

DIES: Dalwa Islamic Economic Studies

Vol. 1 No. 2, Desember 2022

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

Implementasi Akad Musyarakah Mutaqisah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang

Linda Safitri¹, Lineke Regita Cahyani², Feri Susanto³, Meza Alim Meliza⁴,
Tutik Anjaswari⁵

^{1,2,3,4,5}Institut Pesantren KH Abdul Chalim Mojokerto

lindasafitri2182@gmail.com¹

*Correspondence

DOI: 10.38073/dies.v1i2.903

Received: December 2022

Accepted: December 2022

Published: December 2022

Abstract

This article aims to analyze the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract in mortgage financing at Bank Panin Dubai Syariah KC Malang. The research method used is descriptive qualitative method by conducting interviews. The results of the analysis show that the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract on mortgages at Bank Panin Dubai Syariah is in accordance with the DSN Fatwa Number 73/DSNMUI/XI/2008 concerning the Musyarakah Mutanaqishah Agreement, which is to cooperate between the bank and the customer to buy an asset which will then reduce ownership rights. one party through a payment mechanism. Where there is a minimum capital requirement of 20% that must be met in it.

Keywords : *Musyarakah Mutanaqisah, KPR Financing*

Abstrak

Artikel ini bertujuan menganalisis implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang, Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif dengan melakukan wawancara. Hasil analisis menunjukkan bahwa Implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada KPR di Bank Panin Dubai Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah yaitu melakukan kerja sama antara bank dan nasabah untuk membeli suatu aset yang kemudian akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak melalui mekanisme pembayaran. Yang dimana terdapat ketentuan modal minimum 20% yang harus dipenuhi di dalamnya.

Kata Kunci: *musyarakah mutaqisah, pembiayaan KPR*

PENDAHULUAN

Sistem perbankan syariah di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu konvensional dan syariah. Terdapat perbedaan dalam segi operasional bank konvensional dan bank syariah. Dimana bank syariah mendasarkan kegiatannya

dengan bagi hasil dan interest free. Bank syariah selain berasaskan pada regulasi yang dibuat oleh DSN-MUI, juga berpedomankan kepada Al-Qur'an dan hadist. Yang dimana produk-produknya mengutamakan pada kemaslahatan bersama. Sedangkan pada bank konvensional layanan dan seluruh transaksi yang diberikan pada nasabahnya berbasis sistem bunga.

Adapun produk bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional. Hanya saja pada bank syariah terdapat banyak akad yang di pakai. Disisi lain, baru-baru ini terdapat akad baru yang cetuskan oleh MUI, dimana akad tersebut menggunakan gabungan dari beberapa akad, dan akad musyarakah mutanaqisah, akad ini biasanya dipakai pada pembelian seperti properti.

Dengan meningkatnya prospek bisnis properti akhir-akhir ini tentu saja peran perbankan menjadi sangat penting dalam segi pembiayaan. Menurut *Housing Finance Information*, terlihat dari nilai total kredit syariah bulan Februari 2019 sebesar Rp320,98 triliun, mengalami kenaikan 13,79% dibandingkan total kredit syariah pada bulan Februari 2018 sebesar Rp282,10 triliun. Pertumbuhan total kredit syariah tersebut sejalan dengan meningkatnya nilai outstanding KPR syariah. Pada bulan Februari 2019, nilai outstanding KPR syariah mencapai Rp72,30 triliun atau meningkat 18,28% dibandingkan outstanding KPR syariah bulan Februari 2018 sebesar Rp61,13 trilun.¹ Melihat pertumbuhan KPR syariah yang semakin meningkat mengharuskan bank syariah menciptakan pembiayaan yang inovatif. Maka pada saat itu, DSN- MUI mengeluarkan akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) dan akad ini yang sekarang dipakai oleh bank syariah pada pembiayaan KPR syariah. Dari adanya fenomena diatas penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan KPR di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang.

