



---

## **Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI**

(Studi Kasus pada bank Muamalat kc Surakarta )

**Safika Maranti<sup>1✉</sup>, Zulfatus Sadiyah<sup>2</sup>**

Universitas Ahmad Dahlan<sup>1</sup>, Universitas Darussalam Gontor<sup>2</sup>

Email : [safika.maranti@lpsi.uad.ac.id](mailto:safika.maranti@lpsi.uad.ac.id)<sup>1</sup>, [saidahzulfatus@gmail.com](mailto:saidahzulfatus@gmail.com)<sup>2</sup>

---

Received: 2021-01-20 ; Accepted: 2020-02-25; Published: 2021-02-28

---

### **Abstrak**

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (secara lokal disingkat KPR atau Kredit Pemilikan Rumah) adalah produk pembiayaan di Bank Muamalat Kantor Cabang Surakarta dengan akad murobahah dan musyarakah mutanaqisah. Dalam implementasinya terdapat perbedaan karakteristik antara kedua kontrak tersebut. Akad murobahah hanya diperuntukkan bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan atau renovasi rumah. Sedangkan akad musyarakah mutanaqisah diperuntukkan bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah jadi. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif analitik-evaluatif. Peneliti disini mencoba untuk membuat klarifikasi antara konsep dan implementasinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak semua klausul praktik keuangan KPR baik dengan akad murobahah maupun musyarakah mutanaqisah telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Akad murobahah yang dipraktikkan adalah murobahah yang direpresentasikan bukan dengan murobahah murni. Hal inilah yang kemudian memicu unsur riba (bunga berlebih) dalam transaksi tersebut. Sedangkan dalam akad musyarakah mutanaqisah bank tidak membagi porsi hishshah menjadi unit modal saham hishshah ((*taj'ziatul hishshah*)). Padahal klausul tersebut merupakan ciri dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah yang harus dimunculkan sebagai yang membedakan dengan kontrak lainnya.

**Kata Kunci:** Keuangan, Kepemilikan Rumah, Akad Murobahah, Akad Musyarakah Mutanaqisah, Fatwa MUI.

### **Abstrak**

The finance of House Ownership Loan (locally abbreviated as KPR or Kredit Pemilikan Rumah) is a finance product in Muamalat Bank of Branch Office Surakarta using a contract of *murobahah* and *musyarakah mutanaqisah*. In its implementation, there is a difference in characteristic between two contracts. The contract of *murobahah* is only designed for the customers proposing the finance of house construction or renovation. Meanwhile, the contract of *musyarakah mutanaqisah* is designed for the customers proposing the finance of the finished house. This is a field research using the analytical-evaluative qualitative method. The researcher here attempted to make a clarification between the concept and the implementation. The result of the research showed that not all clause of the practice of KPR finance either with the contract of *murobahah* or with *musyarakah mutanaqisah* has been in accordance with the fatwa DSN-MUI. The contract of *murobahah* practiced was *murobahah* represented not with pure *murobahah*. This then has triggered the element of riba (excessive interest) in the transaction. Meanwhile in the contract of *musyarakah mutanaqisah* the bank does not divide the portion of *hishshah* into the units of *hishshah* ((*taj'ziatul hishshah*) share capital. In fact, the clause is the characteristic in the finance of *musyarakah mutanaqisah* that must be appeared as the distinguishing with other contract.

