Volksgeist
ISSN Print 2615-5648
ISSN Online 2615-174X
Kantor Editor : Lantai 2 Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
Jl. A. Yani No. 40A Purwokerto Jawa Tegah 53126 Indonesia
Telp. : +62 281 635624 Fax. +62 281 636653
E-Mail : volksgeist@iainpurwokerto.ac.id
Website : http://ejournal.iainpurokerto.ac.id/index.php/volksgeist

Hukum Musyarakah Mutanaqhisah dan Implementasinya pada Perbankan Syariah

Slamet Akhmadi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto
Email: *ibnumasruri79@gmail.com*

Abstrak

Rumah adalah bagian dari kebutuhan manusia selamanya, untuk memiliki rumah yang diidamankan seseorang dapat menggunakan jasa Perbankan Syariah. Salah satu produk keuangan yang ditawarkan oleh Bank Islam adalah pembiayaan kepemilikan rumah atau pinjaman bank konvensional yang sering disebut sebagai produk (Hipotek). Perbankan syariah dalam menawarkan produk yang terkait dengan kepemilikan rumah menggunakan kontrak (Transaksi) Musyarakah Mutanaqisha. Tujuan dari tulisan ini untuk mengetahui sejauh mana hukum Musyarakah Mutanaqishah dan implementasinya di lembaga bank syariah. Hasil dari kajian ini adalah bahwa jenis akad ini (musyarakah mutanaqishah) hukumnya boleh dan dapat diimplentasikan di lembaga bank syariah dalam produk pembiayaan untuk pengadaan barang (rumah).

Kata kunci: *musharaka mutanaqishah, kepemilikan rumah, Bank Islam*

Abstract

House is part of everyobe needs. In oder to get house they deired, they can use Islamic Banking services. One of financial products offered by Islamic Banks is financing home ownership or conventional banks loans reffered to as products (Mortgages). In offering products related to home ownership, islamic banking is using Musharaka Mutanaqisha contract (Transaction). The purpose of this paper is to determine the extent of Mutanaqishah Musyarakah law and its implementation in Islamic bank institutions. The result of this study shows that this type of contract (musyarakah mutanaqishah) is legal and can be implemented in Islamic bank institutions in financing products for the procurement of goods (houses)

Keywords: *musharaka mutanaqishah, ownership of home, islamic banking*

Sejarah Artikel

Diterima: 26 Februari 2019;
Direview: 12 Mei 2019;
Diterima: 14 Juni 2019;
Diterbitkan: 29 Juni 2019;
Sitasi: V.2.1 volksgeist 2019.

Pendahuluan

Dalam kehidupan sehari-hari, kita terkadang mendengar atau menyaksikan ketika seorang nasabah yang membutuhkan atau hendak membeli/membangun rumah mengalami kekurangan dana, maka orang itu bisa mengajukan ke Bank dengan cara mengajukan kredit untuk pembelian atau

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

pembangunan rumah yang dibutuhkan tersebut. Produk kredit yang diberikan oleh bank kepada orang (nasabah) tersebut biasanya dinamakan "Kredit Pemilikan Rumah" (KPR) dan kredit ini masuk dalam kategori kredit konsumtif.[1]

Pada awalnya, adanya kredit tersebut baik dan cukup membantu bagi nasabah. Dalam hal ini tidak membantu nasabah saja, namun demikian juga pihak pengembang pun (yang dalam hal ini sebagai pihak pembangun rumah) merasa terbantu atas produk tersebut, karena secara tidak langsung pihak bank ikut memasarkan rumah-rumah yang telah atau akan dibangun oleh pengembang.

Di Indonesia mengenal sistem keuangan yang dijalankan oleh lembaga keuangan bank dalam dua sistem yaitu ada yang menggunakan sistem konvensioanl, ada juga yang menggunakan sistem syariah. Bank konvensional dalam operasionalnya masih menggunakan instrumen bunga, sedangkan bank syariah tidak menerapkan instrument bunga, melainkan dengan instrumen bagi hasil atau biasa disebut dengan istilah *Profit and Loss Sharing*.

