

biaya rumah yang semakin tidak terjangkau khususnya bagi mereka yang memiliki pendapatan setara dengan umr setempat.

Pihak pemerintah sendiri merespon positif akan kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap rumah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun tersebut. Oleh karena itu pemerintah juga memudahkan masyarakat untuk dapat mengajukan sistem kredit pada bank konvensional dan sistem pembiayaan pada bank syariah. Pemerintah pada tahun 2015 juga memberikan rumah subsidi yang diberikan oleh bapak Presiden Jokowi sebagai salah satu upaya pemerataan kepemilikan rumah bagi masyarakat ekonomi lemah di Indonesia. Perbankan Indonesia baik konvensional maupun syariah juga memudahkan setiap nasabahnya untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bagi setiap masyarakat yang mampu memenuhi persyaratan kepemilikan rumah tersebut.

Melihat permintaan akan kebutuhan masyarakat semakin meningkat dari tahun ke tahunnya maka pemerintah tidak diam, pemerintah Indonesia mendorong sistem perbankan agar dapat menjangkau permintaan seluruh lapisan masyarakat tersebut. Untuk meningkatkan peran dan fungsinya, pengaturan perbankan terus disempurnakan dan berbagai upaya dilakukan dalam rangka mengoptimalkan sistem perbankan dengan adanya pengembangan sistem perbankan syariah. Prinsip bank berdasarkan syariah merupakan salah satu bentuk jasa perbankan, yang baru mendapatkan pengakuan secara formil yuridis setelah dikeluarkannya undang-undang no. 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Sehingga bank berdasarkan prinsip Islam ini

lembaga perbankan, maka lembaga perbankan ini pun menjadi wajib untuk diadakan.

Keberadaan perbankan syariah di Indonesia menjadi *alternative* bagi masyarakat muslim agar dapat melaksanakan kegiatan keuangan dengan nyaman tanpa ada unsur *gharar* ataupun riba di dalam kegiatan ekonominya. Sistem perbankan syariah yang mengedepankan keadilan bagi pihak perbankan dan nasabah serta mengedepankan kejujuran dalam setiap transaksi keuangannya maka perbankan secara islami menjadi solusi masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.

Salah satu pilar penting untuk menciptakan produk Perbankan Syariah dalam memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat modern adalah pengembangan *hibryd contract* (multi akad) karena bentuk akad tunggal sudah tidak mampu merespon transaksi keuangan kontemporer. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, produk yang ditawarkan oleh Perbankan Syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penyaluran dana (*financing*), penghimpun dana (*funding*) dan produk jasa (*service*).

Kelebihan perbankan syariah juga dapat dilihat selain dari produk produknya yang sesuai dengan syariat Islam tetapi juga pihak perbankan syariah sendiri yang dibantu dengan beberapa lembaga lain. Lembaga ini antara lain adalah dewan pengawas syariah, lembaga ini berfungsi sebagai pengontrol dan pengawas atas berjalannya kionerja perbankan syariah di

Indonesia. Oleh karena itu nasabah juga dapat membuat kritik dan saran yang membangun karena fungsi dari perbankan syariah sendiri adalah untuk melayani masyarakat muslim yang ingin kegiatan ekonominya berjalan sesuai dengan *kaidah* Islam yang berlaku. Pada dasarnya kinerja perbankan syariah adalah kinerja muslim untuk masyarakat muslim yang lain jadi tidak diperbolehkan bagi lembaga perbankan syariah untuk memberikan efek negatif dan merugikan masyarakat muslim lain yang menjadi nasabah dari perbankan syariah itu sendiri.

Kredit pemilikan rumah (KPR) pembiayaan dalam periode waktu tertentu yang dipergunakan sebagai sarana pembiayaan rumah. Produk kredit pemilikan rumah (KPR) dari bank syariah memiliki perbedaan tersendiri dari produk kredit pemilikan rumah (KPR) bank konvensional.

