaan untuk nasabahnya. Di mana dalam pembiayaan ini dibutuhkan asas kepercayaan dari kedua belah pihak, baik penerima ataupun pemberi dana. Pada perbankan syariah tidak terdapat bunga di dalamnya, tetapi dalam bentuk bagi hasil sesuai dengan kesepakatan pada akad. Berdasarkan Seho et al., (2020) prinsip instrumen pembiayaan pada bank syariah sesuai pada aset nyata atau kegiatan ekonomi riil.

Pembiayaan pada perbankan syariah yaitu pembiayaan rumah atau disebut juga PPR. Di mana dalam pembiayaan perbankan syariah tersebut sesuai dengan prinsip syariah yang bertujuan untuk kepemilikan sebuah rumah. Pembiayaan rumah pada perbankan konvensional dan perbankan syariah tidak sama, terutama dilihat dari akadnya. Pembiayaan rumah pada perbankan syariah terdapat dua cara yang pertama dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah (gabungan antara musyarakah dan bai' (Aeda et al., 2022). Manfaat dalam pembiayaan rumah dengan musyarakah mutanaqishah seperti dapat dilunasi secara bertahap, tidak terdapat denda, bebas riba, angsuran tetap sehingga memudahkan nasabah dalam kepemilikan rumah.

Menurut Laras & Neli (2022) terdapat ketentuan pada implementasi musyarakah mutanaqishah sebagai berikut:

1. Pihak yang memiliki aset atau modal porsinya akan berkurang karena pelunasan pihak lainnya.
2. Syarik yaitu mitra memberikan modal, memperoleh nisbah, dan menanggung kerugian sesuai dengan kesepakatan.
3. Hisyshah (bagian syarik yang bersifat musya atau kekayaan milik bersama).
4. Musyarakah Mutanaqishah ini dari musyarakah dan Bai'.
5. Pihak pertama memiliki kewajiban menjual semua hisshhah-nya kepada pihak kedua sesuai dengan kesepakatan dan setelah lunas kepemilikan jatuh ke pihak kedua berangsur-angsur.
6. Saat aset menjadi obyek ijarah, nasabah dapat menyewanya sesuai kesepakatan
7. Biaya perolehan aset ditanggung sama-sama sedangkan beban berpindahnya kepemilikan dibayar nasabah.

Regulasi Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Regulasi oleh Fatwa DSN-MUI

Menurut penelitian yang dikutip oleh Akhyati & Maksum (2020), fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 mendefinisikan akad musyarakah mutanaqishah sebagai pengurangan kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (syarik) akibat pembelian secara bertahap oleh pihak lain. Terdapat beberapa ketentuan dalam akad ini, termasuk ketentuan umum, ketentuan akad, ketentuan hukum, ketentuan khusus, dan penutup. DSN juga menerbitkan Keputusan No. 01 Tahun 2013 sebagai panduan implementasi musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan yang berhubungan dengan Fatwa DSN No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

Regulasi oleh Bank Indonesia

Pada surat Edaran Bank Indonesia SEBI No.15/40/DKMP 24 September 2013 yang dikutip oleh Akhyati & Maksum (2020) tentang kebijakan perbankan syariah terkait pendanaan properti, pendanaan konsumsi beragun, dan uang muka untuk pendanaan kendaraan berdasarkan harga pokok pembiayaan, akad musyarakah mutanaqishah dan akad IMBT. Besaran plafon dalam musyarakah mutanaqishah yaitu sebesar 60% dan maksimal 90%, dengan luas bangunan berkisar antara 22 m² hingga 70 m² dalam pembiayaan rumah susun, pendanaan rumah pribadi, kepemilikan toko, dan kepemilikan kantor.

Regulasi Oleh OJK

Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 yang dikutip oleh Akhyati & Maksum (2020), akad musyarakah mutanaqishah merupakan salah satu jenis kegiatan dalam industri perbankan syariah yang melibatkan pendanaan berdasarkan bagi hasil dalam syariah. Di mana regulasi OJK ini diterbitkan sebagai pedoman pelaksanaan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24/POJK.03/2015 yang mengatur operasional perbankan syariah maupun UUS di negara Indonesia.