---

**Keywords:** *Finance, House Ownership, the contract of Murobahah, the contract of Musyarakah Mutanaqisah, Fatwa of MUI.*

---

Copyright © 2021 Ecopreneur : Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam

## PENDAHULUAN

Manusia, selain memerlukan sandang dan pangan, juga memerlukan papan (rumah) sebagai kebutuhan dasar. Di Indonesia, masalah perumahan menjadi masalah besar khususnya di daerah perkotaan. Sulitnya mencari lahan dan tingginya biaya pembangunan sebuah rumah mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa kredit kepemilikan rumah. Layanan yang dimiliki dan dikembangkan oleh lembaga keuangan tersebut lebih dikenal dengan KPR yaitu Kredit Kepemilikan Rumah. KPR merupakan salah satu produk pembiayaan yang dikembangkan dalam industri perbankan, yang awalnya sudah dikembangkan oleh perbankan konvensional. Namun, setelah diterapkannya *dual banking sistem* di Indonesia yang memunculkan bank-bank syariah, KPR kemudian diadopsi menjadi salah satu produk pembiayaan bank syariah. Salah satu perbankan syariah yang mengoperasikan pembiayaan KPR adalah PT Bank Muamalat Tbk.

Pembiayaan hunian syariah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat terdiri dari dua jenis yaitu KPR Muamalat iB (*Islamic Banking*) yang dikhususkan untuk tempat tinggal dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis yang dikhususkan sebagai tempat usaha. Beberapa akad yang digunakan pada pembiayaan ini adalah *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Dalam pembiayaan *murobahah* transaksi jual belinya adalah antara pemilik barang dengan bank dan antara bank dengan nasabah. Namun, pada prakteknya transaksi jual beli yang terjadi adalah transaksi jual beli antara pemilik barang dengan nasabah dan posisi bank hanya sebagai penyedia pembiayaan bukan penjual.

Selain *murobahah*, salah satu produk perbankan syariah menjadi fokus Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah produk perbankan syariah yang berbasis kemitraan dengan bagi hasil seperti *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang saat ini belum mengalami pertumbuhan dibandingkan dengan produk lainnya. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada tahun 1997an. (Maulana Hasanuddin, 2012, hlm, 63)

Dalam aktifitas pembiayaan menggunakan produk *musyarakah mutanaqisah*, perbankan syariah harus memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan syariah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam termasuk fatwa DSN MUI. Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. (Setiawan Budi Utomo, 2016, hlm 5)

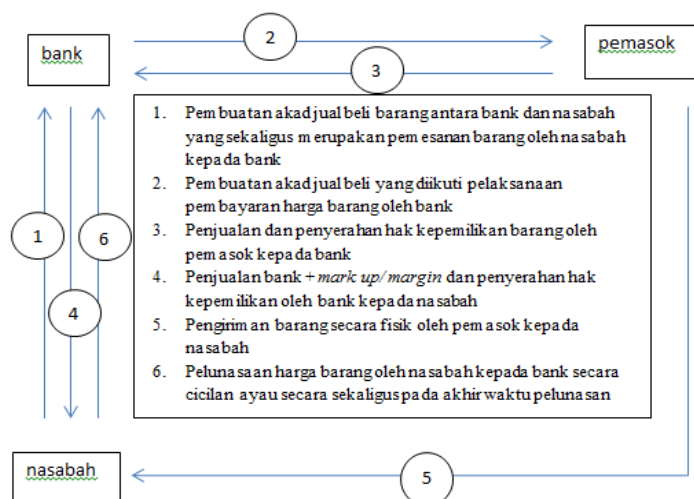
Penerapan produk *musyarakah mutanaqisah* di Indonesia yang terbagi dalam 3 isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Isu syariah yang muncul diantaranya:

1. Prinsip “dua akad dalam satu barang” ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama
2. Munculnya *ta'alluq*. Jika *ijarah* yang diterapkan pada akad kedua setelah *musyarakah* dikondisikan
3. Objek/ barang *musyarakah mutanaqisah* dijadikan anggunan
4. Objek sewa belum *tangible* ketika akad
5. Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya

### 1. Akad murobahah pada pembiayaan KPR

*Murobahah* adalah proses jual beli suatu barang dimana penjual menjelaskan harga pokok dan besarnya keuntungan yang disepakati. Karena dalam definisinya selalu disebut

adanya keuntungan yang disepakati maka *murobahah* mempunyai ciri penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menjelaskan jumlah keuntungan yang diambil. Dalam jual beli *murobahah*, ada beberapa rukun yang harus dipenuhi, diantaranya *ba'i* (penjual (pihak yang memiliki barang)), *musytari* (pembeli), *mabi'* (barang yang akan diperjualbelikan), *tsaman* (harga), *ijab qobul* (pernyataan serah terima). Untuk memberikan gambaran alur transaksi *murobahah* secara umum dapat dilihat pada gambar berikut :(Sutan Remy Sjahdeini,2010, hlm 181)



**Gambar 1. skema proses transaksi *murobahah***

Dalam *Accounting, Auditing, and Governance Standards for islamic financial institutions* (AAOIFI), dijelaskan bahwa karakteristik *murobahah* secara umum adalah: (Wirosa, 2005, hlm 40)

- Bank Islam harus memberitahukan tentang biaya (*cost*) atau modal yang dikeluarkan (*capital outlay*) atas barang tersebut kepada nasabah
- Akad pertama harus sah
- Akad tersebut harus bebas riba
- Bank Islam harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang ingkar janji/wanprestasi yang terjadi setelah pembelian
- Bank Islam harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan kredit (angsuran)

Jika salah satu syarat a, d atau e tidak terpenuhi, maka pembeli harus mempunyai pilihan untuk:

- Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya
- Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi, atau
- Membatalkan akad

## 2. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR

*Musyarakah* biasa disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama.<sup>1</sup> *Mutanaqisah* berasal dari kata *naqasa* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. *Musyarakah mutanaqisah* 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.

*Musyarakah mutanaqisah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishsah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah. (Setiawan Budi Utomo, 2016, hlm 113)

Pada akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur (*syirkah*) dan (*ijarah*). *Syirkah* dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan, sementara *ijarah* merupakan bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank atas kepemilikan aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Biasanya akad *musyarakah mutanaqisah* ditujukan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi. Disini nasabah memiliki dua kewajiban, yaitu membayar angsuran untuk mengambil porsi kepemilikan bank dan membayar sewa rumah. Pihak bank mendapatkan pendapatan dari biaya sewa dalam bentuk *ujroh*.

### 3. Tinjauan Fatwa DSN-MUI tentang *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*

Cukup banyak ketentuan-ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang berkaitan dengan *murobahah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *murobahah*. Dalam penelitian ini akan dibahas yang berkaitan dengan pedoman penerapan prinsip syariah pada akad *murobahah*. (Sutan Remy Sjahdein, 2016, hlm 195)

Fatwa yang berkaitan dengan *murobahah* khususnya fatwa tentang pedoman umum penerapan prinsip syariah dan pelaksanaannya akan dirujuk terhadap fatwa tentang *murobahah* yaitu fatwa DSN-MUI No. 04/DSN MUI/IV/2000. Ini dikarenakan, fatwa tersebut merupakan fatwa paling awal dari fatwa yang berkaitan dengan *murobahah* dan juga merupakan fatwa rujukan bagi penerapan prinsip syariah menyangkut *murobahah*. Dalam isi fatwanya, terdapat empat bagian dalam sistematika penerapan fatwanya. Empat bagian tersebut adalah pertimbangan, landasan hukum, pendapat ulama dan isi fatwanya.

Sedangkan untuk pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* peneliti menggunakan fatwa terkait *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu keputusan No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan yang masih ada kaitannya juga dengan fatwa No. 73/DSN-MUI/IV/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dan fatwa No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *musyarakah*.

Fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan merupakan keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia yang memandang bahwa fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IV/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dipahami secara beragam oleh masyarakat, termasuk praktisi keuangan syariah dan otoritas, sehingga dapat menimbulkan ketidakseragaman implementasi dalam produk keuangan dan perbankan syariah. Namun kedua fatwa tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Secara umum semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah sebagaimana fatwa DSN-MUI No 08/DSN/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah juga berlaku pada *musyarakah mutanaqisah*.

