

DIES: Dalwa Islamic Economic Studies

Vol. 3 No. 2, Desember 2024

<https://ejournal.uiidalwa.ac.id/index.php/dies/>

Implementasi Akad *Musyarakah mutanaqisah* dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah

Dhea Agustin^{1*}, Anna Zakiyah Hastriana²^{1,2} Universitas Annuqayah, Sumenep¹dheaagustin@gmail.com, ²anna.asthow@gmail.com

*Correspondence

DOI: 10.38073/dies.v3i2.2236

Received: November 2024

Accepted: December 2024

Published: December 2024

Abstract

The demand for home ownership continues to rise, prompting Islamic banking to create financing products through the Musyarakah Mutanaqishah contract as an alternative in Home Ownership Credit. This study aims to analyze the implementation of the Musyarakah Mutanaqishah contract within the context of Islamic banking. The research method used is qualitative descriptive. The findings indicate that while the Musyarakah Mutanaqishah contract is expected to enhance home accessibility for the public, its implementation in Islamic banks does not meet the regulations set forth in Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, particularly concerning the lack of capital contribution. As a result, the contract is deemed void despite being legally valid. This research contributes to providing insights into the challenges faced in implementing the Musyarakah Mutanaqishah contract within the Islamic banking system in Indonesia.

Keywords: *Home, Musyarakah Mutanaqishah, Home Ownership Credit, Islamic Banking, Fatwa DSN-MUI*

Abstrak :

Permintaan akan pemilikan rumah terus meningkat, sehingga perbankan syariah menciptakan produk pembiayaan melalui akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai alternatif dalam Kredit Pemilikan Rumah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam konteks perbankan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad Musyarakah Mutanaqishah diharapkan dapat membantu aksesibilitas rumah bagi masyarakat, pelaksanaannya di bank syariah belum memenuhi ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, terutama terkait kontribusi modal yang tidak ada. Akibatnya, akad tersebut dinyatakan fasid meskipun tetap sah. Penelitian ini berkontribusi dalam memberikan wawasan mengenai tantangan yang dihadapi pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam sistem perbankan syariah di Indonesia.

Kata Kunci: *Rumah, Musyarakah Mutanaqishah, Kredit Pemilikan Rumah, Bank Syariah, Fatwa DSN-MUI*

PENDAHULUAN

Rumah adalah kebutuhan bagi setiap orang. Rumah tidak hanya menjadi tempat kembali untuk aktivitas sehari-hari tetapi juga menjadi tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh setiap orang, seperti tidur, makan, berkumpul dengan keluarga, dan sebagainya. Permintaan akan pemilikan rumah terus meningkat setiap tahun. Perbankan akhirnya mengantisipasi peningkatan permintaan rumah dengan menciptakan sistem yang dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang merupakan jenis kredit konsumsi jangka pendek atau panjang kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan rumah tangga. Kredit ini diberikan kepada nasabah untuk membiayai barang-barang yang diperlukan oleh rumah mereka.¹

Setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau keduanya dianggap sebagai lembaga keuangan. Bank adalah lembaga keuangan dengan layanan paling lengkap dan memiliki pengaruh besar terhadap perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, perekonomian suatu negara sangat dipengaruhi oleh lembaga perbankan, yang menjadikan mereka disebut sebagai jantung perekonomian. Seiring dengan kemajuan suatu negara, peran bank dalam pemerintahannya pun semakin besar. Posisi dunia perbankan sangat penting bagi pemerintah dan masyarakat.²

Pertumbuhan dan perkembangan sektor perbankan terus meningkat dengan pesat setiap tahunnya. Salah satu aspek penting dalam perkembangan ini adalah munculnya Bank Syariah. Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang operasionalnya berlandaskan pada ajaran Al-Qur'an dan Hadits serta mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam seluruh kegiatan usahanya.³ Salah satu produk dari Bank Syariah adalah musyarakah. Musyarakah merupakan perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu, di mana setiap pihak memberikan kontribusi berupa dana atau keahlian, dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan dibagi bersama sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Akad musyarakah ini telah diterapkan oleh seluruh bank syariah melalui sistem pembiayaan proyek

¹ Apriani Simatupang, Etyca Rizky Yanti, dan Nuke Mardila, "Manajemen Kredit Pemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Pt Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.," *AdBispreneur : Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan* 6, no. 1 (28 Juni 2021): 13–25, <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v6i1.28185>.