Dalam bank syariah tidak dikenal istilah kredit, karena bank syariah menyalurkan dana sebagai investasi yang diberikan kepada nasabah dalam melaksanakan usaha. Sehingga produk kredit pemilikan rumah (KPR) dalam bank syariah dikenal sebagai pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan tidak menggunakan istilah kredit.

Selain itu produk pembiayaan kepemilikan rumah bank syariah tidak mengandung unsur – unsur yang dilarang syariah seperti *riba*, *gharar*, *maisir*. Saat ini produk pembiayaan berbasis akad *musyarakah* dan produk pembiayaan berbasis akad *murabahah* merupakan core product yang mendominasi produk (*loss sharing*) yang ditawarkan kedua produk, secara

eksplisit melarang penerapan bunga pada semua transaksi keuangannya, menciptakan diferensiasi yang memengaruhi minat masyarakat untuk menggunakannya dibandingkan dengan produk – produk pembiayaan bank konvensional.

Bank syariah sendiri memiliki beberapa produk dalam penyaluran dana untuk kepemilikan rumah tersebut. Sebelum menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* di bank Muamalat sendiri lebih dahulu menggunakan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Karena dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* terdapat beberapa kekurangan yang tidak sesuai dengan konsep Islam yang mengedepankan maslahat bagi pihak bank dan nasabah maka akad *ijarah muntahiyah bittamlik* diganti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* hingga saat ini.

Pembiayaan rumah berbasis *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk pembiayaan yang lebih baik dibandingkan dengan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dari bank konvensional. Hal ini disebabkan karena pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah berkurang secara bertahap sesuai dengan porsi kepemilikannya atas aset. Biaya sewa yang dibayarkan oleh nasabah pun semakin lama akan mempercepat perpindahan kepemilikan aset karena semakin besar porsi kepemilikan nasabah maka semakin besar pula bagi hasil yang didapatkan oleh nasabah dan dana tersebut dapat digunakan untuk pembayaran perpindahan kepemilikan aset.

Semakin cepat pembayaran perpindahan kepemilikan aset maka semakin cepat pula peningkatan likuiditas bank sehingga meminimalisasi risiko gagal bayar yang berdampak pada krisis *finansial*. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan rumah (KPR) lebih maslahat dibandingkan dengan penerapan akad lain pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) disebabkan atas fleksibilitas akad, disepakati banyak pihak, dan risiko ditanggung bersama antara bank serta nasabah. Jadi, penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah lebih menciptakan maslahat bagi nasabah dan perbankan syariah.

Bank Muamalat sendiri mempunyai dua akad dalam melakukan proses pembiayaan kepemilikan rumah yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan kepemilikan dengan akad *murabahah* menggunakan skema yang tidak jauh berbeda dengan proses jual-beli dalam perdagangan sehari-hari. Bank akan membeli terlebih dahulu rumah idaman yang anda pilih, kemudian menjualnya kembali pada Anda dengan harga yang lebih tinggi dengan sistem pencicilan. Menggunakan sistem cicilan tetap sehingga memberikan kepastian lebih untuk rencana pengeluaran nasabah di masa depan.

Salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah produk pembiayaan hunian syariah kongsi (PHSK) dari Bank Muamalat. Produk pembiayaan ini bertujuan

untuk memfasilitasi masyarakat dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip – prinsip syariah. Akad yang digunakan dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi Bank Muamalat adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. Pada dasarnya akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerjasama yang kepemilikan aset salah satu pihak berkurang disebabkan oleh pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Produk pembiayaan ini mulai diluncurkan sejak bulan Juni 2010 dan dapat diterapkan untuk pemilikan properti baru (*non indent*), properti *second*, maupun properti *take over*.

Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada perbankan syariah selain menerapkan akad *syirkah* atau yang disebut dengan akad kerjasama juga menerapkan akad *ijarah* yaitu sewa bagi nasabah kepada pihak perbankan syariah. Akad *ijarah* diperlukan sebagai pendapatan langsung dan keuntungan langsung yang dapat diambil dari akad pembiayaan tersebut. Keuntungan dari penerapan akad *ijarah* pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil dan dibagi berdasarkan *nisbah* (bagi hasil) sesuai porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan (*yield*) yang sudah diproyeksikan. *Nisbah* diperlukan untuk pembagian keuntungan dan harus disepakati oleh para pihak di awal akad. *Nisbah* dari *ijarah* untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bank, dan umumnya bagi hasil untuk nasabah dikembalikan oleh nasabah kepada bank sebagai penambahan atau pembelian aset pembiayaan, yang secara langsung berarti porsi kepemilikan nasabah menjadi bertambah. *Nisbah* yang merupakan pendapatan yang diterima oleh konsumen dan bank atas uang sewa yang

harga sewa sesuai dengan harga pasar maka akan membuat pihak nasabah merasa diberatkan.

Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah :

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu *aset* yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya *fluktuasi* bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau *fluktuasi* harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

- a. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.

tentang aplikasi ujah dalam sistem musyarakah tersebut. Tidak hanya ditinjau secara nilai-nilai islam saja namun juga pada penelitian ini penulis menjelaskan bagaimana laporan laba rugi bank Muamalat dengan menggunakan akad *musyarakah* dan neraca yang juga dilampirkan pada penelitian ini.

Agisa Muttaqien dengan judul skripsi Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Mumalat Indonesia tahun 2012. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan secara rinci bagaimana proses pelaksanaan pembiayaan hunian syariah kongsi mulai pada awal akad sampai dengan proses berakhirnya akad. Dalam bab kedua peneliti menjelaskan bagaimana proses akad dan tinjauan menurut pandangan Islam, peneliti juga menyebutkan hadits yang menguatkan tentang akad yang memang ada sebagai penyempurna akan yang belum ada . Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan hasil penelitian yang menunjukkan bagaimana proses awal akad sampai pada berakhirnya akad yaitu hibah kepemilikan rumah dari pihakbank kepada nasabah.

Rinrin Warisni Pribadi dengan judul skripsi “ Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dihubungkan Undang- Undang no 21 tahun 2008 Tentang perbankan Syariah ” tahun 2011. Pada penulisan skripsi disini penulis lebih menekankan pada permasalahan hukum tentang pelaksanaan akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah kongsi. Oleh sebab itu penulisan pada senelitin skripsi ini tanpa menggunakan tehnik wawancara , penulis hanya

dari setiap proses penelitian dan dijabarkan sehingga dapat dimengerti oleh penulis dan orang lain.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini dipaparkan dengan tujuan untuk memudahkan penelitian dan pemahaman. Oleh karena itu, dalam penelitian skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, pada tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab, sehingga pembaca dapat memahami dengan mudah.

Adapun sistematika pembahasannya adalah: Bab Pertama. Bab ini menjelaskan tentang informasi umum yaitu latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, waktu dan tempat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab Kedua adalah landasan teori. Bab ini berisikan teori yang diambil dari beberapa kutipan buku, yang berupa pengertian dan definisi konsep yang harus dijabarkan dengan jelas. Disamping itu juga harus memperhatikan relevansi teori yang akan digunakan dalam menganalisis masalah yang akan di pergunakan guna adanya implementasi judul penelitian “Analisa Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Muamalat Surabaya ”

Bab Ketiga adalah deskripsi hasil yang meliputi gambaran umum. Pada bab ini peneliti menyajikan data data yang akan dijelaskan dengan deskriptif agar mudah dipahami oleh pembaca. Data data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dikelola dan disajikan. Selain itu peneliti juga menganalisa data yang tersaji dengan teori yang relevan terkait akad *musyarakah mutanaqisah* dengan fatwa dewan syariah nasional tentang pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Bab Ke-empat, adalah bab yang mengemukakan tentang analisa penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Suarabaya berdasarkan *Fiqh Syariah* dan prinsip ekonomi Islam dan aplikasi penerapakan akad *ijarah* pada produk hunian syariah kongsi pada Bank Muamalat Surabaya.

Bab Kelima, ialah bab penutup, memuat kesimpulan dan saran