Resiko dan Keuntungan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Menurut Aeda et al., (2022), dalam pembiayaan pemilikan rumah musyarakah mutanaqishah juga terdapat risiko, antara lain:

1. Risiko status kepemilikan.

Status kepemilikan kedua pihak, ini lebih beresiko jika tidak segera dilunasi nasabah sesuai kesepakatan.

2. Risiko gagal bayar

Nasabah tidak mampu melunasi angsurannya pada perbankan syariah, maka menyebabkan kerugian pada pihak bank dan gagal kontrak.

3. Risiko terhadap Pasar.

Dalam akad musyarakah mutanaqishah, terdapat pembayaran sewa (jarah) bagian porsi bank terhadap rumah. Di mana harga sewa rumah dapat berubah-ubah sesuai keadaan pasar.

4. Risiko adanya peraturan

Terdapat resiko regulasi pada pembiayaan rumah akad musyarakah mutanaqishah yaitu pembebanan pajak pertambahan nilai kepemilikan rumah.

Menurut Aeda et al., (2022) terdapat keuntungan dengan menggunakan pembiayaan pemilikan rumah akad musyarakah mutanaqishah antara lain:

- a. Terjadi pembagian hasil antara bank dan nasabah berdasarkan uang sewa yang diterima dari bagian bank.
- b. Biaya awal lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan murabahah.
- c. Pemilikan rumah dimiliki keduanya antara bank dan nasabah, sehingga keduanya memiliki tanggung jawab sama menjaganya.
- d. Apabila nasabah menginginkan pelunasan lebih awal, mereka cuma membayar bagian porsi bank beserta sewa.

Implementasi Akad Musyarakah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

Menurut Hayati (2022) implementasi pembiayaan rumah musyarakah mutanaqishah dalam perbankan syariah merupakan bentuk kerjasama antara bank dan nasabah dalam pembiayaan properti, seperti Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Umumnya, porsi pembagian modal dalam akad ini adalah 70% dari bank dan 30% dari nasabah. Misalnya harga rumahnya Rp 200.000.000 maka bank akan membayarkan 70% nya atau sebesar Rp. 140.000.000 dan pihak nasabah akan membayarkan 30% nya sebesar Rp. 60.000.000. Kepemilikan rumah menjadi milik bank dan nasabah, dengan porsi kepemilikan 70% milik bank dan 30% milik nasabah. Di mana nasabah akan melakukan pembelian secara angsuran porsi pemilikan bank syariah dengan besaran dan ketentuan waktu sesuai kesepakatan. Maka, nasabah akan memperoleh kepemilikan yang sempurna ketika mereka melunasi pembayaran kepada bank hingga sepenuhnya (100%) akan menjadi milik nasabah.

Beberapa karakteristik musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah berdasarkan Otoritas Jasa Keuangan mencakup:

1. Pelaksanaannya bertujuan untuk membiayai properti baru, properti yang sudah ada, pengambilalihan, dan pembiayaan ulang.
2. Jangka waktunya menengah dan jangka panjang.
3. Perorangan maupun kelompok.
4. Platform minimum maupun maksimum sesuai kebijakan.
5. Fasilitasnya bersifat revolving atau non revolving.
6. Menggunakan rupiah dan mata uang asing.
7. Penarikannya dengan transfer, RTGS, kas, maupun bilyet giro.
8. Bagi hasilnya sesuai dengan yang telah disepakati bersama

9. Terdapat biaya antara lain (1) biaya perolehan dibebankan keduanya. (2) biaya sewa dibebankan pada nasabah selaku penyewa. (3) biaya peralihan kepemilikan dibebankan pada nasabah.
10. Porsi modal (hishshah) sesuai kesepakatan diawal dan tidak berubah nilainya.
11. Besarnya biaya sesuai harga pasar atau yang telah disepakati.

