

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PERBANKAN SYARI'AH**

**(Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Surabaya)**

**Sutono**

STAI Al-Azhar Menganti Gresik

sutonostaialazhar@gmail.com

**Abstract:** The development of Shari'ah Banking also encouraged the development of the products in it. One of the sharia banking products that is in great demand by the public is a housing finance product known as the Syari'ah Home Ownership Kongs (KPRS). In its implementation, there are differences in several Islamic banks, namely using the murabahah and musyarakah mutanaqishah contracts. In 2008, the National Sharia Council issued a fatwa regarding the musyarakah mutanaqishah contract in financing home ownership. However, this contract has not been implemented by all Islamic banks. In 2012, Bank Indonesia issued a circular letter to all Sharia Banks and Sharia Business Units which further legitimized the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract in Islamic banking. The Musyarakah mutanaqishah contract in KPR products will make it easier for customers to finance the KPR. The advantages of the musyarakah mutanaqishah contract for customers are a longer financing period and relatively cheaper installments

**Keywords:** Musyarakah Mutaqishah contract, Home Ownership Financing.

**Abstrak:** Semakin berkembangnya Perbankan Syari'ah mendorong semakin berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan istilah Kongs Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS). Dalam implementasinya, terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional menerbitkan fatwa mengenai akad musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun akad tersebut masih belum diterapkan oleh seluruh perbankan syariah. Pada tahun 2012 Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang semakin melegitimasi penerapan akad musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah. Akad Musyarakah mutanaqishah dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musyarakah mutanaqishah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah

**Kata Kunci:** akad Musyarakah Mutaqishah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah



## A. Pendahuluan

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya. Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya. Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya Bank Syariah.

Sejak awal kelahiran perbankan syariah dilandasi dengan kelahiran dua gerakan renaissance islam modern: neorevivalis dan modernis. Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan etika ini adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan al- Quran dan as- Sunnah. Upaya awal penerapan sistem profit dan loss sharing terbukti ketika mengelola dana jama'ah haji secara non-konvensional.

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat defisit dana yang melarang adanya MAGHRIB (Maisir, Gharar, Haram, Riba dan Bathil). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip "antarodin" sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Bank Syariah menyediakan berbagai macam produk, diantaranya pola titipan (wadi'ah yad amanah dan wadi'ah yad ad-dhamanah), pola pinjaman seperti mudharabah dan musyarakah, pola jual beli seperti murabahah, salam dan istishna', pola sewa seperti ijarah dan ijarah muntahia

## IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

---

bittamlik, dan pola lainnya seperti wakalah, kafalah dan akad rahn atau gadai.<sup>1</sup>Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah musyarakah.

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dengan empat akad utama, yaitu *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, *al-muzaraah*, dan *al musaqah*. Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal/ expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>2</sup> Akad musyarakah ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal ventura.

Sejarah singkat tentang Bank Muamalat adalah sesuatu yang urgen untuk diketahui sebagai trading topik penelitian ini. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau pada tanggal 1 november 1991, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Bank Muamalat Tbk. Memulai kegiatan operasionalnya pada 27 Syawwal 1412 H atau pada tanggal 1 mei 1992. Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya berkisar dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syaria'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60 %. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

---

<sup>1</sup>Ascarya, "Akad Dan Produk Bank Syariah," *Rajawali Pers*, 2013. 2.

<sup>2</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 90.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Bank Muamalat memiliki visi: Menjadi bank syari'ah utama di Indonesia, dominan di pasar spritual, dikagumi di pasar nasional serta memiliki misi: 1) Menjadi role model lembaga keuangan syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan; 2) Keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai kepada stakeholder.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat topik penulisan tentang "Implementasi *Akad Musyarakah Mutanaqishah* di Perbankan Syari'ah (Studi peluang dan resiko di Bank Mu'amalat Surabaya)".