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang bersifat *analitik evaluatif*. Karena dalam hal ini peneliti mengklarifikasi antara perencanaan (konsep) dengan pelaksanaan. Dengan pendekatan normatif dan fenomenologis peneliti berusaha menggambarkan proses penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR di bank Muamalat KC Surakarta dan menganalisa kesesuaian penerapan akad tersebut dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Murobahah* dan fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam fatwa DSN MUI No 04 tahun 2000 terdapat 5 poin, yaitu ketentuan umum *murobahah* dalam bank syariah, ketentuan *murobahah* kepada nasabah, jaminan dalam *murobahah*, utang dalam *murobahah*, penundaan pembayaran dalam *murobahah*, dan bangkrut dalam *murobahah*. (Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000)

### 1. Ketentuan Umum *Murobahah* dalam Bank Syariah

Pada bank Muamalat KC Surakarta, proses berlangsungnya akad sudah sesuai dengan syariat Islam, namun dalam prakteknya ada beberapa perkara yang belum dilaksanakan secara sempurna. Terutama dalam hal penyebutan harga (*Al-staman*) dan proses berlangsungnya *sighah* pihak bank belum mengaplikasikan dengan sempurna.

Seharusnya dalam penyebutan harga seperti yang dinyatakan oleh sebagian *fuqoha* seperti Ibnu Abidin bahwa harga adalah kadar balasan yang dibeli dengannya atas dasar saling kerelaan atau sesuai dengan kesepakatan bersama. Namun, dalam prakteknya perhitungan besarnya keuntungan yang diminta oleh pihak bank tidak berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam penentuan *margin* (laba) sepenuhnya dilakukan oleh pihak bank Muamalat sendiri. Tanpa ada musyawarah antara dua belah pihak yaitu pihak bank dengan nasabah. Penentuan secara sepihak tidak diperbolehkan karena dalam akad harus ada keterbukaan dan adanya saling keridhaan dari dua belah pihak. Karena hukum asal jual beli semuanya adalah boleh apabila didasari saling keridhaan.

Dalam hal ini pengimplementasian fatwa DSN-MUI No 04 tahun 2000 tentang ketentuan umum *Murobahah* dalam bank syariah terkait keterbukaan pihak bank dalam menyampaikan harga pokok dan keuntungan belum dipraktekkan secara sempurna. (Fatwa DSN MUI No 7 thn 2000 tentang ketentuan Umum *Murobahah* dalam bank Syariah butir 6). Namun pihak bank menggantinya dengan memberikan beberapa simulasi pembiayaan yang tertulis dalam brosur dengan ketentuan semakin lama jangka waktu angsuran semakin kecil besaran angsuran yang dibayarkan.

Dalam pelaksanaan akad (*sighah*) diperkuat oleh kehadiran notaris. Dalam hal ini fungsi notaris adalah membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh dalam setiap hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial dan lain-lain. Namun yang disayangkan adalah pembebanan biaya atas kehadiran notaris sepenuhnya

dibebankan kepada nasabah. Padahal baik bank dan nasabah memanfaatkan jasa notaris tersebut.

Pada awal akad, pihak bank dalam menjelaskan harga barang pokok dan besar keuntungan kepada nasabah tidak sesuai dengan isi fatwa DSN-MUI. Dalam menentukan harga pokok masih terdapat unsur ribawi. Karena dalam prakteknya bank Muamalat sebenarnya tidak membiayai 100% barang yang dibutuhkan nasabah. Namun 80% pihak bank dan 20% pihak nasabah untuk lahan yang luasnya lebih dari 70m<sup>2</sup>, dan 85% pihak Bank dan 15% pihak nasabah untuk lahan yang luasnya kurang dari 70 m<sup>2</sup>. Misalnya harga bangunan Rp.200 juta untuk lahan lebih dari 70m<sup>2</sup>, maka nasabah harus memberikan uang muka sebesar 20% dari 200 juta yaitu Rp 40.000.000,00 dan pihak nasabah hanya mengeluarkan dana sebesar 200 juta-40 juta yaitu 160 juta. Kemudian, pihak bank mengambil keuntungan sebesar 5% pertahun.