Seiring dengan perjalanan operasionalnya bank, ternyata kredit tersebut tidak selamanya membantu masyarakat, tetapi terkadang justru bisa memberatkan masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan tidak sedikit yang mengalami masalah (dalam pengembalian atau ketika hendak mengangsur), ketika sudah membeli atau menggunakan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan (khususya bank). Walaupun banyak juga yang merasa terbantu dengan adanya kredit kepemilikan rumah tersebut. Namun hal ini tetap perlu diperhatikan, karena sebuah masalah kalau dibiarkan, lama kelamaan akan menyebabkan sebuah ancaman bagi bank, begitu juga bagi nasabah.

Dalam praktiknya bank ketika menawarkan produk kredit (pembiayaan) dalam hal pengadaan rumah bermcam-macam. Kalau pada bank konvensional menggunakan produk KPR (kredit pemilikan rumah) konvensional yang dengan segala ketentuannya masih menggunakan instrument bunga, sedang pada bank syariah model akad yang ditawarkan bervariasi, diantaranya ada yang menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) yaitu sewa yang berakhir dengan pindah kepemilikan barang), ada yang menggunakan akad Murabahah (jual beli), ada juga yang menggunakan akad musyarakah mutanqishah.

Dari keterangan di atas, maka dapat diketahui permasalahan yang muncul, yaitu bahwa bank syariah dalam menawarkan produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah belum satu model akad. Hal ini menimbulkan preseden buruk di tengah masyarakat.

Beberapa Akad Pembiayaan yang Sudah Ditawarkan oleh Bank Syariah

Produk-produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah atau Cabang atau UUS di Indonesia khususnya untuk kepemilikan rumah belum semuanya sama, artinya antara bank syariah yang satu dengan yang lain berbeda, hal ini karena belum adanya aturan yang baku yang ditujukan kepada seluruh bank syariah baik yang ada di Indonesia maupun yang ada di luar negeri. Oleh karena itu produk yang ditawarkan kebanyakan dalam bentuk Murabahah dan Ijarah atau Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).[2] Hal ini juga dikarenakan bank syariah di Indonesia untuk sementara banyak mengadopsi ke bank-bank syariah yang ada di negara

[1] Alex R dan Happy P., *Kamus Keuangan Dan Perbankan* (Jakarta: PT Halilintar, 1995), 86.

[2] Subagyo dkk., *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 2nd ed. (Yogyakarta: Penerbit STIE YKPN, 2002), 125.

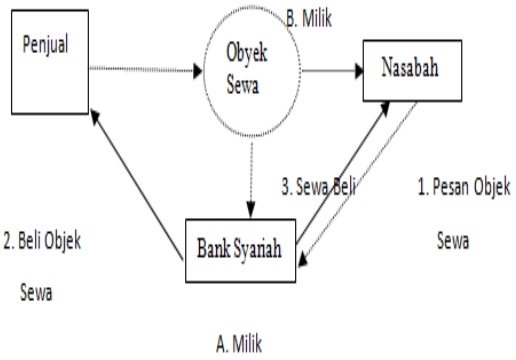
Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

tetangga (Malaysia). Fenomena ini disebabkan karena bank syariah yang ada di Malaysia tersebut lebih dulu berdiri ketimbang bank syariah di Indonesia.

Sebagai contoh adalah bank syariah yang pertama berdiri sekitar tahun 1990 an tepatnya tahun 1992 yaitu dengan nama Bank Muamalat Indonesia (BMI), yang pada mulanya BMI ini banyak menggunakan atau memprak-tekkan akad Murabahah dan atau Bai Bithaman Ajil (BBA). Begitu juga halnya ketika hendak menawarkan produk pembiayaan untuk hal perumahan, BMI menawarkannya dengan produk BBA tersebut, karena produk ini relatif mudah diterima oleh masyarakat, begitu juga dengan produk Murabahah. Namun sekarang dalam menawarkan produk akad yang tujuannya untuk kepemilikan rumah BMI menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah, walaupun di awal menggunakan akad Ijarah khususnya Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).

Adapun mekanisme dari akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik tersebut, adalah sebagai berikut: mula-mula pihak nasabah mengajukan pembiayaan ke bank syariah untuk memenuhi kebutuhan (yang dalam hal ini adalah rumah), karena bank bukan pihak yang berjualan rumah, sedangkan nasabah membutuhkan rumah, maka bank akan memenuhi kebutuhan nasabah tersebut dengan cara pengadaan (membeli) barang (rumah) kepada pengembang. Setelah itu rumah tersebut akan disewakan kepada nasabah. Setelah masa sewa berakhir, bank akan memberikan opsi kepada nasabah yang isinya apakah sewa tersebut akan dilanjutkan, apakah sewa rumah tersebut akan diakhiri dengan pemindahan hak milik dari bank ke nasabah. Yang demikian ini disebut Ijarah Muntahia Bit Tamlik (Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan).