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan yang berupa kata-kata dengan sistematis dan cermat, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta aktual tentang analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Bank Muamalat Surabaya karena berdasarkan pertimbangan: 1) lokasi yang strategis 2) Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank syariah yang sudah menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* karena akad *musyarakah mutanaqishah* termasuk akad yang masih baru dalam perbankan syariah, dan masih belum diterapkan oleh semua perbankan syariah. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis. Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2015. 402.

**C. Hasil dan Pembahasan**

**1. Akad Musyarakah**

Syirkah secara etimologi berarti *ikhtilath*(percampuran), sedangkan secara syar’I, syirkah menurut madzhab hanafi berarti akad antara orang-orang yang berserikat dalam modal dan keuntungan. Sedangkan menurut Syafi’I Antonio<sup>4</sup> syirkah atau musyarakah berarti akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, masing-masing pihak memberi kontribusi dana atau amal, dengan kesepakatan bahwa resiko dan keuntungan akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>5</sup>

Sedangkan menurut Mervyn, musyarakah (dari bahasa Arab *syirkah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama.<sup>6</sup>Kemitraan yang berdasarkan perjanjian seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus resiko kerugian.

Musyarakah memiliki pengertian kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan. Sedangkan kerugian dikenakan berdasarkan porsi kontribusi dana. Dana tersebut meliputi kas atau asset nonkas yang diperkenankan oleh bank.

Musyarakah sendiri dibagi menjadi dua jenis. Musyarakah permanen dan musyarakah menurun. Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan

---

<sup>4</sup>Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syari’ah teori dan Praktek* (Jakarta: Tazkia institute dan Gema Insani Press,2001),89.

<sup>5</sup> Muhammad Ridwan, “Manajemen Baitul Maal Wat Tamwil,” *Yogyakarta: UII Press Yogyakarta*, 2013. 93.

<sup>6</sup>Mervyn K. Lewis and Latifa M. Algaoud, “Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, Dan Prospek,” *Jakarta: Serambi*, 2001. 63.

ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan musyarakah menurun (*musyarakah mutanaqisha*) 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.

Mitra aktif adalah mitra yang mengelolah usaha musyarakah, baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut. Sedangkan mitra pasif adalah mitra yang tidak ikut mengelola usaha musyarakah.<sup>7</sup>

Akad musyarakah merupakan bentuk umum dari usaha bagi hasil. Musyarakah biasa dikenal dengan istilah syirkah yang berarti kongsi, serikat, atau kerjasama. Akad ini dilandasi keinginan semua pihak untuk bekerjasama meningkatkan nilai aset yang dimiliki bersama-sama. Bentuk kerjasama yang dilakukan dapat diterapkan pada usaha yang baru maupun yang sudah berjalan.

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari musyarakah, yakni akad musyarakah mutanaqishah. Musyarakah mutanaqishah yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. 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.

Dalam kerjasama ini setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama jika salah satu pihak atau keduanya menarik diri dari perserikatan, pemilik modal meninggal dunia, atau menjadi tidak cakap hukum.

## **2. Aspek Hukum Musyarakah Mutanaqishah**

---

<sup>7</sup>Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI, "Standar Akuntansi Keuangan Syariah," *Ikatan Akuntan Indonesia*, 2016. 106.1.

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH**

---

Lembaga perbankan adalah *highly regulated industry*, apalagi perbankan syariah selain terikat oleh rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah juga terikat erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada kemadharatan di dunia dan akherat. Oleh karena uniknya peraturan yang memagari seluruh transaksi perbankan syariah tersebut, dalam kajian ini akan dicoba dibahas mengenai pelaksanaan akad terutama musyarakah mutanaqishah yang dapat dilaksanakan di bank syariah. Kajian ini dilakukan dengan melihat kesesuaiannya dengan hukum positif di Indonesia, yaitu hukum perdata KUH Perdata dan Hukum Islam.

