

Akad Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan: Sebuah Tinjauan Fikih Muamalah Kontemporer

Hendra Karunia Agustine^{1)*}, Mualim²⁾, Dede Irvan³⁾
hendra@stishusnulhotimah.ac.id

¹²³Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Husnul Khotimah (STISHK) Kuningan

ABSTRAK: Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi kehidupan manusia sehingga banyak di antaranya membeli rumah dengan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad al-musyarakah al-mutanaqishah. Permasalahan yang muncul adalah implementasi dari produk pembiayaan tersebut belum dapat dipastikan sesuai dengan ketentuan fikih muamalah kontemporer. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad al-musyarakah al-mutanaqishah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta bagaimana implementasi akad al-musyarakah al-mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut perspektif fikih muamalah kontemporer di Bank Muamalat KCP Kabupaten Kuningan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (field research). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi dokumentasi. Sementara untuk teknik analisis data yang diambil adalah model data flow chart analysis. Adapun hasil temuan penelitian yaitu: Pertama, implementasi akad al-musyarakah al-mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan merupakan pencampuran modal antara pihak bank dengan pihak nasabah untuk membeli sebuah rumah, kemudian pihak nasabah melakukan pembelian porsi kepemilikan secara bertahap dari pihak bank disertai dengan biaya sewa hingga kepemilikan seluruhnya menjadi atas nama nasabah. Kedua, tinjauan fikih muamalah kontemporer terhadap implementasi akad al-musyarakah al-mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan tidak memenuhi persyaratan yang berlaku.

Kata Kunci: Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah, Kredit Pemilikan Rumah

PENDAHULUAN

Kebutuhan pokok yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia terdiri dari kebutuhan sandang, pangan dan papan. Pada zaman modern ini kebutuhan manusia semakin beragam. Hal tersebut dapat diketahui pada tingkat kebutuhan manusia yang semakin beragam dan meningkat pesat sehingga mengakibatkan masyarakat kesulitan dalam hal menentukan mana kebutuhan primer yang mendesak dan mana kebutuhan sekunder. Namun dari sekian kebutuhan manusia, kebutuhan akan pangan, sandang dan papan masih menjadi kebutuhan pokok yang mesti menjadi urutan paling atas dalam permintaan kebutuhan masyarakat (Suryana, 2020).

Salah satu kebutuhan mendasar dan dapat dikategorikan kebutuhan yang mendesak selain pangan (makanan) yaitu kebutuhan akan “papan” atau kepemilikan tempat tinggal. Seseorang memerlukan kebutuhan tersebut untuk dapat melindungi dirinya dari berbagai iklim dan cuaca diluar yang ekstrem. Sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah merupakan syarat untuk memperoleh suatu kesejahteraan, bahkan dapat dijadikan tolak ukur seseorang digelari predikat sejahtera/makmur. Dalam pernyataan tersebut dapat menunjukkan bahwa rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan yang mendasar dan sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia dan dapat bersifat mendesak (Nanang, 2010).

Di Indonesia, kebutuhan akan rumah pribadi masih menjadi masalah yang rumit. Pertumbuhan penduduk yang meningkat terutama di daerah perkotaan, sementara lahan yang tersedia semakin sempit dan tidak terjangkau harganya menjadi problematika di tengah masyarakat. Dengan harga tanah yang tinggi dan secara signifikan terus naik setiap tahun terutama di daerah perkotaan, tetapi peningkatan harga tanah dan rumah tersebut selalu lebih tinggi dari peningkatan penghasilan seseorang. Dampak tersebut mengakibatkan kebanyakan masyarakat mengumpulkan dana terlebih dahulu untuk membeli rumah. Mereka menunggu bertahun-tahun sampai uang yang mereka kumpulkan bisa membeli rumah dengan membayar tunai (Ramadanti, 2020).

Kekurangan dari mengumpulkan dana terlebih dahulu untuk membeli rumah secara tunai adalah kita tidak dapat memiliki rumah secara cepat dan menunggu beberapa tahun sampai tabungan kita cukup. Sedangkan rumah impian pun tak kunjung menjadi milik kita. Dan kita terdesak kebutuhan untuk memiliki rumah karena ada anggota keluarga yang bertambah (Ramadanti, 2020).

Hadirlah sebuah solusi berupa kredit. Kredit adalah salah satu alternatif solusi untuk orang-orang yang ingin memiliki rumah. Masyarakat dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke lembaga keuangan seperti bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibuka untuk setiap orang yang telah memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah dengan cara mengangsur (Ramadanti, 2020).