Gambar. 1. Skema Al Ijarah[3]



Sedangkan pada bank BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri (BSM) ketika menawarkan produk pembiayaan yang ditujukan untuk kepemilikan rumah menggunakan akad Murabahah/Bai Bithaman Ajil (BBA).[3] Untuk lebih jelasnya di bawah ini penulis tampilkan model mekanisme pembiayaan untuk kepemilikan rumah dengan menggunakan akad Murabahah yang ditawarkan oleh BNI Syariah kepada masyarakat sebagai berikut:

Mula-mula nasabah datang ke bank (BNI Syariah) untuk mengajukan pembiayaan yang bertujuan guna pembelian sebuah rumah. karena BNI Syariah bukan pedagang atau penjual rumah, maka BNI Syariah menunjuk si nasabah tersebut untuk membeli rumah kepada pihak penjual rumah (pengembang). Setelah nasabah membeli rumah dari pihak pengembang, maka nasabah tersebut melaporkan ke BNI Syariah bahwa dirinya sudah men-dapatkan rumah. Dalam laporannya ke BNI Syariah pihak nasabah harus melaporkan secara detail mengenai rumah tersebut, mulai dari harga pokok, *type*, ciri-ciri rumah, dan lain sebagainya. Setelah nasabah melaporkan segala sesuatunya tentang rumah tersebut kepada bank, kemudian rumah

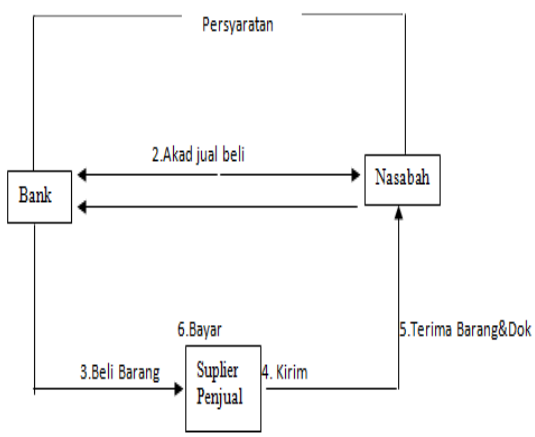
[3] Subagyo dkk., *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*.

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

tersebut oleh bank dijual lagi kepada nasabah tadi dengan pelunasannya diangsur. Dalam penjualan rumah dari bank ke nasabah, bank akan meminta tambahan keuntungan (*margin*) kepada nasabah dengan berdasarkan kesepakatan antara keduanya (bank dengan nasabah). Adapun cara pengembalian dana tersebut si nasabah akan mengangsur setiap bulannya berdasarkan atas kesepakatan bersama, begitu juga dengan apa yang diterapkan oleh BSM.[4]

Produk pembiayaan dengan tujuan untuk kepemilikan rumah yang menggunakan akad Murabahah seperti ini juga diterapkan oleh Bank Syariah lainnya (misalnya Bank Bukopin Syariah, Bank DKI Syariah, BRI Syariah, CIMB Niaga Syariah). Adapun mekanisme dari produk pembiayaan yang ada di BNI Syariah dengan BSM tidak jauh berbeda. Mungkin yang membedakan antara keduanya adalah tingkat *margin*, hal ini dikarenakan antara bank syariah satu dengan yang lainnya pasti berbeda, karena hal ini dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan antar bank syariah yang berbeda.

Gambar. 2. Skema Bai'al Murabahah[6]



Dari pemaparan tersebut di atas, terkesan bahwa setiap bank syariah atau semua bank syariah baik yang ada di dalam negeri maupun yang ada di luar negeri belum ada kesamaan atau dengan bahasa lain belum ada kata sepakat dalam menawarkan produk terutama produk untuk pembiayaan atau produk pelemparan dana ke masyarakat. Hal ini terbukti dalam menawarkan produk pembiayaan yang dipergunakan untuk kepemilikan rumah, setiap bank syariah berbeda-beda dalam menawarkan produk tersebut.