Dalam hal ini, pihak bank menghitung keuntungan dari jumlah uang yang dikeluarkan yaitu 5% x 160 juta, bukan dari harga bangunan sebesar 200 juta. Dalam perhitungan tersebut tidak nampak jual beli riil, melainkan terlihat pinjam meminjam uang atau jual beli uang dengan tambahan (riba). Praktek pembiayaan *murobahah* seperti ini bertentangan dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/2000 tentang *murobahah* yang menyatakan bahwa akad *murobahah* harus bebas riba.

Selain itu, model yang digunakan dalam pembiayaan KPR pada bank Muamalat KC Surakarta bukan akad *murobahah murni*, namun akad *murobahah* yang *diwakilkan*. Dimana pihak perbankan mewakili kepada pihak nasabah untuk melakukan pembelian sendiri barang yang diinginkan kepada *supplier* setelah mendapatkan dana dari bank. Praktek *murobahah* semacam ini menyerupai transaksi kredit pada perbankan konvensional. Karena dalam *murobahah* diselipi akad *wakalah* penyerahan bukan dalam bentuk barang, melainkan dalam bentuk uang *cash* yang hal ini juga dipraktekkan dalam perbankan konvensional melalui pinjaman kredit. Dalam akad ini juga berpotensi mengandung unsur riba didalamnya, karena penentuan harga jual barang sudah ditetapkan jauh sebelumnya, sebelum harga perolehan barang yang menjadi objek jual beli *murobahah* diketahui secara pasti.

Sehingga terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai ketentuan *murobahah* kepada nasabah. Diantaranya, bank syariah tidak menyerahkan barang kepada nasabah, tetapi memberi uang kepada nasabah sebagai wakil untuk membeli barang yang dibutuhkan. Seharusnya, apabila bank Muamalat KC Surakarta tersebut menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, atau mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka barang sudah milik bank kemudian baru terjadi akad *murobahah*. Karena penjualan suatu barang yang belum menjadi miliknya (بيع ما ليس عنده) adalah haram.

Praktik pembiayaan *murobahah* diatas tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 poin 9 tentang *murobahah*.

## 2. Ketentuan Murobahah kepada Nasabah

Konsep *murobahah* seperti yang telah digariskan oleh fatwa DSN MUI No 7 tahun 2000. Praktek yang dilakukan oleh bank Muamalat adalah *murobahah* yang diwakilkan. Dan hal tersebut tidak tertuang dalam fatwa DSN-MUI yang menyatakan

bahwa “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”. Jadi dalam hal ini tidak ada transaksi terlebih dahulu antara bank dengan developer sebelum dengan nasabah yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan *murobahah*. Karena konsep *murobahah* yang dipraktekkan oleh bank Muamalat KC Surakarta adalah *murobahah* yang diwakilkan.

### 3. Jaminan dalam Murobahah

Praktek tentang jaminan pada bank Muamalat KC Surakarta mengharuskan setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan *murobahah* menyertakan atau disertai jaminan. Hal tersebut diperbolehkan oleh fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang jaminan dalam *murobahah*. Begitu pula berdasarkan hukum Islam ,jaminan atau agunan diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan petunjuk Al-Qur’an surat *Al-Baqarah* ayat 283

### 4. Bangkrut dalam Murobahah

Tindakan bank terhadap kredit yang dinyatakan pailit atau nasabah benar-benar dinyatakan tidak mampu lagi untuk mengangsur adalah dengan cara penjadwalan ulang. Yaitu dengan memperpanjang masa angsuran dan memperkecil nominal angsuran. Apabila cara tersebut nasabah tetap tidak mampu, maka pihak bank Muamalat KC Surakarta akan memberikan waktu kepada nasabah untuk menjual atau melelang bangunan tersebut. Dari hasil penjualan bank hanya mengambil haknya, yaitu kekurangan angsuran. Adapun selebihnya dikembalikan kepada nasabah. Tindakan tersebut kurang sempurna dengan fatwa DSN-MUI No 4 tahun 2000 tentang bangkrut dalam *murobahah*. Fatwa tersebut menyatakan “Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan”.