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

Dalil hukum musyarakah adalah: Al-Qur'an Surat Shad, ayat 24: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini..."<sup>8</sup>

Al-Qur'an Surat al-Ma'idah, Ayat 1: "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."<sup>9</sup>

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata: "Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

---

<sup>8</sup>Depag.R.I, *Alqur'an dan terjemah*, 454.

<sup>9</sup>Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Kitab Suci Al-Qur'an, 2017), 108.



Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf: “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Kaidah fiqh: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Dalil hukum Ijarah adalah: Al-Qur’an Surat al-Zukhruf, ayat 32: “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”<sup>10</sup>

Al-Qur’an Surat al-Baqarah, ayat 233: “. . . Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>11</sup>

Al-Qur’an Surat al-Qashash ayat 26: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah iasebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”<sup>12</sup>

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id alKhudri, Nabi s.a.w. bersabda: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

---

<sup>10</sup>Depag RI, *Alqur’an Terjemahnya*, 491.

<sup>11</sup>Depag RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Kitab Suci Al-Qur’an, 2017), 37.

<sup>12</sup>Depag R.I, *al-Qur’an*, 338.

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

---

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata: "Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf: "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Kaidah fiqh: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." "Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan."

Kajian pada KUH Perdata

Melihat pada ketentuan pokok akad musyarakah dan ijarah di atas, keduanya memiliki kesesuaian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian diberi pengertian sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini adalah bank

Landasan hukum musyarakah terdapat dalam Al Qur'an surat Annisa ayat 12 yang artinya: "Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu."<sup>13</sup>

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam musyarakah adalah prinsip kemitraan dan kerjasama antara pihak-pihak yang terkait untuk meraih kemajuan bersama. Menurut mayoritas ulama rukun syirkah ada tiga, yaitu:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Kitab Suci Al-Qur'an, 2017), 79.

<sup>14</sup>Muhammad Kambali, "RELEVANSI PEMIKIRAN EKONOMI MUHAMMAD BAQIR ASH-SADR," *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)*, 2018, <https://doi.org/10.30736/jes.v2i2.38>.

- a. 'Aqidani, yaitu dua pihak yang berakad
- b. Ma'qud 'alaih, yaitu barang yang diakadi atau objek akad
- c. Ijab qabul atau ucapan serah terima

### 3. ANALISIS DATA

Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat, sesuai dengan hasil penelitian dan wawancara dengan pegawai bank Muamalat cabang Surabaya menyatakan dalam aplikasinya bank muamalat melakukan suatu kerjasama pembiayaan antara pihak bank dan pihak calon nasabah sesuai dengan kesepakatan bersama. Setelah kesepakatan telah disetujui maka proses pembiayaan akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah disepakati sebelumnya.

Prosedur yang dilakukan oleh pihak bank dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (bagi hasil) merupakan suatu pembiayaan kongsi (sewa), dimana dalam proses pembiayaan KPR sesuai dengan Fatwa yang telah ditetapkan oleh dewan syari'ah nasional, yaitu Fatwa NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tahun 2008 yang menyatakan menurut dewan nasional adalah “ Bahwa pembiayaan musyarakah Mutanaqisah Memiliki Keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal.

Dan dijelaskan pula dalam ketentuan umum bahwa musyarakah adalah musyarakah atau syirkah (kerjasama) yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap.” Dalam perhitungan untuk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah memiliki perhitungan atau rumus manual, berikut merupakan formula perhitungan angsuran per bulan menggunakan sistem efektif :

## IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

---

$$AT = P \times m \quad AM = OS \times m$$

$$1 - 1 \quad AP = AT - AM$$

$$(1+m)^n \quad OS_n = OS_{n-1} - AP$$

Keterangan :

AT = Angsuran Total

AP = Angsuran Pokok

P = Pokok Pembiayaan

AM = Angsuran Margin

m = margin (%) perbulan

OS = Outstanding Pembiayaan

Dalam hal permohonan pembiayaan dan pemenuhan syarat-syarat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) nasabah dibantu oleh pihak developer, namun apabila nasabah ingin mengurus pembiayaan sendiri langsung maka nasabah juga dapat melakukan proses pengurusan sendiri permohonan pembiayaannya tanpa perantara pihak developer.