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa bank-bank syariah yang ada di Indonesia, pada saat ini ketika menawarkan produk pembiayaan untuk perumahan banyak menggunakan produk Ijarah dan dan Murabahah. Adapun pengertian pembiayaan Ijarah adalah suatu pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.[5]

Dalam perbankan syariah juga dikenal pembiayaan dengan akad Murabahah, yaitu suatu pembiayaan yang pelunasannya dengan cara diangsur, namun yang diangsur tersebut bukan pokoknya, melainkan bagi hasilnya. Adapun pelunasan pokoknya yang diberikan ke bank oleh nasabah ke bank ketika sudah jatuh tempo. Pembiayaan dengan akad ini sudah sering sekali dijalankan atau ditawarkan kepada nasabah, ketika bank syariah baru berdiri.[6]

Selain pembiayaan dengan akad Murabahah tersebut, ada satu jenis pembiayaan yang begitu *boombastis* ketika awal berdirinya bank syariah di Indonesia (BMI). Akad tersebut dinamakan Bai Bithaman Ajil (BBA).

[4] "Kolom Iqtishady," *Republika*, 2003, 27 Oktober edition, 26.

[5] Karnaen P *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, 1st ed. (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 29.

[6] Adiwarman A Karim, "Mengenal Bank Syariah Di Indonesi," *Majalah Panji Masyarakat*, 1999, 29.

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

Akad ini hampir sama dengan akad Murabahah, namun yang membedakan antara keduanya adalah dalam proses angsuran yang dilakukan oleh nasabah, angsuran pokok disertakan, sehingga nasabah dalam mengangsur tidak hanya bagi hasilnya saja, namun menyertakan pula angsuran pokoknya.[7]

Selain akad Bai Bithaman Ajil, ada akad yang hampir sama yaitu akad Bai takjiri. Akad Bai Takjiri atau sewa beli adalah suatu akad sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam akad ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian daripadanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur.[8]

Mekanisme dari akad ini adalah sebagai berikut: *pertama*. Bank mula-mula membeli aset yang dibutuhkan nasabah, *kedua*. Pada saat itu juga bank menyewakan aset tersebut kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembayaran sewa nasabah dapat memiliki aset tersebut, yang *terakhir*. Tarif sewa dan persyaratan lainnya harus telah disepakati terlebih dahulu oleh kedua belah pihak.[9]

Akad Alternatif

Berdasarkan relita di atas yaitu munculnya berbagai akad yang berkaitan dengan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah ke masyarakat kaitannya produk pembiayaan yang diperuntukan kepemilikan rumah, maka bank syariah hendaknya bisa menjawab permasalahan di atas, rasanya bank syariah perlu banyak belajar dari Negara Islam lainnya, yang dalam hal ini adalah Iran dan Sudan. Di kedua negara Islam ini bank syariah sudah sedemikian maju serta banyak produk yang ditawarkan kepada masyarakat dari produk penghimpunan dana (*funding*) sampai produk pelemparan / pembiayaan (*financing*). Adapun yang membedakan produk bank syariah di kedua negara tersebut dengan bank-bank syariah di negara-negara Islam lainnya salah satunya adalah pada produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah. Bank syariah baik yang di Iran maupun yang di Sudan dalam menawarkan pembiayaan untuk kepemilikan rumah menggunakan produk akad *Musyarakah Mutana-qishah.* Sekarang bank syariah yang ada di daerah timur-tengah sudah banyak yang menawarkan produk pembiayaan tersebut walaupun belum semuanya.

Penggunaan akad ini berdasarkan atas rekomendasi hasil dari koferensi bank-bank syariah yang ada di negara-negara Islam (timur-tengah dan Afrika Utara) pada tahun 1997 yang diadakan di Bahrain tentang produk-produk bank syariah. Dimana konferensi tersebut menyarankan supaya bank syariah mencari terobosan baru untuk menghasilkan sebuah akad baru yang dapat membantu kebutuhan masyarakat, termasuk kebutuhan masyarakat terhadap perumahan. Dari ijtihad atau pencarian tersebut, dihasilkan sebuah akad yang disebut akad *Musyarakah Mutanaqishah.*[10]

Akad ini memang baru dan belum dikenal oleh masyarakat perbankan, karena disamping baru, akad ini merupakan hasil dari kombinasi antara akad musyarakah dengan akad ijarah.[11] Karena akad tersebut baru

[7] Karnaen P, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, 1st ed. (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 26–27.