Mekanisme Musyarakah Mutanaqishah Pembiayaan Pemilikan Rumah

Berdasarkan Aeda et al., (2022) dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan musyarakah mutanaqishah ini terdapat mekanisme yang harus dilakukan antara lain:

1. Mencari rumah sesuai keinginan nasabah.
2. Pengajuan pembiayaan pemilikan rumah dengan musyarakah mutanaqishah oleh nasabah.
3. Kesepakatan bank dan nasabah dengan keduanya saling berkontribusi dana dalam pemilikan rumah.
4. BPembelian rumah oleh bank dan nasabah didampingi notaris.
5. Porsi kepemilikan bank dibayar dengan diangsur oleh nasabah.
6. Biaya sewa rumah juga dibayarkan nasabah atas porsi pemilikan bank sesuai kesepakatan yang ada.

Menurut Kadir et al., (2022) terdapat beberapa tahapan musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan rumah antara lain: pada tahap awal, pengajuan permohonan oleh nasabah untuk menjadi mitra kepada bank dalam pendanaan. Surat permohonan tersebut, berisi data pribadi seperti pendapatan nasabah, sumber untuk melunasi angsuran, dan tingkat kebutuhan terhadap kepemilikan rumah. Surat tersebut juga berisi kelengkapan administratif yang telah diatur oleh bank dan sesuai prinsip syariah.

Pada tahap berikutnya, bank syariah akan melakukan analisis secara kualitatif maupun kuantitatif terhadap kelayakan nasabah untuk memperoleh kepemilikan rumah. Ketika komite pembiayaan menyatakan permohonan nasabah layak, maka bank akan dikeluarkannya surat perjanjian pembiayaan yang berisi (1) spesifikasi rumah sesuai kesepakatan, (2) harga rumah, (3) porsi dana oleh bank dan nasabah, (4) waktu pelunasannya, (5) cara pelunasan dengan mengangsur, dan (6) besaran angsuran dan sewa yang dikeluarkan oleh nasabah. Setelah itu, jika nasabah menyetujuinya, dalam memastikan spesifikasi rumah tersebut bank/nasabah akan menghubungi agenn yang bertanggung jawab.

Tahap yang terakhir, akad ini mencakup syarat yang harus dipenuhi ketika penyertaan modal, sewa menyewa, dan syarat jaminan berupa rumah yang digunakan pada akd ini, serta jaminan tambahan lainnya. Di mana nantinya agen akan menyerahkan rumah tersebut kepada perbankan syariah dan nasabah setelah keduanya melunasi biaya pembelian rumahnya kepada agen atau pemilik rumah. Setelah surat serah terima diterima keduanya, maka akan dilanjutkan dengan penyerahan rumah tersebut kepada

nasabah setelah pelunasan. Hal tersebut terjadi dengan diterbitkannya surat tanda terima pemilikan rumah yang menjelaskan keadaan ataupun rincian rumah tersebut.

Kesimpulan dan Saran

Industri perbankan menjadi salah satu penentu kondisi perekonomian di suatu negara. Begitu juga dengan perbankan syariah, yang pada kegiatannya sesuai dengan prinsip syariah. Dalam perbankan syariah pembiayaan musyarakah menjadi salah satu produknya. Salah satunya yaitu pembiayaan pemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah. Pada dasarnya akad ini merupakan sebuah perjanjian antara pihak-pihak yang sepakat untuk menyediakan dana, dengan untung dan ruginya ditanggung keduanya sesuai dengan kesepakatan di awal. Pada akad musyarakah mutanaqishah ini implementasi pembiayaan yang sering digunakan adalah pembiayaan pemilikan rumah. Terdapat keuntungan dan resiko dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah. Oleh karena itu sebelum melakukan implementasi pembiayaan, nasabah harusnya sudah mengetahui tentang regulasi yang berlaku dan mekanisme musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan rumah.