² Mukharom Mukharom, Ahmad Dwi Nuryanto, dan Khaidar Alifika El Ula, "Peran Lembaga Keuangan Sosial Syariah Di Indonesia Menuju Tranformasi Digital," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)* 4, no. 1 (30 Maret 2024): 365–82, <https://doi.org/10.36908/jimpa.v4i1.335>.

³ Muhammad Masruron dan Nurul Aulia Adinda Safitri, "Analisis Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia Di Masa Pandemi Covid-19," *Al Birru: Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah* 1, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.37216/albirru.v1i1.525>.

maupun modal.⁴

Berdasarkan fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008, terdapat akad turunan dari musyarakah, yaitu akad musyarakah mutanaqishah. Musyarakah mutanaqishah berasal dari akad musyarakah, yang merupakan kontrak kerja sama antara dua atau lebih pihak. Syirkah adalah kata dasar musyarakah, berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerja sama, bisnis, atau grup.⁵ Musyarakah, juga disebut sebagai syirkah, adalah usaha yang menggabungkan modal dan keuntungan. Mutanaqishah, di sisi lain, berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang artinya perlahan menurun. Dalam hal ini, kerjasama antara dua atau lebih orang untuk memiliki suatu aset, di mana hak kepemilikan salah satu pihak berkurang sementara hak kepemilikan pihak lain meningkat. Kepemilikan ini dialihkan melalui mekanisme yang membayar hak kepemilikan pihak lain. Pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain adalah hasil dari jenis kerja sama ini.⁶

Akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah berfokus pada penggunaan akad jual beli dengan syirkah serta pengurangan porsi syirkah melalui mekanisme sewa. Akad ini merupakan salah satu akad terbaru yang digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan Syariah, menggantikan prinsip Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik yang sebelumnya digunakan. Produk ini semakin diperkuat dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang memberikan pengakuan hukum positif terhadap penerapan prinsip Syariah secara menyeluruh.⁷

Sebelumnya, penelitian berkaitan dengan Musyarakah Mutanaqishah sudah banyak dilakukan, seperti penelitian Wahyu,⁸ Salamah et al.,⁹ Maulan

⁴ Puteri Nurhafizah Nazwa dan M. Zidny Nafi' Hasbi, "Akad Musyarakah Dan Penerapan Dalam Manajemem Perbankan Syariah," *IJMA (Indonesian Journal of Management and Accounting)* 2, no. 2 (6 Juni 2023): 108–18, [https://doi.org/10.21927/ijma.2021.2\(2\).108-118](https://doi.org/10.21927/ijma.2021.2(2).108-118).

⁵ Rifdah Atika Pasaribu dan Tuti Anggraini Ma, "Pelaksanaan Akad Musyarakah Dalam Perbankan Syariah," *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, Dan Pajak* 1, no. 3 (28 Agustus 2024): 68–77, <https://doi.org/10.61132/jbep.v1i3.454>.

⁶ Putri Dona Balgis, "Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah," *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 7, no. 1 (7 November 2017): 14, [https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7\(1\).14-21](https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7(1).14-21).

⁷ M. Ridwan dan Syahrudin -, "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia," *TSAQAFAH* 9, no. 1 (31 Mei 2013): 101, <https://doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.39>.

⁸ Muhammad Wahyu, "Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah," *Aktualita (Jurnal Hukum)* 1, no. 2 (31 Desember 2018), <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i2.4039>.