[8] Karnaen P, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, 32.

[9] Karnaen P, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, 32.

[10] Nurul Fatma Hasan, *"Hybrid Contract: Konstruksi Akad Dalam Perbankan Syariah",* 2nd ed., vol. Vol 1, 2017, 1–27, www.iainkediri.ac.id/jurnal/index.php/wadiah/article/viewFile/1283/705.

[11] Muhamad, *Sistem Operasional Dan Prosedur Operasional Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Pres, 2001), 36.

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

sehingga belum banyak yang menggunakan atau memanfaatkan.

Akad ini kalau dibandingkan dengan akad-akad yang dipergunakan untuk pembiayaan kredit rumah lainnya, maka akad ini sangat cocok. Karena pada dasarnya akad tersebut diper-siapkan untuk pembiayaan investasi.[12] M. Syafi'i A dalam bukunya; mengatakan bahwa akad ini sangat sesuai bila diterapkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah terutama di wilayah Indonesia ini.[13] Akad ini sering disebut dengan istilah *Descreaising Participation*[14]

Lebih jelasnya tentang akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini adalah: akad dimana nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan barang suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank.[15] Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, maka penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah yang hendak memiliki rumah hasil perkongsian itu.[16]

Memang kalau diperhatikan akad ini hampir sama dengan akad Ijarah, dimana ada proses sewa menyewa antara bank dan nasabah, namun kalau pada akad sewa pihak penyewa tidak ada hak untuk memiliki barang atau benda yang disewa, melainkan hanya mempunyai hak pakai. Untuk itu dalam bank syariah ada akad yang dinamakan dengan akad Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT).[17] Akad ini hampir sama dengan akad Ijarah biasa, namun yang membedakan dengan akad Ijarah biasa adalah adanya pemberian hak opsi kepada si penyewa ketika akad Ijarah tersebut berakhir. Maksudnya ketika akad ini sudah selesai atau sudah jatuh tempo waktunya, pihak penyewa diberi pilihan, dimana pilihannya adalah boleh menyewa kembali atau langsung dibeli. Atau dengan kata lain akad Ijarah ini yaitu akad Ijarah yang berakhir dengan kepemilikan.[18]

Kedua akad: (*Musyarakah Mutanaqishah* dan *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*) tersebut memiliki dua sisi, yaitu: sisi persamaan dan perbedaan. Seperti keterangan di atas yang telah menampilkan persamaan, pada paragraf ini penulis berusaha menampilkan perbedaan dari kedua akad tersebut. Adapun perbedaan dari kedua akad itu adalah: kalau pada *Musyarakah Mutanaqishah* nasabah akan memiliki barang yang dijadikan kongsi secara otomatis, barang yang dijadikan kongsi tersebut bisa disewa atau dijual lagi ke pihak lain walaupun bisa juga disewa atau dibeli oleh salah satu pihak yang mengadakan kongsi. Sedangkan pada Ijarah Muntahia Bit Tamlik, barang yang dijadikan obyek tidak boleh disewakan kepada selain nasabah, karena pada dasarnya barang tersebut memang hendak dimiliki oleh sipenyewa ketika pada waktunya (saat jatuh tempo), barang yang dijadikan obyek sewa oleh

[12] Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI (Institut Bankir Indonesi, "Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah" (Jakarta: Djambatan, 2001), 180.

[13] Syafi'i A, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, 107.

[14] Syafi'i A, 107.

[15] Nadratuzzaman, "Musyarakah Mutanaqisha," *Al-Iqtishad* 1, no. 2 (July 2009): 48–60.

[16] Syafi'i A, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, 107.

[17] Syafi'i A, 107.

[18] Syafi'i A, 109.