Di mana pada dasarnya implementasi pembiayaan rumah ini sudah banyak dilakukan oleh lembaga keuangan syariah seperti dalam perbankan syariah. Regulasi-regulasi tersebut dikeluarkan oleh fatwa DSN-MUI, Bank Indonesia, dan OJK. Regulasi tersebut antara lain: (1) Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang berkaitan erat dengan keputusan No. 01 Tahun 2013, (2) SEBI No.15/40/DKMP 24 September 2013, (3) SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015. Selain regulasi, terdapat juga mekanisme atau tahapan yang harus diketahui nasabah sebelum memutuskan menggunakan pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah. Di mana terdiri dari penyiapan dokumen persyaratan, dan permohonan pembiayaan rumah. Oleh karena itu implementasi pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah ini tidak terlepas dari regulasi-regulasi yang ada dan mekanisme pelaksanaan pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah.

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan jurnal yang membahas tentang implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan rumah di perbankan syariah ini, masih terdapat beberapa kekurangan dalam kepenulisannya. Maka besar harapan untuk penelitian selanjutnya dengan tema akad musyarakah mutanaqishah ini lebih baik lagi kedepannya. Di mana tidak hanya dalam segi penulisan, tetapi juga pada segi pembahasannya yang lebih mendetail lagi. Selain itu juga dalam penggunaan referensi baik dari jurnal nasional dan jurnal internasional.

Daftar Pustaka

Aeda, n., ulfa variana, y., bagus singandaru, a., & ningsih, s. (2022). Akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di bsi kantor cabang mataram pejanggik 1. *Journal of economics and business*, 8(2), 187–208.

<https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>

- Akhyati, n., & maksum. M. (2020). Transformasi fatwa dsn-mui tentang akad musyarakah mutanaqishah dalam peraturan perundang-undangan. *Syar'ie*, 3(2 agustus), 115–136.
- Budianto, e. W. H. (2022). Pemetaan penelitian akad mudharabah pada lembaga keuangan syariah: studi bibliometrik vosviewer dan literature review. *J-ebis (jurnal ekonomi dan bisnis islam)*, 43–68.
<https://doi.org/10.32505/j-ebis.v7i1.3895>
- Doruk, ö. T. (2023). Does islamic banking reduce the risks of covid-19 for smes? Novel evidence for sme financing in the pandemic period for an emerging market. *International journal of disaster risk reduction*, 91(march).
<https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2023.103664>
- Hasanah, u., & ichfan, h. (2021). Aplikasi pembiayaan akad musyarakah pada perbankan syariah. *Muhasabatuna : jurnal akuntansi syariah*, 3(1), 1.
<https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v3i1.1085>
- Hayati, a. N. (2022). Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah dan pemberian tazir kepada nasabah yang *Addabana: jurnal pendidikan agama ...*, 5(2), 3.
<https://doi.org/10.47732/adb.v5i2.181>
- Hidayatullah, m. S. (2020). Implementasi akad berpola kerja sama dalam produk keuangan di bank syariah (kajian mudharabah dan musyarakah dalam hukum ekonomi syariah). *Jurnal hadratul madaniyah*, 7(1), 34–41.
<https://doi.org/10.33084/jhm.v7i1.1613>
- Humaira & haflisyah, t. (2023). Objek syirkah menjadi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan perumahan melalui akad musyarakah mutanaqishah. *Jurnal hukum*, 12(1), 218–230.
- Islami, a. (2021). Analisis jaminan dalam akad-akad bagi hasil (akad mudharabah dan akad musyarakah) di perbankan syariah. *Jurnal hukum ekonomi syariah*, 4(1), 1.
<https://doi.org/10.30595/jhes.v4i1.9903>
- Iswahyuni, i. (2022). Implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah di bank danamon syariah kc gunung agung denpasar. *Widya balina*, 7(1), 339–344.
- Kadir, s., lutfi, m., sapa, n. B., hafid, a. (2022). Implementasi akad musyarakah mutanaqishah di lembaga keuangan islam. *Islamic economics and business journal*. 4 (2). 1-19.
- Karim, s., naeem, m. A., & abaji, e. E. (2022). Is islamic fintech coherent with islamic banking? A stakeholder's perspective during covid-19. *Heliyon*, 8(9), e10485.
<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2022.e10485>
- Laras & neli. (2022). Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah (ppr) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah pada bank kalbar syariah cabang sambas. *Jurnal sebi*. 5(1). 1-12
- Maranti, s., & sadih, z. (2021). Implementasi praktik pembiayaan kpr dengan akad murobahah dan musyarakah mutanaqishah perspektif fatwa dsn-mui (studi kasus pada bank muamalat kc surakarta). *Ecopreneur : jurnal ekonomi dan bisnis islam*, 2(1), 124–135.