⁹ Najmah Salamah, Iwan Permana, dan Intan Nurrachmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 4 (2 Juli 2024): 9–16, <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3650>.

dkk.,¹⁰ Redzuan dkk.,¹¹ Mitasari dkk.,¹² dan Sherhan.¹³ Namun berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini akan lebih mendalam membahas Musyarakah Mutanaqishah sebagai produk terbaru dalam KPR yang berbasis syariah, serta aplikasinya dalam konteks pasar perumahan saat ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah terhadap aksesibilitas rumah bagi masyarakat, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah yang sering kali terhalang oleh beban cicilan tinggi. Dengan fokus pada sifat inovatif dari akad ini, penelitian ini akan membandingkan Musyarakah Mutanaqishah dengan produk sebelumnya, seperti Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, dalam hal transparansi, pembagian risiko, dan kecocokan dengan prinsip syariah.

Selain itu, penelitian ini akan melibatkan survei dan wawancara dengan nasabah serta pihak bank untuk mengumpulkan data empiris mengenai tingkat pemahaman dan kepercayaan masyarakat terhadap akad ini. Dengan cara ini, penelitian ini tidak hanya akan mendokumentasikan keadaan saat ini, tetapi juga memberikan rekomendasi praktis bagi bank syariah untuk meningkatkan strategi pemasaran dan edukasi nasabah, mendorong lebih banyak orang untuk memanfaatkan produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Hal baru dalam penelitian ini terletak pada pengintegrasian analisis empiris yang mendalam mengenai penerimaan masyarakat terhadap Musyarakah Mutanaqishah serta perbandingan yang sistematis dengan alternatif pembiayaan lain. Dengan memahami hambatan yang ada dan menyusun rekomendasi untuk memperbaiki pemahaman dan penerimaan nasabah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam mengembangkan produk pembiayaan syariah yang lebih efektif dan efisien. Sebagai suatu studi yang penting, penelitian ini bertujuan untuk menjembatani kesenjangan pengetahuan masyarakat dan memperkuat posisi

¹⁰ Anas Maulan, Burhanudin Harahap, dan Sasmini, "Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with Musyarakah Mutanaqishah Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System," *International Journal of Law and Society* 2, no. 1 (29 Maret 2023): 43–51, <https://doi.org/10.59683/ijls.v2i1.31>.

¹¹ Nur Harena Redzuan, Salina Kassim, dan Adam Abdullah, "Rental Yield As An Alternative To Interest Rate In Pricing Musyarakah Mutanaqishah Home Financing – The Case For Malaysia," *Al-Shajarah: Journal of the International Institute of Islamic Thought and Civilisation (ISTAC)*, 1 Desember 2018, 69–88, <https://doi.org/10.31436/shajarah.v0i0.716>.

¹² Vika Mitasari, Abid Ramadhan, dan Rahmawati Rahmawati, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI," *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6, no. 2 (31 Agustus 2023): 211–19, <https://doi.org/10.32500/jematech.v6i2.4026>.

¹³ Sherhan Sherhan, "Eksekusi Hak Tanggungan Akad Musyarakah Mutanaqishah," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan Dan Ekonomi Islam* 15, no. 2 (30 Agustus 2023): 317–31, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v15i2.6846>.

akad Musyarakah Mutanaqishah dalam sistem keuangan syariah di Indonesia, serta membantu mewujudkan tujuan kepemilikan rumah yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelian Pustaka. kualitatif deskriptif adalah serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian masih merupakan fakta-fakta verbal, atau berupa keterangan-keterangan saja. Lebih lanjut, metode deskriptif dapat disimpulkan sebagai sebuah metode yang bertujuan untuk melukiskan atau menggambarkan keadaan di lapangan secara sistematis dengan fakta-fakta dengan interpretasi yang tepat dan data yang saling berhubungan, serta bukan hanya untuk mencari kebenaran mutlak tetapi pada hakekatnya mencari pemahaman observasi.¹⁴

Penelitian ini berfokus pada manfaat akad MMQ dalam produk kredit pemilikan rumah serta bagaimana hal tersebut diterapkan dalam konteks perbankan syariah. Pendekatan Kualitatif: Digunakan untuk memahami fenomena dan permasalahan yang ada dalam praktik akad MMQ pada produk kredit pemilikan rumah di perbankan syariah. Pendekatan Deskriptif: Digunakan untuk menggambarkan secara rinci proses dan pelaksanaan akad MMQ dalam produk kredit pemilikan rumah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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-syarkan-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.¹⁵

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.