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

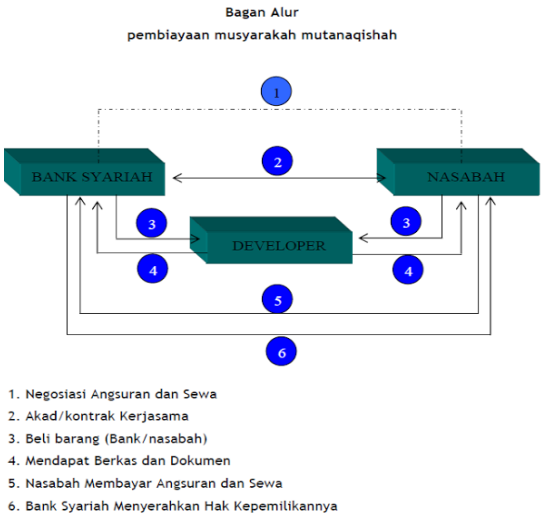
si penyewa tidak boleh dijual kepihak manapun, terkecuali ketika sudah jatuh tempo (saat waktunya lunas).

Setelah mengetahui beberapa persamaan dan perbedaan dari keduanya, maka langkah selanjutnya bagaimana ketika akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini diterapkan atau diaplikasikan di dunia perbankan syariah khususnya di Indonesia ini? Jawaban atas pertanyaan tersebut, nampaknya perlu sebuah usaha yang maksimal. Untuk itu, kiranya perbankan syariah yang ada di Indonesia ini perlu dengan usaha yang optimal untuk mensosialisasikan kepada masyarakat luas, sehingga diharapkan masyarakat akan mengetahui dan mengerti akan memanfaatkannya.

Dari keterangan tersebut di atas, maka nampaknya akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini perlu dikembangkan dan dikenalkan terlebih dahulu kepada para bankir syariah yang ada di Indonesia, sehingga akad ini bisa ditawarkan kepada masyarakat luas. Yang nantinya, diharapkan masyarakat akan memanfaatkan akad tersebut.

Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah

Dalam sebuah akad perlu adanya skema atau model mekanisme, sehingga ketika hendak disosialisasikan kepada masyarakat luas, hal ini akan lebih gampang diterima kalau ditampilkan mekanisme atau prosedurnya. Hal ini perlu, karena untuk memudahkan masyarakat dalam memahami akad tersebut. Adapun mekanisme dari akad tersebut adalah:



Dari gambar di atas, maka dapat dipahami, ketika nasabah hanya memiliki dana sebesar 25% dari dana yang tersedia, maka nasabah akan mengajukan pembiayaan ke bank dengan maksud untuk mendapat dana tambahan sebesar 75%. Kalau setelah dipelajari oleh pihak bank, dan ternyata layak untuk diberikan, maka bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut, atau dengan kata lain, dalam hal ini bisa dikatakan bank dengan nasabah mengadakan kontrak kerjasama untuk membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah tersebut (Musyarakah).

Namun, karena pada dasarnya nasabah hendak memiliki rumah tersebut, maka rumah yang telah dibeli bersama itu dijual kepada salah satu pihak (yang dalam hal ini adalah nasabah). Setelah terjadi kesepakatan antara nasabah dengan bank, maka nasabah akan menempati rumah tersebut. Adapun kepemilikan dari kedua belah pihak tersebut akan berubah dari bank yang memiliki porsi terbanyak akan berpindah ke nasabah yang memiliki porsi kecil. Perpindahan kepemilikan tersebut sesuai dengan angsuran yang dibayar nasabah ke bank, dan kepemilikan nasabah atas rumah sebesar 100% ketika kepemilikan bank atas rumah tersebut sebesar 0%, atau

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

dengan kata lain perpindahan porsi antara bank dengan nasabah (bank porsinya menjadi kecil, sedangkan nasabah porsinya menjadi besar). Yang demikian ini disebut dengan istilah *Descreising Participant.*[19]

Sebagai akhir dari tulisan ini, di bawah ini penulis tampilkan tabel mengenai perbedaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional dengan kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan atau meringkas dari penjelasan di atas. Adapun tabelnya adalah sebagai berikut:

Bank Konvensional	**Bank Syariah**
Bank konvensional ketika menawarkan produk khususnya kredit yang ditujukan untuk kepemilikan rumah, langsung dengan produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), yang masuk pada kelompok kredit konsumtif. Produk ini pada awalnya ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN), namun pada perkembangannya, produk ini banyak ditawarkan oleh bank-bank konvensional lainnya. Yang membedakan antara bank konvensio-nal satu dengan bank konvensional lainnya adalah lebih pada tingkat bunga, walaupun tidak perbeda annya ti dak terlalu jauh, hal ini mengingat tingkat suku bunga baik simpanan maupun pinjaman sudah diatur oleh Bank Indonesia	Pada bank Syariah, ketika nasabah hendak mengajukan pembiayaan untuk kepemilikan rumah, maka nasabah bisa memilih bank dan produk mana yang hendak dipilih. Adapun pilihannya, yaitu: 1. BMI menawarkan KPR dengan menggunakan akad Ijarah Muntahia bi Tamlik, walaupun dalam perkembangannya ada arah untuk menerapkan model akad Musyarakah Mutanaqishah, dan Inovasi produk akad lainnya. 2. BSM dan BNI Syariah dalam menawarkan KPR kepada masyarakat dengan menganakan akad Murabahah. 3. Untuk Unit Syariah yang lainnya, ada yang sudah menerapkan model akad Musyarakah Mutanaqishah, seperti Unit Syariah Bank Tabungan Negara adanya per-bedaan pada bank syariah ketika menawarkan produk KPR, hal ini dikarenakan belum adanya penyera-gaman diantara produk-produk bank syariah (khususnya dalam hal pembia-yaan) baik di Indonesia maupun di Luar Negeri.

[19] "Buku Standar Produk Musyarakah Dan Musyarakah Mutanaqishah," n.d., https//www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah/Buku%20Standar%20Musyarakah%20dan%20Musyarakah%20Mutanaqishah.pdf.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa hukum dari akad Musyarakah Mutanaqishah itu boleh dan dapat dipraktikkan pada lembaga keuangan dalam bentuk bank syariah. Adapun aplikasi dari akad Musyarakah Mutanaqishah tersebut oleh bank syariah dapat diwujudkan dalam produk pembiayaan rumah atau yang biasa terkenal di masyarakat adalah kredit pemilikan rumah (KPR). Khusus bank syariah di Indonesia dalam menawarkan produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah belum banyak yang menggunakan akad ini, namun masih banyak yang menggunakan akad Murabahah dan atau akad Ijarah Muntahiya Bi tamlik. Adapun bank syariah yang sudah menerapakan akad

Vol. 2 No. 1 Juni 2019
DOI 10.24090/volksgeist.v2i1.2283

ini baru Bank Tabungan Negara (BTN Syariah) inipun bank syariah yang dalam status Unit Usaha dari suatu bank umum.

Daftar Pustaka

A Karim, Adiwarman. "Mengenal Bank Syariah Di Indonesi." *Majalah Panji Masyarakat*, 1999.

Alex R dan Happy P. *Kamus Keuangan Dan Perbankan*. Jakarta: PT Halilintar, 1995.

Apa Dan Bagaimana Bank Islam. 1st ed. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.

"Buku Standar Produk Musyarakah Dan Musyarakah Mutanaqishah," n.d. https//www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah/Buku%20Standar%20Musyarakah%20dan%20Musyarakah%20Mutanaqishah.pdf.

Fatma Hasan, Nurul. *"Hybrid Contract: Konstruksi Akad Dalam Perbankan Syariah",*. 2nd ed. Vol. Vol 1, 2017. www.iainkediri.ac.id/jurnal/index.php/wadiah/article/viewFile/1283/705.

Hasan, Nurul Fatma. "Hybrid Contract: Konstruksi Akad dalam Perbankan Syariah." *Wadiah* Vol 1, No 2, no. sharia economic (n.d.): 1–27.

"Kolom Iqtishady." *Republika*. 2003, 27 Oktober edition.

Muhamad. *Sistem Operasional Dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Pres, 2001.

Nadratuzzaman,. ", 'Musyarakah Mutanaqisha',." *Al-Iqtishad* Vol I, No. 2, no. islamic banking (July 2009): 48-60,.

Nadratuzzaman. "Musyarakah Mutanaqisha." *Al-Iqtishad* 1, no. 2 (July 2009): 48–60.

Subagyo dkk. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. 2nd ed. Yogyakarta: Penerbit STIE YKPN, 2002.

Syafi'i A, M. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. 1st ed. Jakarta: Gema Insani Press dengan Tazkia Institut, 2000.

Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI (Institut Bankir Indonesi. "Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah." Jakarta: Djambatan, 2001.