<https://journal.bungabangsacirebon.ac.id/index.php/ecopreneur/article/download/303/277>

- Meslier, c., risfandy, t., & tarazi, a. (2020). Islamic banks' equity financing, shariah supervisory board, and banking environments. *Pacific basin finance journal*, 62(april), 101354. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2020.101354>
- Mujaddidi, a. S. (2020). Implikasi teori percampuran akad mudharabah dan musyarakah terhadap perbankan syariah (studi kasus bank syariah mandiri kcp sumenep). *Jurnal manajemen dan inovasi (manova)*, 3(1), 53–63. <https://doi.org/10.15642/manova.v3i1.202>
- Nu'man, m. H., imaniyati, n. S., sundary, r. I., jamilah. L., widya. D. Ar. (2020). Klausula eksonerasi pada akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah dalam bentuk akta notaris dihubungkan dengan prinsip syariah. *Jurnal aktualita*. 3(1). 319-339.
- Pitaloka, c. N., & wirman, s. (2021). Akad mudharabah dan musyarakah terhadap return asset pada bni syariah. *Laa maisyir : jurnal ekonomi islam*, 8(1), 28. <https://doi.org/10.24252/lamaisyir.v8i1.18907>
- Prawira, a. (2021). Pengaruh dana investasi non profit sharing terhadap pembiayaan akad musyarakah (. *El-kahfi | journal of islamic economics*, 2(01), 8–12. <https://doi.org/10.58958/elkahfi.v2i01.51>
- Rachman, m., muliyani, s., dewintara, e., & masse, r. A. (2022). Isu kepatuhan syariah pada akad musyarakah mutanaqishah di indonesia. *Banco: jurnal ...*, 4(november). <https://doi.org/10.35905/banco.v4i2.3582>
- Rahayu, r., & hasbi. M. Z. N. (2022). Teori dan konsep akad musyarakah dan penerapannya dalam perbankan syariah. *Jurnal keislaman*. 2, 176–185.
- Rohman, p. S., fianto, b. A., ali shah, s. A., kayani, u. N., suprayogi, n., & supriani, i. (2021). A review on literature of islamic microfinance from 2010-2020: lesson for practitioners and future directions. *Heliyon*, 7(12), e08549. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e08549>
- Seho, m., bacha, o. I., & smolo, e. (2020). The effects of interest rate on islamic bank financing instruments: cross-country evidence from dual-banking systems. *Pacific basin finance journal*, 62(december 2019), 101292. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2020.101292>
- Utama, i., & asikin, z. (2022). Penyelesaian sengketa pembiayaan akad musyarakah di pt. Bpr syariah dinar ashri. *Jurnal education and development*, 10(2), 729–737. <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ed/article/view/3903>
- Sanchiz, m., chevalier, a., & amadieu, f. (2017). How do older and young adults start searching for information? Impact of age, domain knowledge and problem complexity on the different steps of information searching. *Computers in human behavior*, 72, 67–78. <https://doi.org/10.1016/j.chb.2017.02.038>