Landasan hukum musyarakah mutanaqishah dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad syirkah dan ijarah, karena musyarakah mutanaqishah

¹⁴ Wahyu, "Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah."

¹⁵ Muh Turizal Husein, "Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah," *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1, no. 1 (7 Juli 2019): 79, <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>.

adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu: Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: "ia (Daud) berkata, "Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu." Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat."¹⁶

Pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada dasarnya menggunakan dua unsur bentuk akad yaitu syirkah al-inan dan Ijarah. Bentuk akad syirkah al-inan yaitu penggabungan harta atau modal dari dua orang atau lebih yang bersekutu dan tidak harus sama jumlahnya. Atau dengan kata lain setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati antara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka.

Secara teori bentuk akad syirkah al-inan memang adanya penyertaan modal dari kedua belah pihak dalam membeli sebuah rumah tidak harus sama, dalam artian modal yang di sertakan pihak nasabah dapat lebih besar daripada modal yang disetorkan pihak bank, begitu pula sebaliknya, bahkan penyertaan modal yang sama besarnya pun juga diperbolehkan, tetapi dalam penyertaan modal identik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁷

Dalam praktiknya kesepakatan itu dibuat oleh pihak bank selaku lembaga keuangan yang diajak kerjasama oleh pihak nasabah. Adapun kesepakatan yang dibuat oleh bank terdapat ketentuan bahwa porsi modal yang disertakan bank haruslah lebih banyak dibandingkan dengan porsi modal pihak nasabah. Misalkan, nasabah 20% dan Bank 80%. Alasan kenapa pihak Bank Syariah harus memberikan porsi modal lebih banyak dari pada pihak nasabah adalah bank

¹⁶ Husein.

¹⁷ Nuhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (1 Desember 2018): 120, <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>.

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang jasa dan membutuhkan dana dalam operasionalnya.¹⁸

Sebagaimana yang tercantum dalam akad pembiayaan musyarah mutanaqishah No.087/MMQ836/80004/III/2016 bahwa dalam rangka pembelian porsi Bank dan Nasabah, Tanah dan Bangunan yang merupakan milik bersama antara Bank dan Nasabah, Bank dan Nasabah sepakat untuk melakukan usaha bersama dengan bentuk menyewakan Obyek Pembiayaan tersebut kepada Nasabah. Bank dan nasabah sepakat bahwa bank akan mengalihkan dengan menjual seluruh porsi Bank secara bertahap dan nasabah akan menerima pengalihan tersebut dengan wajib membeli porsi bank tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank Syariah.¹⁹

Perpindahan dari porsi bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah yang berasal dari pertambahan angsuran yang dilakukan Nasabah. Pada saat angsuran berakhir maka kepemilikan suatu barang tersebut sepenuhnya menjadi milik Nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank Syariah terhadap barang berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah uang 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.

Pada bank Syariah implementasi akad pembiayaan musyarah mutanaqishah dilakukan setelah pihak Bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan sebagai bukti bahwa permintaan Nasabah untuk mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah telah diterima oleh Bank, setelah itu baru proses akad dapat dilaksanakan. Proses akad tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Syariah yaitu harus terpenuhinya rukun dan syarat dalam berakad.

¹⁸ Syahrudin Kadir dkk., "Implementasi Akad Musyarah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Islam," *Islamic Economic and Business Journal* 4, no. 2 (29 Desember 2022): 1-19, <https://doi.org/10.30863/iebjournal.v4i2.3754>.