- 1) Biaya administrasi sesuai dengan tiering dari Bank Mu'amalat

Tabel 1

### Tiering Biaya Administrasi

#### Penetapan Tiering Biaya Administrasi

No      Tiering Plafond Pembiayaan

Terendah	Tertinggi
A	B
C	Tarif Biaya

Adminstrasi

1	65.000.000	90.000.000
	900.000	

2	90.000.000 1.200.000	120.000.000
3	120.000.000 1.550.000	155.000.000
4	155.000.000 1.950.000	195.000.000
5	195.000.000 2.500.000	250.000.000
6	250.000.000 3.500.000	350.000.000
7	350.000.000 5.000.000	500.000.000
8	500.000.000 7.000.000	700.000.000
9	700.000.000 10.000.000	1.000.000.000
10	1.000.000.000 15.000.000	1.500.000.000
11	1.500.000.000 22.000.000	2.200.000.000
12	2.200.000.000 30.000.000	3.000.000.000
13	3.000.000.000 40.000.000	4.000.000.000
14	4.000.000.000 55.000.000	5.500.000.000

**IMPLIKASI AKAD  
MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

15	5.500.000.000 75.000.000	7.500.000.000
16	7.500.000.000 120.000.000	12.000.000.000
17	12.000.000.000 180.000.000	18.000.000.000
18	18.000.000.000 250.000.000	25.000.000.000
19	25.000.000.000 350.000.000	35.000.000.000
20	35.000.000.000 500.000.000	50.000.000.000
21	50.000.000.000 700.000.000	70.000.000.000
22	70.000.000.000 1.000.000.000	LLL

Sumber: Bank Muamalat.<sup>15</sup>

2) Biaya asuransi jiwa (usia dan plafon) dan asuransi kebakaran (usia dan nilai bangunan) yang disepakati kedua belah pihak (bank dan nasaabah).

3) Biaya Notaris

4) Hold 1 X Angsuran

Biaya-biaya diatas merupakan biaya yang dibebankan pada saat proses pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Muamalat yang wajib disediakan oleh pihak calon nasabah pada pihak bank sebelum akad berlangsung.

Contoh soal:

<sup>15</sup>WWW. Bank Mua'amalat, 2016

Perhitungan musyarakah mutanaqisah, pada tanggal 1 juni 2017, Mr. X mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah dengan harga Rp 200.000.000,- dimana Mr.X membayar uang muka sebesar 20% (Rp 40.000.000) kepada pihak penjual (developer) dan setelah pihak bank melakukan penilaian terhadap permohonan yang diajukan tersebut, Mr. X pun menyetujui kesanggupan untuk mengangsur pembiayaan selama 10 tahun (120 bulan). Pihak bank pun melakukan kesepakatan dengan mengambil margin keuntungan sebesar 12% per tahun. Maka penyelesaian perhitungan efektifnya adalah:

Harga rumah : Rp 200.000.000

Uang muka (20%) : ( Rp 40.000.000)

Nilai KPR (harga beli) : Rp 160.000.000

$AT = P \times \frac{m}{n}$

= Rp 160.000.000 x

= Rp 160.000.000 x

= Rp 160.000.000 x

= Rp 160.000.000 x

= Rp 160.000.000 x

= Rp 160.000.000 X 0,014347 = Rp 2.295.520

Angsuran Margin (Bulan 1) = Rp 160.000.000 X (12%/12) = Rp. 1.600.000,-/bulan

Angsuran Pokok (Bulan ke 1) = Rp. 2.295.520 - Rp. 1.600.000 = Rp. 695.520,-/bulan