Bahkan Al-Qur’an sangat memuji apabila bank bersedia memberikan pembebasan utang tersebut baik sebagian atau seterusnya. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Surah *Al-Baqarah* ayat 280.

Dalam hal ini bank memberikan pilihan kepada nasabah untuk menjual bangunan tersebut untuk menutupi hutangnya terhadap bank setelah penjadwalan ulang dirasa masih memberatkan. Pihak bank tidak memberikan tenggang waktu kepada nasabah sampai nasabah dinyatakan sanggup kembali.

### 5. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Didalam fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan dijelaskan setidaknya terdapat 3 ciri khusus (karakteristik) untuk membedakan antara akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad lain yang ada dilembaga keuangan syariah. Hasil analisa peneliti menemukan bahwa tidak semua ketentuan yang ada didalam fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 diterapkan secara sempurna.

Dalam penyatuan modal dan tidak diperbolehkannya modal berkurang selama akad berlangsung, bank Muamalat telah menyantumkan dalam klausa perjanjian agar nasabah membeli aset yang dimiliki oleh bank. Hal tersebut sudah sesuai dengan karakteristik yang ditetapkan oleh fatwa DSN-MUI No. 01 tahun 2013 tentang akad



*musyarakah mutanaqisah*. Karena substansi dari akad *musyarakah mutanaqisah* adalah terjadinya perpindahan *hishshah* (porsi) kepada salah satu pihak ketika akad tersebut berakhir. Ciri khas inilah yang memang harus ditampakkan dengan cara membuat perjanjian sejak awal terhadap salah satu pihak (nasabah) untuk membeli *hishshah* (porsi) yang dimiliki oleh pihak bank. Namun pihak bank tidak melakukan *taj'ziatul hishshah* (membagi modal kedalam unit-unit *hishshah*). Hal ini cukup disayangkan mengingat *taj'ziatul hishshah* merupakan unsur yang paling penting sebagai pembeda antara akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad-akad lainnya.

Pihak bank hanya menyebutkan prosentase modal yang diberikan dalam syirkah tersebut, dan tidak menyebutkan mengenai pembagian unit-unit *hishshah*. Padahal dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 sangat jelas menyebutkan bahwa selain membuat *hishshah*/porsi modal kedalam syirkah, *hishshah*/porsi harus dijadikan unit-unit dan setiap unit memiliki nilai tersendiri (model saham). Oleh karena itu, tidak adanya *taj'ziatul hishshah* pada pembiayaan ini menunjukkan bahwa implementasi fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah* belum dilaksanakan secara sempurna.

## 6. Prinsip dan Ketentuan Akad

*Musyarakah* yang dijalankan di bank Muamalat KC Surakarta adalah *syirkah Al-Innan* dimana nasabah dan bank sama-sama memiliki kontribusi terhadap pengadaan objek pembiayaan. Hal tersebut telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*. Dalam hal ini nasabah dan bank memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dalam pengadaan barang. Dimana porsi bank 70% dan nasabah 30% atau sesuai kesepakatan bersama.