¹⁹ Ari Sita Nastiti, "Implementasi Akad Musyarah Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 7, no. 1 (26 Mei 2022): 1-19, <https://doi.org/10.47435/adz-dzahab.v7i1.818>.

Dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini terdapat dua macam akad yaitu musyarakah dan ijarah. Maka secara otomatis rukun dan syarat yang digunakan harus merujuk pada Ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang musyarakah dan ijarah. Dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.²⁰

Dalam ketentuannya Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, disebutkan Rukun-rukun dan syarat-syarat musyarakah yang meliputi:

1. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.
 - d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

²⁰ Najmah Salamah, Iwan Permana, dan Intan Nurrachmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya."

3. Objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian).

a) Modal

- 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
- 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b) Kerja

- 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c) Keuntungan

- 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
- 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
- 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

- d) Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.²¹

Adapun rukun dan syarat yang terjadi dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam produk kredit pemilikan rumah di perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Akad Musyarakah

- a) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Dalam Bank Syariah pernyataan ijab dan qabul dilakukan dengan cara nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan disertai dengan jumlah plafon pembiayaan yang diinginkan. Setelah itu bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan sebagai tanda bahwa pihak bank menyetujui permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh pihak nasabah.
- b) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak Bank Syariah, nasabah, developer (penjual) dan notaris.
- c) Objek akad (modal, keuntungan dan kerugian). Dalam akad kerjasama juga terdapat pembagian hasil atau keuntungan dalam akad ini Bank Syariah menetapkan pembagian nisbah yang disepakati oleh Bank dan Nasabah untuk pembagian harga sewa adalah sebesar 52,41 % untuk Bank dan 47,59% untuk Nasabah, pembagian nisbah tersebut lahir dari kesepakatan kedua belah pihak. Begitu pula dalam hal kerugian harus ditanggung bersama-sama sesuai dengan porsi modal yang diberikan oleh kedua belah pihak.

2. Akad Ijarah

- a) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Dalam hal ini pihak yang melakukan transaksi adalah pihak bank dan nasabah.
- c) Objek akad ijarah adalah manfaat barang yang disewa. Dalam hal ini rumah disewa oleh nasabah. Maka dari itu, nasabah harus membayar biaya sewa kepada bank karena menempati rumah tersebut sampai rumah tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.²²

²¹ Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang," *IQTISHODUNA: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (1 April 2015): 17-37.

²² Mitasari, Ramadhan, dan Rahmawati, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI."

Akad musyarakah mutanaqishah 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.

Berdasarkan keterangan diatas, setelah dilakukan analisis dapat diketahui bahwa secara keseluruhan proses pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah belum sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah. Karena tidak terpenuhinya syarat musyarakah yaitu tidak adanya kontribusi modal atau tidak ada pencampuran modal diantara Bank dan Nasabah.

SIMPULAN

Salah satu produk dari Bank syariah adalah musyarakah. Musyarakah merupakan perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu, di mana setiap pihak memberikan kontribusi berupa dana atau keahlian, dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan dibagi bersama sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Akad musyarakah ini telah diterapkan oleh seluruh bank syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal. Akad ini merupakan bentuk inovasi baru dari bank syariah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Menurut fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisha memperbolehkan akad ini berlangsung.

Berdasarkan hasil penelitian ini secara keseluruhan, pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah di bank Syariah tidak memenuhi syarat musyarakah, yaitu tidak adanya kontribusi modal atau pencampuran modal antara Bank dan Nasabah. Akibatnya, pelaksanaan akad tersebut tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah. Dengan demikian pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah termasuk fasid, walaupun akadnya masih tetap sah.

DAFTAR PUSTAKA

Ari Sita Nastiti. "Implementasi Akad Musyarakah Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 7, no. 1 (26 Mei 2022): 1–19. <https://doi.org/10.47435/adz-dzahab.v7i1.818>.