Out Standing Setelah Angsuran ke 1 = Rp 160.000.000 – Rp 695.520 = Rp. 159.304.480,

Perhitungan Biaya Notaris = 10% X Rp 160.000.000,- = Rp 16.000.000,-

Terdapat jurnal sebagai berikut:

a. Pada saat realisasi (pencairan) pembiayaan musyarakah : Pembiayaan musyarakah – non bank Rp 160.000.000

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

---

Rekening nasabah      Rp 160.000.000

Beban PPA musyarakah      Rp 1.600.000

PPA pembiayaan musyarakah – non bank      Rp 1.600.000

Rekening nasabah      Rp 160.0000.000

Pendapatan musyarakah      Rp 160.000.000

b. Pada saat pembayaran biaya notaris: Rekening nasabah      Rp 16.000.000

Rekening Notaris (asuransi)      Rp 16.000.000

c. Pada saat pembayaran developer (penjual): Rekening nasabah      Rp  
160.000.000

Rekening developer (penjual)      Rp 160.000.000

d. pada saat pembayaran angsuran normal      Rekening nasabah      Rp 2.295.520

Pembayaran musyarakah – non bank      Rp 695.520

Pendapatan bagi hasil      Rp 1.600.000.<sup>16</sup>

Dalam perhitungan akuntansi yang dilakukan oleh Bank Muamalat system perhitungannya menggunakan perhitungan efektif. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalat menggunakan jenis musyarakah menurun dimana proses pembiayaan dilakukan dengan cara sewa (kongsi) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara pihak nasabah dengan pihak bank.

Proses pelunasan sendiri akan dilakukan secara bertahap yang mula-mula dana bank akan dialihkan secara bertahap kepada pihak nasabah untuk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan diangsur oleh pihak nasabah pada pihak bank, sehingga bagian dana bank akan bertambah dan pada akhir perjanjian akan menjadi kepemilikan penuh rumah oleh nasabah.

---

<sup>16</sup>Muhammad Nadraturazman Hosen, "MUSYARAKAH MUTANAQISHAH," *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 2016, <https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463>.



Hal ini sesuai dengan standar akuntansi keuangan PSAK No. 106 Tahun 2017 tentang akuntansi perbankan syariah. Dalam PSAK NO.106 Tahun 2017 bertujuan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi musyarakah.

Risiko yang timbul dalam *Musyarakah Mutanaqishah*

#### Resiko Kepemilikan

Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syariah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.

#### Resiko Regulasi

Praktek *musyarakah mutanaqishah* untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola musyarakah mutanaqishah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang. Pengenaan PPN didasarkan atas Undang-undang No. 18 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983. Dimana penyerahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Undang-undang ini menyatakan bahwa segala jenis barang, berwujud baik bergerak ataupun tidak bergerak, maupun barang tidak berwujud merupakan obyek PPN.

Pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah berpotensi kena pajak dilihat dari beberapa ketentuan berikut ini, yaitu: Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa Barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atas hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud. Pasal 1

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

---

angka 3 menyatakan bahwa Barang Kena Pajak adalah barang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa jasa adalah setiap kegiatan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak bersedia untuk dipakai, jasa yang dilakukan untuk menghasilkan barang karena pesanan atau permintaan dengan bahan dan atas petunjuk dari pemesan.

Pasal 1 angka 12 menyatakan bahwa perdagangan adalah kegiatan usaha membeli dan menjual, termasuk kegiatan tukar menukar barang, tanpa mengubah bentuk atau sifatnya.

Pasal 1A ayat (1) huruf a menyatakan bahwa termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian. Penjelasan pasal ini menyatakan bahwa perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan ini meliputi jual beli, tukar menukar, jual beli dengan angsuran, atau perjanjian lain yang mengakibatkan penyerahan hak atas barang.