KPR pada dasarnya adalah pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat untuk membantu pembiayaan mereka dalam membeli rumah. KPR pula pada awalnya merupakan produk pembiayaan dari bank konvensional. Sistem kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh perbankan konvensional tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan dalam agama Islam (Nashr, 2019).

Allah berfirman dalam surah Al Baqarah ayat 278:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَذَرُوْا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَاۤ اِنَّ كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman” (Q.S. Al-Baqarah:

278).

Dalam tafsir Al-Munir (Zuhaily, 2001) ayat ini memerintahkan untuk meninggalkan sesuatu yang masih tersisa pada diri berupa riba yang masih belum dipungut. Di sisi lain, kesadaran masyarakat untuk menjauhi riba harus senantiasa ditingkatkan. Keberadaan riba membuat hidup kurang nyaman dan tidak tentram akibat banyaknya utang yang menumpuk dan bunga yang harus dibayar.

Kebutuhan akan rumah yang terus meningkat dan di sisi lain kesadaran masyarakat untuk menghindari riba meningkat pula, rupanya ditanggapi oleh perbankan syariah untuk menggunakan konsep pembiayaan rumah hunian bebas ribawi menggunakan prinsip akad-akad yang sesuai dengan ketentuan *syar'i*. Akad syariah yang dimaksud dapat berupa akad *murabahah* yaitu akad jual beli dengan harga yang telah disepakati di awal, *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) yaitu akad sewa dengan opsi pembelian diakhir dan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* berupa akad patungan/persekutuan untuk membeli suatu asset (Nashr, 2019).

Al-musyarakah al-mutanaqishah sendiri memiliki suatu skema dan standarisasi-nya sendiri yang berbeda dengan akad-akad lain. *Al-musyarakah al-mutanaqishah* pula dalam produk perbankan syariah cukup diminati oleh sebagian nasabahnya karena akad tersebut bersifat fleksibel (Rakhmadi, 2022).

Salah satu bank syariah yang menyediakan layanan produk KPR dengan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* adalah Bank Muamalat Indonesia. PT Bank Muamalat Indonesia (PT BMI) didirikan pada tanggal 1 November 1991 yang akte pendiriannya dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno, S.H. dengan izin Menteri Kehakiman Nomor C2.2413.T.01.01 tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28 April 1992 Nomor 34. Bank Muamalat pula sudah memiliki banyak cabang di Indonesia (Muttaqien, 2012).

Setiap daerah telah memiliki kantor cabang Bank Muamalat tersendiri. Salah satunya adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kabupaten Kuningan. Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan merupakan jaringan dari Kantor Cabang Utama (KCU) Cirebon, yang di mana Cirebon merupakan salah satu dari 5 cabang utama di Jawa Barat yaitu Bandung, Cirebon, Tasikmalaya, Sukabumi dan Cianjur. Setiap kantor cabang ini memiliki kantor cabang pembantu masing-masing. Seperti halnya Cirebon yang membuka kantor cabang pembantu pertama di wilayah tiga Cirebon tepatnya di daerah Kabupaten Kuningan di akhir tahun 2004 (Taopik, 2017).

Berawal dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* yang digunakan dalam transaksi KPR di Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan. Akad ini merupakan salah satu akad yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kabupaten Kuningan untuk melakukan transaksi pada salah satu produk pembiayaannya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB Hijrah (Rahayu, 2018:3).

Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia KCP Kab. Kuningan memiliki 2 (dua) jenis skema yaitu skema pembiayaan KPR Muamalat iB Hijrah dengan akad *murabahah* dan skema pembiayaan KPR Muamalat iB Hijrah dengan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* (MMQ). KPR Muamalat iB Hijrah merupakan produk pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang karena jangka pelunasan lebih dari satu tahun dan maksimal sampai 15 tahun. Berdasarkan sifatnya kredit pemilikan rumah merupakan suatu jenis pembiayaan konsumtif yang pelunasannya diambil dari tiap uang bulanan yang diperoleh oleh nasabah yang bersangkutan (Hermansyah, 2011).

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* mengatur tentang ketentuan

umum dan khusus terkait dengan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah*. Dalam ketentuan umum pada fatwa tersebut disebutkan bahwa *al-musyarakah al-mutanaqishah* merupakan akad *musyarakah* (akad persekutuan) di mana kepemilikan salah satu *syarik* berkurang akibat pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya. Seluruh ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* berlaku juga dalam akad *al-musyarakah al-mutanaqishah*. Ada tiga ketentuan utama dalam akad *musyarakah*, yaitu adanya penyertaan modal dari para *syarik*, adanya pembagian kerja kepada para *syarik*, dan adanya bagi hasil. Tiga ketentuan tersebut dapat terwujud dari suatu aktivitas atau transaksi yang melibatkan 2 (dua) pihak atau lebih yang bersekutu atau berserikat mengenai bisnis (Majelis Ulama Indonesia, 2008).

Akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* juga diterapkan dalam suatu sistem pembiayaan, salah satunya adalah skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah (Majelis Ulama Indonesia, 2008). Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan menggunakan skema akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) IB Hijrah yang sudah mulai berlaku pada tahun 2023. Permasalahan yang muncul apakah penerapan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan sudah sesuai dengan hukum fikih muamalah kontemporer sehingga masyarakat yang menggunakan produk pembiayaan tersebut merasa tenang. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk memastikan apakah penerapan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* yang berlaku pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan sudah sesuai dengan prinsip syariah atau tidak, karena hal tersebut masih dapat belum dipastikan.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk mengajukan penelitian artikel yang berjudul “Implementasi Akad *Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah Menurut Perspektif Fikih Muamalah Kontemporer (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan)”.

TINJAUAN LITERATUR

Kajian pustaka yaitu suatu deksripsi yang ringkas mengenai kajian-kajian dari sebuah penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya seputar masalah yang sudah diteliti, sehingga penelitian yang akan dilakukan ini bukanlah suatu pengulangan dari kajian yang telah ada. Sebuah penelitian dari DRS. Isak Munawar, M.H. dalam jurnal ilmiahnya “*Al-Musyarakat Al-Mutanaqishah dalam Al-Tijary Al-Islami*” memberikan kesimpulan bahwa akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* salah satu akad yang dikembangkan ulama khalaf dari akad pokok syirkah yang telah dibahas secara komprehensif oleh ulama salaf. Akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* termasuk akad murakab (bertautan) yang tersusun dari beberapa akad. Bentuk-bentuk syirkah tersebut dilihat dari segi kepemilikannya termasuk dalam jenis syirkah amlak dan dalam menjalankan usahanya termasuk dalam jenis *syirkah al-'inan* yang keabsahannya disepakati ulama *al-madzahib*. Ulama pada dasarnya sepakat akad *al-syirkah al-mutanaqishah* boleh diaplikasikan dalam dunia *al-tijary*, selama akad-akad tersebut terpisah dan berdiri sendiri (Munawar, 2012).

Selanjutnya penelitian skripsi yang dibuat oleh Muh. Turizal Husein yang berjudul “Telaah Kritis Akad *Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah*”. Kesimpulannya berdasarkan hasil pembahasan tentang analisis akad *al-musyarakah al-mutanaqishah*, dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* adalah syirkah (persekutuan) kepemilikan aset atau modal di mana salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Praktik *musyarakah* dalam perjalanannya sudah menggunakan pedoman DSN-MUI (Husein, 2020).

Kemudian dalam penelitian skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Akad Syariah terhadap Multi Akad (Al-Uqud Al-Murakkabah) dalam Lingkup Akad Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah” karya Nurlailiyah A.S., berkesimpulan bahwa akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* merupakan perkembangan dari akad syirkah. Hal ini terlihat dari adanya kepemilikan bagi salah satu pihak yang berserikat terhadap aset yang menjadi objek syirkah. Kepemilikan tersebut menurut fatwa DSN-MUI diperoleh berdasarkan jual-beli yang sudah dijanjikan oleh kedua belah pihak. Praktek ini masih menimbulkan perbedaan pendapat mengenai keabsahannya dikalangan para ulama. Namun demikian, Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya menentukan bahwa akad yang demikian adalah boleh (Nurlailiyah, 2016).

METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau sistem untuk mengerjakan sesuatu yang sistematis. Metodologi adalah sebuah ilmu yang mempelajari proses berfikir, analisis berfikir cara mengambil kesimpulan dalam suatu penelitian (Saifuddin, 2005). Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis. Menekankan pada aspek pemahaman dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif, serta kajian teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta dilapangan (Gunawan, 2013).

B. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Data primer diambil dari data-data yang langsung berkaitan dengan objek penelitian berupa hasil wawancara dengan pihak *Branch Manager type C* Bank Muamalat KCP Kuningan, dan *Relationship and Marketing/Business* Bank Muamalat KCP Kuningan. Sedangkan data sekunder data yang akan digunakan berupa literatur-literatur fikih kontemporer yang berkaitan dengan fokus penelitian, kumpulan pendapat Dewan Syariah Indonesia Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* yaitu Fatwa DNS-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008, serta Fatwa Syekh Wahbah Zuhaily tentang akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam bukunya *Al-Muamalat Al-Maliyah Al-Mu'asyirah*.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan semua data yang dibutuhkan dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Karena ingin menciptakan wawancara yang tidak terlalu formal. Maka dalam hal ini peneliti akan menggunakan interview setengah terstruktur. Dimana peneliti akan menyusun terlebih dulu pertanyaan - pertanyaan yang akan diajukan kepada responden, namun tidak menutup kemungkinan diajukan pertanyaan lain sekiranya ditemukan data baru yang penting di lapangan. Adapun yang menjadi sasaran wawancara yaitu para pedagang, pemilik lapak, dan pembeli lapak. Setelah kita melakukan interview langkah selanjutnya adalah observasi, observasi yaitu melakukan (pengamatan) langsung dilokasi penelitian. Tehnik pengamatan dilakukan dengan melihat dan mengamati secara langsung tentang interaksi praktik jual beli lapak di pasar Di Kecamatan Malangbong kemudian mencatat kejadian sebagaimana yang terjadi pada keadaan yang sebenarnya. Teknik selanjutnya yaitu dokumentasi yang mana teknik ini menggunakan cara dengan mengumpulkan catatan,

majalah, koran atau data dari internet yang mana berkaitan dengan subjek penelitian yang bertujuan untuk melengkapi data penelitian yang sedang diteliti oleh penulis.

D. Analisis Data

Metode analisis data yang akan penulis uraikan adalah metode deskriptif, yaitu suatu teknis analisis data dimana menjabarkan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara lapangan, kemudian menganalisisnya dengan merujuk pada buku-buku dan pendapat ahli yang berkaitan dengan masalah yang akan dipaparkan dalam skripsi ini, dengan menyimpulkan dan menimbang hasil yang didapatkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN: IMPLEMENTASI AKAD AL-MUSYARAKAH AL-MUTANAQISHAH DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH MENURUT PERSPEKTIF FIKIH MUAMALAH KONTEMPORER

Dapat diketahui beberapa hal yang perlu dikaji lebih lanjut terkait dengan implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* adalah sebagai berikut: Pertama, kemiripan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan dengan bentuk akad penyaluran hutang-piutang atau *al-qord*.

Akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya sehingga pada akhir periode pelunasan, hak kepemilikan menjadi sepenuhnya atas pihak lain (Majelis Ulama Indonesia, 2008). Dengan demikian dapat disimpulkan secara umum, hubungan hukum di antara pihak (*syarik*) adalah mitra atau kerjasama atas suatu aset atau modal. Sedangkan dalam praktiknya, implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan menerapkan skema *al-qord* (hutang-piutang). Hal ini dapat dibuktikan melalui wawancara dengan pihak Bank Muamalat KCP Kuningan yang menerangkan jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya (membayar angsuran tepat waktu) maka pihak bank akan melakukan beberapa tahap prosedur peringatan dan penagihan angsuran secara berkala kepada pihak nasabah (Ela, Wawancara, Mei 2023).

Dalam fatwa ulama kontemporer yaitu ulama Wahbah Zuhailly menyebutkan bahwa dikutip dari kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Mu'asyirah* tentang syarat akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* yaitu salah satunya akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* tidak termasuk penyaluran dana yang melahirkan utang-piutang (Zuhailly, 1989). Dari pemaparan tersebut, maka bisa kita simpulkan ada kesamaan antara akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad utang-piutang. Hal ini berarti tidak memenuhi syarat dari fatwa Wahbah Zuhailly.

Kedua, penerapan persentase margin keuntungan yang didapatkan dari skema akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat KCP Kuningan berdasarkan pada pokok pinjaman dengan skema perhitungan anuitas bukan berdasarkan pada harga sewa pasaran rumah yang berlaku secara *urf/kebiasaan*. Akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* termasuk kedalam golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan *return* yang tidak pasti atau tidak tetap. Dasar perhitungan bagi hasil semata-mata ditentukan oleh tarif sewa (*ijarah*). Dalam akad *al-musyarakah al-mutanaqishah*, margin bank tidak bertolak-ukur berdasarkan modal awal yang diberikan oleh bank maupun jangka waktu dari akad. Margin didasarkan dari nilai sewa (*ijarah*) rumah yang berlaku sehingga semakin lama nasabah tinggal semakin besar margin

yang dikenakan (Husein, 2020: 84). Dari pemaparan tersebut dapat diketahui secara jelas bahwa penerapan persentase margin keuntungan belum sesuai dengan prinsip syariah.