Dalam hal ini ulama fiqih sepakat membolehkan perkongsian jenis ini. Dalam *syirkah 'inan*, para mitra tidak perlu memiliki saham yang sama dalam permodalan. Tanggungjawab mereka tidak sama sehubungan dengan pengelolaan bisnis mereka. Pembagian keuntungan diantara mereka mungkin tidak pula sama. Boleh saja modal satu orang lebih banyak dibandingkan yang lainnya, sebagaimana dibolehkan juga seseorang bertanggung jawab sedang yang lain tidak. Begitu pula dalam bagi hasil, dapat sama juga dapat berbeda, tergantung pada persetujuan yang mereka buat sesuai dengan syarat transaksi. (Rahmat Syafi'i, 2006, hlm. 189)

Strategi yang dilakukan oleh bank Muamalat dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah dengan penjadwalan ulang (*rescheduling*). Yaitu melakukan perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya. Dan (*restructuring*) penggunaan struktur baru pada sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan. Dalam hal ini terdapat sedikit penyimpangan, dimana pihak bank tidak melakukan (*reconditioning*) penambahan syarat baru termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan. Namun pihak bank merubah masa angsuran dengan diikuti perubahan jumlah nominal angsuran.

Jika diperhatikan terdapat perbedaan kebijakan bank dengan isi fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013 tentang ketentuan lain pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* butir c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Dalam fatwa tersebut tertulis dalam tahapan yang

seharusnya dilakukan dalam menghadapi pembiayaan bermasalah adalah *rescheduling* dilanjutkan *reconditioning* baru setelah itu *restructuring*. Karena apabila keadaan lebih pantas menggunakan cara *restructuring*, maka hal ini tentu bisa dilakukan agar nantinya pembiayaan yang macet dapat lancar kembali.

Selanjutnya, apabila langkah tersebut tidak memberikan hasil maka pihak bank Muamalat akan melelang aset *musyarakah mutanaqisah* tersebut dengan harga yang sudah disepakati bersama. Pihak bank hanya mengambil haknya (sesuai dengan jumlah sisa angsuran) dan sisanya dikembalikan kepada nasabah. Hal tersebut telah sesuai dengan kaidah fiqih yang berbunyi

"ما بيع للضرورة يتقدر بقدرها"

Terjemahannya:

"Ganti rugi dihitung sesuai dengan besarnya kerugian"

Namun, apabila ternyata hasil lelang lebih kecil dari jumlah sisa angsuran maka nasabah masih memiliki kewajiban untuk menutupi hutangnya kepada pihak bank. Kebijakan yang diterapkan oleh pihak bank bahwa semua hutang yang ada pada nasabah harus dilunaskan, karena itu semua merupakan kewajiban nasabah. Keringanan yang diberikan oleh pihak bank hanyalah tidak menambahkan margin pada setiap tagihan hutang tersebut.

Hal tersebut sedikit berbeda dengan isi fatwa DSN MUI No 01 tahun 2013 tentang pembiayaan bermasalah. Dalam fatwa tersebut menjelaskan bahwa nasabah yang tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka bank syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank Syariah/LKS.

Adapun langkah yang diambil oleh pihak bank ialah melalui hukum, dalam hal ini melalui pengadilan Agama setelah jalur musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai. Hal tersebut sesuai dengan perdamaian dalam syariat islam. Bahwa dijelaskan dalam hadits Rasulullah yang diriwayatkan oleh Abu Daud, Amar bin Auf bahwa Rasulullah bersabda:

"المسلم على شروطهم الا شرطاً حرم حلالاً أو حرم حلالاً"

Terjemahannya:

"perjanjian diantara orang-orang muslim itu boleh, kecuali perjanjian yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan berfikir dalam memahami permasalahan- permasalahan, disertai apa yang telah penulis paparkan pada pembahasan dalam penelitian ini, maka kesimpulan penelitian ini adalah:

1. Pada bank Muamalat KC Surakarta terdapat dua akad pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR atau hunian syariah. Yaitu akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Dalam prosedur untuk mendapatkan pembiayaan kedua akad ini tidak memiliki perbedaan. Yang membedakan antara akad *murobahah* dan *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- a. Akad *murobahah* ditujukan untuk nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah. Dengan akad *murobahah*, nasabah akan mendapatkan material, bahan-bahan bangunan dan biaya tukang dalam pembangunan rumah tersebut.
  - b. Sedangkan pada akad *musyarakah muatanaqisah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan rumah yang sudah jadi. Jadi nasabah memiliki dua kewajiban kepada bank. Yaitu membayar angsuran untuk mengambil alih porsi kepemilikan pihak bank dan membayar sewa rumah tersebut. Karena nasabah mengambil manfaat dari bangunan tersebut.
2. Fatwa yang dijadikan acuan dalam pembiayaan KPR di Bank Muammlat KC Surakarta adalah fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Murobahah* dan fatwa No 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*. Dalam prakteknya terdapat beberapa klausa yang tidak sesuai dengan esensi fatwa DSN –MUI.
- a. Implementasi fatwa DSN MUI No 4 tahun 2000 tentang *murobahah* terhadap praktik pembiayaan *murobahah* produk KPR yang dilaksanakan oleh bank Muamalat kc Surakarta belum sepenuhnya diimplementasikan dengan sempurna. Terutama tentang ketentuan- ketentuan umum *murobahah*. Secara umum model pembiayaan *murobahah (bil wakalah)*. Dimana dalam pelaksanaannya bank Muamalat meminta nasabah untuk melakukan pembelian barang atau pihak bank memberikan uang secara langsung kepada nasabah, sehingga tidak terjadi transaksi riil melainkan yang terjadi adalah pinjam meminjam uang atau jual beli uang dengan tambahan, bukan jual beli barang dan tidak ada kepemilikan barang oleh pihak bank sebelum terjadi transaksi dengan nasabah. Padahal hal tersebut merupakan syarat mutlak *murobahah*. Begitu pula dalam penentuan margin (laba) sepenuhnya dilakukan oleh pihak bank dengan berbagai pilihan.
  - b. Akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dipraktekkan oleh bank Muamalat kc Surakarta juga demikian. Ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Diantaranya bank Muamalat mengabaikan karakteristik akad *musyarakah muatanaqisah* yang seharusnya ditampakkan. Dalam hal ini bank Muamalat tidak melakukan menyebutkan mengenai pembagian unit-unit *hishshah.(taj'ziatul hishshah)* seperti yang tertera dalam fatwa DSN-MUI No 01 tahun 2013. Karena karakteristik inilah yang membedakan akad *musyarakah muatanaqisah* dengan akad-akad yang lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Ali Al Nadwy, *Maushu'ah al Qawaid wa al-Dhawabith al fiqhiyyah al hakiah li al Muammalah fi al-Fiqh al- Islamiyah* (Dar 'Alam al-Ma'rifat, 1999 M/1419 H).
- al Ayni, Badr ad-Din, *Umdatul Qari Syarah Sharah Sahih A-Bukhori* (Constantinople: Mathba'a Al-Amira, 1310 H), vol. V.
- Budi, Setiawan Utomo (ed), 2016, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah mutanaqisah*.

- 
- E.Siregar, M. dan, & Buchori, A. (2016). *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*. 298.
- Firm, S. (2016). *Standing Firm Stepping*.
- Fathoni, N. (2016). Konsep Jual Beli Dalam Fatwa Dsn-Mui. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(1), 51. <https://doi.org/10.21580/economica.2013.4.1.773>
- Imama, L. S. (2015). Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 1(2), 221. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v1i2.482>
- K, Suhrawardi Lubis, Farid Wajdi. (2012) *Hukum Ekonomi Islam*.
- MUI, D. S. N. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. *Dsn Mui*, 1(1), 1–4.
- MUI, D. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *14 Nov, 51*, 1–6.
- Remy, Sutan Sjahdeini. (2014). *Perbankan Syariah*
- Setiawan, Budi Utomo (ed). (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Muntanaqisah*.
- Syafi'i, Muhammad Antonio. 2001, *Bank Syariah dan Teori ke Praktek*.
- Wiroso. (2007). *Produk perbankan syariah*.