Pasal 4A ayat (3) jo. Pasal 5 huruf d dan pasal 8 huruf a Peraturan Pemerintah No. 144 Tahun 2000 tentang jenis Barang dan Jasa yang tidak dikenakan PPN pada jasa perbankan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Yaitu, jasa-jasa yang merupakan kegiatan pokok perbankan yang tidak bisa dilakukan oleh lembaga non bank. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-15/PJ.5/1990, berkaitan dengan batasan jasa perbankan yang tidak dikenakan PPN.

### **Resiko Pasar**

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerjasama muasyarakah tersebut akan menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank syariah tidak bisa menyamaratakan

harga di. Disamping itu, Dalam pembiayaan kepemilikan barang dengan skim musyarakah mutanaqishah merupakan bentuk pembelian barang secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah.

Dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus di bayar nasabah, dalam skim musyarakah mutanaqishah terdapat harga sewa yang harus di bayar nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank.

Dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya akad kerjasama tersebut. Sewa yang ditentukan atas obyek barang akan dipengaruhi oleh; [1] waktu terjadinya kesepakatan, [2] tempat/wilayah, [3] supply dan demand atas barang tersebut.

#### Resiko Kredit (pembiayaan)

Proses pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan akan terkena risiko kredit. Dimana dimungkinkan terjadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.

#### Keunggulan dan Kelemahan *Musyarakah Mutanaqishah*

Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah: (1) 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. (2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. (3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang

## **IMPLIKASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

---

telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. (4) Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. (5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqishah* Ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah: (1) 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. (2) Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad.

### **D. Simpulan**

Bank Muamalat merupakan bank pertama murni syari'ah. Dalam suatu pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Muamalat terdapat 2 sistem akad pembiayaan yaitu, pembiayaan dengan akad *murabahah* (jual beli) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (bagi hasil). Dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (bagi hasil) masih jarang digunakan dalam pembiayaan KPR pada perbankan syariah lainnya. Musyarakah mutanaqisah merupakan suatu pembiayaan dengan sistem kongsi (sewa) yang merupakan sistem dimana property (rumah) yang akan dibeli oleh calon nasabah merupakan rumah yang siap untuk dihuni 100%, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau nisbah yang telah disepakati.

Pembiayaan KPR dengan menggunakan sistem *musyarakah mutanaqisah* dalam praktek akuntansi perhitungan pembiayaan menggunakan metode perhitungan efektif. Dalam proses perhitungan dan kinerja di Bank Muamalat

aplikasinya sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan standar akuntansi dan pihak yang berwenang.

Dengan mengaplikasikan sistem sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku, maka akad *musyarakah mutanaqisah* yang ada di bank mu'amalah terdapat beberapa resiko, yaitu resiko kepemilikan, regulasi, pasar dan resiko kredit. Inilah yang memunculkan ranah kelemahan dan keunggulan bank mu'amalah Surabaya di jajaran perbankan syariah.

#### E. Daftar Pustaka

- Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemah. Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Kitab Suci Al-Qur'an, 2017.
- Ascarya. "Akad Dan Produk Bank Syariah." *Rajawali Pers*, 2013.
- Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI. "Standar Akuntansi Keuangan Syariah." *Ikatan Akuntan Indonesia*, 2016.
- Hosen, Muhammad Nadraturzaman. "MUSYARAKAH MUTANAQISHAH." *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 2016.  
<https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463>.
- Kambali, Muhammad. "RELEVANSI PEMIKIRAN EKONOMI MUHAMMAD BAQIR ASH-SADR." *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)*, 2018.  
<https://doi.org/10.30736/jes.v2i2.38>.
- Lewis, Mervyn K., and Latifa M. Algaoud. "Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, Dan Prospek." *Jakarta: Serambi*, 2001.
- Ridwan, Muhammad. "Manajemen Baitul Maal Wat Tamwil." *Yogyakarta: UII Press Yogyakarta*, 2013.
- Sugiyono, Prof. Dr. *Metode Penelitian Bisnis. Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D. Bandung: Alfabeta*, 2015.