¹ Edwin Rahmat Yulianto, "Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Murabahah," *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* 1, no. 01 (2018): 32–52, <https://doi.org/10.34005/elarbah.v1i01.527>.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian Jenis penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif adalah serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian masih merupakan fakta- fakta verbal, atau berupa keterangan- keterangan saja². Metode ini bukan hanya untuk mencari kebenaran mutlak tetapi juga 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 pada hakekatnya mencari pemahaman observasi. Adapun data penelitian dikumpulkan dengan melakukan wawancara. Dengan jenis data yang digunakan berupa data primer, yaitu data yang diperoleh dari kata-kata tertulis atau lisan dari narasumber. Metode tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari dua kata yaitu *Musyarakah* dan *Mutanaqisah*. Secara bahasa *Musyarakah* memiliki arti bekerja sama, berkongsi, atau bermitra. *Musyarakah* merupakan suatu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih pada suatu usaha, dalam hal ini sesuai dengan kesepakatan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama. Sedangkan *Mutanaqisah* secara Bahasa memiliki arti mengurangi secara bertahap. Jadi, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah bentuk kerja sama antara dua belah pihak untuk suatu asset, dimana nantinya akan mengurangi hak

² Hardani Hardani dkk., *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu, 2020).

kepemilikan salah satu pihak sedangkan pihak lain akan meningkatkan kepemilikannya. Pengalihan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran.³ Perpindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah atas hasil dari pertambahan angsuran yang dilakukan oleh nasabah tersebut. Benda atau asset akan menjadi sepenuhnya milik nasabah ketika angsuran telah berakhir. Selain angsuran, hal yang harus dilakukan oleh nasabah yaitu membayar sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Biasanya pembayaran sewa ini dilakukan ketika bersamaan dengan pembayaran angsuran. Oleh karenanya penyebutan pembayaran angsuran untuk pengambil alihan porsi kepemilikan bank syariah sedangkan pembayaran sewa untuk kompensasi keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikan dan jasa bank syariah.⁴ Ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang *Akad Musyarakah Mutanaqisah* dan keputusan Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 01/DSNMUI/X/2013.

B. Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR)

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu kebutuhan masyarakat. Dari dirasa pentingnya masalah tersebut maka Dewan Pengawas Syariah mengeluarkan UU No. 4 tahun 1992 ditegaskan dalam Bab 1 Pasal 1.⁵

Dengan ditetapkannya UU diatas perbank mengambil langkah dengan menyediakan produk pembiayaan berupa Kredit Pemilikan Rumah atau biasa

³ A Imronah, "Musyarakah Mutanaqishah," *Al-Intaj* 4, no. 1 (2018).

⁴ 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.

⁵ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan," *Binus Business Review* 5, no. 2 (28 November 2014): 519, <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>.

dikenal dengan nama KPR. Dalam KPR yang biasa dijalankan oleh perbankan konvensional produk tersebut dapat dipastikan tidak akan lepas dari bunga yang merupakan ciri utama dari bank konvensional. Selain itu juga terdapat hal lain yang terdapat dalam KPR konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang dan juga keperluan lain yang harus dibayarkan oleh pihak debitur.

Berbeda halnya dengan KPR yang ada di bank syariah. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Pada perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah dari penyebutan KPR itu sendiri yang identik dengan kata pembiayaan yaitu Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR), dan tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional.

C. Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang

Hasil Produk penyaluran pada Bank Panin Dubai Syariah yang banyak digunakan oleh nasabah yaitu produk-produk yang sifatnya konsumtif. Namun, tingkat peminat produk konsumtif khususnya pada pembiayaan KPR saat ini sangat minim. Hal tersebut dikarenakan kondisi persaingan antar bank yang semakin kompetitif. Selain itu, hal ini juga diperparah dengan adanya covid-19 pada tahun 2020 lalu yang mempengaruhi proses berlangsungnya pembiayaan sehingga bank menjadi lebih selektif dalam menyalurkan dananya. Hal ini dibuktikan dengan pengajuan pembiayaan yang tinggi, namun hanya beberapa yang disetujui. Dikarenakan banyaknya wirausahawan yang usahanya tidak stabil pada saat itu yang menyebabkan terjadinya nasabah take over dalam pembiayaannya.