- Balgis, Putri Dona. "Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah." *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 7, no. 1 (7 November 2017): 14. [https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7\(1\).14-21](https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7(1).14-21).
- Basyariah, Nuhbatul. "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (1 Desember 2018): 120. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>.
- Husein, Muh Turizal. "Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah." *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1, no. 1 (7 Juli 2019): 79. <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>.
- Kadir, Syahrudin, Mukhtar Lutfi, Nasrullah Bin Sapa, dan Abd. Hafid. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Islam." *Islamic Economic and Business Journal* 4, no. 2 (29 Desember 2022): 1-19. <https://doi.org/10.30863/iebjournal.v4i2.3754>.
- Masruron, Muhammad, dan Nurul Aulia Adinda Safitri. "Analisis Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia Di Masa Pandemi Covid-19." *Al Birru: Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah* 1, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.37216/albirru.v1i1.525>.
- Maulan, Anas, Burhanudin Harahap, dan Sasmini. "Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with Musyarakah Mutanaqisah Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System." *International Journal of Law and Society* 2, no. 1 (29 Maret 2023): 43-51. <https://doi.org/10.59683/ijls.v2i1.31>.
- Mitasari, Vika, Abid Ramadhan, dan Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6, no. 2 (31 Agustus 2023): 211-19. <https://doi.org/10.32500/jematech.v6i2.4026>.
- Mukharom, Mukharom, Ahmad Dwi Nuryanto, dan Khaidar Alifika El Ula. "Peran Lembaga Keuangan Sosial Syariah Di Indonesia Menuju Tranformasi Digital." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)* 4, no. 1 (30 Maret 2024): 365-82. <https://doi.org/10.36908/jimpa.v4i1.335>.
- Najmah Salamah, Iwan Permana, dan Intan Nurrachmi. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya." *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 4 (2 Juli 2024): 9-16. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3650>.
- Nazwa, Puteri Nurhafizah, dan M. Zidny Nafi' Hasbi. "Akad Musyarakah Dan Penerapan Dalam Manajemem Perbankan Syariah." *IJMA (Indonesian Journal of Management and Accounting)* 2, no. 2 (6 Juni 2023): 108-18. [https://doi.org/10.21927/ijma.2021.2\(2\).108-118](https://doi.org/10.21927/ijma.2021.2(2).108-118).

- Pasaribu, Rifdah Atika, dan Tuti Anggraini Ma. "Pelaksanaan Akad Musyarakah Dalam Perbankan Syariah." *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, Dan Pajak* 1, no. 3 (28 Agustus 2024): 68–77. <https://doi.org/10.61132/jbep.v1i3.454>.
- Redzuan, Nur Harena, Salina Kassim, dan Adam Abdullah. "Rental Yield As An Alternative To Interest Rate In Pricing Musyarakah Mutanaqisah Home Financing – The Case For Malaysia." *Al-Shajarah: Journal of the International Institute of Islamic Thought and Civilisation (ISTAC)*, 1 Desember 2018, 69–88. <https://doi.org/10.31436/shajarah.v0i0.716>.
- Ridwan, M., dan Syahrudin -. "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia." *TSAQAFAH* 9, no. 1 (31 Mei 2013): 101. <https://doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.39>.
- Rohmi, Putri Kamilatur. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang." *IQTISHODUNA: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (1 April 2015): 17–37.
- Sherhan, Sherhan. "Eksekusi Hak Tanggungan Akad Musyarakah Mutanaqisah." *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan Dan Ekonomi Islam* 15, no. 2 (30 Agustus 2023): 317–31. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v15i2.6846>.
- Simatupang, Apriani, Etyca Rizky Yanti, dan Nuke Mardila. "Manajemen Kredit Pemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Pt Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk." *AdBispreneur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan* 6, no. 1 (28 Juni 2021): 13–25. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v6i1.28185>.
- Wahyu, Muhammad. "Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah." *Aktualita (Jurnal Hukum)* 1, no. 2 (31 Desember 2018). <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i2.4039>.