Dalam jangka waktu 5 tahun terakhir pembiayaan KPR mengalami penurunan sekitar 30%. Dimulai dari ditetapkannya kebijakan pemerintah

dengan adanya lock down yang mempengaruhi aktivitas usaha masyarakat sehingga menyebabkan berkurangnya pendapatan. Hal tersebut membuat masyarakat lebih banyak berfikir untuk mengutamakan sesuatu yang menjadi kebutuhan daripada keinginannya dalam membeli aset.

Pada pembiayaan KPR di Bank Panin Dubai Syariah terdapat tiga akad yang digunakan yaitu akad murabahah, musyarakah dan musyarakah mutanaqisah. perbedaan dari ketiga akad tersebut terletak pada keuntungan yang di peroleh dari masing-masing akad. Misalnya pada akad murabahah keuntungan bank sudah di tentukan berupa nominalnya yang akan didapatkan pada awal akad. Sedangkan akad musyarakah hanya menetapkan presentase nisbah yang diperoleh. Biasanya pada akad ini bagi hasil yang didapat sesuai dengan porsi modal yang diberikan. Lalu, pada akad musyarakah mutanaqisah yaitu kerja sama kedua belah pihak yang keuntungannya mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak melalui mekanisme pembayaran. Dalam hal ini, nasabah boleh memilih akad sesuai kebutuhannya.

Pembiayaan KPR 2 tahun terakhir ini pada Bank Panin Dubai Syariah lebih banyak melakukan pembiayaan tersebut dengan akad musyarakah mutanaqisah. Dimana nantinya semua dana akan di cairkan secara langsung ke rekening nasabah. Dengan catatan nasabah tersebut harus melaksanakan tugasnya sesuai dengan akad yang telah disepakati. Dan operasionalnya tetap berada dalam pengawasan bank dengan kata lain prudential banking.

Selain itu, perlu diketahui sebelum melakukan pengansuran dari akad Musyarakah Mutanaqisah, nasabah harus memahami lebih jelas akadnya terlebih dahulu. Hal ini menjadi pedoman bagi nasabah nantinya dalam melaksanakan kewajibannya. Bapak Ali Syafiq juga menjelaskan bahwa “Pada Bank Panin Dubai Syariah naik turunnya suku bunga Bank Indonesia tidak berpengaruh terhadap kewajiban nasabah. Hal ini dapat dilihat dari skema akad yang digunakan baik itu murabahah, musyarakah ataupun musyarakah mutanaqisah. Dengan gambaran misalnya suku bunga Bank Indonesia 5,6% meningkat menjadi 5,7%, maka angsuran yang dikenakan pada nasabah stagnan

dan sesuai dengan kesepakatan pada awal akad.” Hal inilah yang dikatakan bahwa transaksi yang ada pada bank syariah harus selaras dengan dasar syariat islam.” Adapun prosedur dalam pengajuan pembiayaan KPR adalah sebagai berikut: 1) Surat permohonan pengajuan pembiayaan KPR; 2) Mengajukan dokumen kelengkapan (KTP, KK, Surat Nikah, surat keterangan belum menikah, slip gaji, SK, Rekening Koran); 3) Peninjauan ke lokasi (on the spot) kelayakan nasabah melalui analisis 5C; 4) Komite pembiayaan mulai menganalisis melalui wawancara dg nasabah, terkait analisis skema dan tujuan peminjaman. 5) Setelah itu, peninjauan ke lokasi (on the spot) kelayakan nasabah melalui analisis 5C; 6) Verifikasi dalam bentuk wawancara kedua untuk menyesuaikan hasil on the spot dilapangan sesuai kebenaran. 7) Hasil keputusan komite yang bisa jadi diterima atau ditolak; 8) Menandatangani akad dan mengikat jaminan pembiayaan dihadapan notaris; 9) Pencairan dana melalui tabungan nasabah serta data diarsipkan.

Ketentuan modal minimum pembiayaan KPR yaitu 20% dari pinjaman yang diajukan nasabah, dimana ini menjadi acuan bank dalam menyalurkan dananya yang lebih besar. Misalnya, nasabah membeli rumah dengan harga 100 juta. Maka dana minimum yang harus dikeluarkan oleh nasabah ketika melakukan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah yaitu sebesar 20 juta. pada awal peminjaman nasabah diwajibkan membayar biaya-biaya seperti biaya asuransi, apresel dan biaya administrasi. Hal tersebut, dikarenakan bank syariah memisahkan DP dengan platform pinjaman. Dengan ketentuan pencairan dana nasabah akan diberikan seluruhnya.

Setelah proses akad diselesaikan, hak dan kewajiban aset akan beralih langsung ke tangan nasabah. Walaupun secara kepemilikan keduanya masih mempunyai hak atas aset tersebut. Oleh karenanya apabila terjadi kerusakan, kebocoran ataupun hal lainnya menjadi tanggungan nasabah sendiri. Ini, sesuai dengan Undang- Undang Perbankan no. 10 tahun 1998 tentang tugas utama bank syariah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat dalam bentuk

pembiayaan atau kredit. Yang dimana bank tidak lagi ikut campur terhadap aset nasabah. Disamping itu, pengenaan pajak pada pembiayaan KPR ini juga akan ditanggung kepada nasabah dengan catatan merupakan pajak pembelian. Dan pajak penjualan dikenakan kepada pihak penjual atau developer. Dalam hal ini bank syariah tidak dikenakan pajak, dikarenakan bank sebagai pihak ketiga yang menjembatani dan mempertemukan antara penjual dengan nasabah.

Selanjutnya, dikatakan berakhirnya akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR yaitu apabila terselesaikannya hak dan kewajiban nasabah. Setelah nasabah melunasi angsurannya maka disanalah kewajiban nasabah terputus. Jika terjadi hal di luar kendali seperti nasabah meninggal, terjadi kecelakaan, cacat sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian, kewajibannya tersebut akan di cover total oleh lembaga asuransi sebagai pihak ketiga yang bertanggung jawab. Adapun asuransi di atas yakni asuransi jiwa bagi nasabah yang mengalami sakit, kecelakaan atau meninggal dan asuransi kebakaran bagi nasabah yang mengalami kebakaran.

SIMPULAN

Peminat Pembiayaan KPR pada Bank Panin Dubai Syariah masih terbilang rendah. Hal ini dikarenakan persaingan harga yang sangat ketat antar bank. Disisi lain juga diperparah dengan adanya covid-19 yang terhitung sejak 5 tahun terakhir sehingga mengakibatkan pembiayaan KPR mengalami penurunan sekitar 30% dari tahun sebelumnya. Kondisi tersebut sangat mempengaruhi proses berlangsungnya pembiayaan pada saat itu.

Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada KPR di Bank Panin Dubai Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah yaitu melakukan kerja sama antara bank dan nasabah untuk membeli suatu aset yang kemudian akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak melalui mekanisme pembayaran. Yang dimana terdapat ketentuan modal minimum 20% yang harus dipenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

- Hardani, Hardani, Helmina Andriani, Ria Istiqomah, Dhika Sukmana, Roushandy Fardani, Nur Auliya, dan Evi Utami. *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu, 2020.
- Heykal, Mohamad. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan." *Binus Business Review* 5, no. 2 (28 November 2014): 519. <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>.
- Imronah, A. "Musyarakah Mutanaqishah." *Al-Intaj* 4, no. 1 (2018).
- 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.
- Yulianto, Edwin Rahmat. "Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Murabahah." *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* 1, no. 01 (2018): 32-52. <https://doi.org/10.34005/elarbah.v1i01.527>.