Ketiga, Adanya taksasi agunan yang mengharuskan nasabah mengagunkan rumah objek transaksi tersebut sebagai objek Hak Tanggungan (HT) dalam upaya jaminan pelunasan terhadap pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan. Dalam pembiayaan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* posisi kepemilikan rumah masih atas nama bersama yaitu pihak nasabah dengan pihak bank (*co-ownership*). Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan dengan akad *al-musyarakah al-mutanaqishah*, di mana kedua pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Akibat konsekuensi tersebut kedudukan hukum antara pihak nasabah dengan pihak bank adalah mitra (*partnership*), sehingga tidak tepat apabila menggunakan mekanisme jaminan, khususnya Hak Tanggungan (HT) yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek transaksi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* apabila objek tersebut dijadikan objek jaminan (Lastuti & Handayani, 2017). Dari pemaparan tersebut dapat dibuat kesimpulan bahwa adanya taksasi agunan yang mengharuskan nasabah mengagunkan (*rahn*) rumah sebagai upaya jaminan kepastian pengembalian modal kepada pihak bank tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Tabel 1.1 Analisis Hasil Penelitian dengan Fikih Muamalah Kontemporer

No.	Fatwa Ulama Kontemporer	Hasil Penelitian
1	Akad <i>al-musyarakah al-mutanaqishah</i> tidak termasuk penyaluran dana yang melahirkan utang-piutang.	Nasabah termasuk dalam kategori debitur karena memiliki kewajiban melunasi pembiayaan. Dan pihak bank sebagai kreditur yang bertindak sebagai penyalur pembiayaan.
2	Dasar perhitungan margin keuntungan dari akad <i>al-musyarakah almutanaqishah</i> semata-mata ditentukan oleh tarif dasar sewa (ijarah) dari objek akad yang ditransaksikan (rumah).	Penerapan persentase margin keuntungan yang didapatkan dari skema akad <i>al-musyarakah al-mutanaqishah</i> dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat KCP Kuningan berdasarkan pada pokok pembiayaan dengan skema perhitungan anuitas.
3	Tidak boleh adanya jaminan / kepastian dari nasabah kepada bank untuk mengembalikan modal secara penuh (meski usaha mengalami kerugian) karena kesepakatan tersebut semi-riba.	Adanya taksasi agunan yang mengharuskan nasabah mengagunkan rumah objek transaksi tersebut sebagai objek Hak Tanggungan (HT) dalam upaya jaminan pelunasan terhadap pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan.

Sumber: diolah oleh penulis, 2023

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh fatwa ulama fikih muamalah kontemporer.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa mengenai permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini tentang implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah

(KPR) menurut perspektif fikih muamalah kontemporer studi kasus di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kuningan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan yaitu persekutuan/kongsi kepemilikan rumah dengan cara pembelian aset yang dibiayai oleh percampuran modal antara pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan dengan pihak nasabah. Pihak nasabah kemudian melakukan pembelian porsi kepemilikan rumah secara bertahap dari pihak Bank Muamalat KCP Kabupaten Kuningan disertai dengan biaya sewa atau margin. Penerapan biaya sewa atau margin ini dikarenakan pihak nasabah menempati rumah yang masih masuk dalam aset bersama. Selanjutnya pada akhir periode pelunasan, rumah sepenuhnya atas nama nasabah.
2. Tinjauan fikih muamalah kontemporer terhadap implementasi akad *al-musyarakah al-mutanaqishah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia KCP Kabupaten Kuningan tidak memenuhi persyaratan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan, I. (2013). Metode Penelitian Kualitatif. TK: Bumi Aksara.
- Hermansyah. (2011). Hukum Perbankan Nasional Indonesia. TK: Kencana.
- Husein, M. T. (2020). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Journal of Islamic Economic and Banking*, 1(1), 79–88.
- Majelis Ulama Indonesia. (2008). Musyarakah Mutanaqishah. Artikel. (Issue No: 73/DSN MUI/XI/2008).
- Munawar, I. (2012). Al-Musyarakat Al-Mutanaqisah dalam Tijary Al-Islami. Artikel.
- Nurlailiyah. (2016). Tinjauan Hukum Akad Syariah Terhadap Multi Akad (Al- Uqud Al Murakkabah) dalam Lingkup Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Aqliya*. Artikel.
- Rahayu, T. M. (2018). Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi BMI Cabang Semarang. Artikel. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- Rakhmadi, A. (2022). Validitas akad dalam transaksi. April, 1–7.
www.muamalat institute.com/category/artikel/. Artikel.
- Ramadanti, E. (2020). Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di PT Bank Tabungan Negara KCP Probolinggo [Institut Agama Islam Neger Jember]. Artikel. <https://digilib.uinkhas.ac.id/>
- Suryana, W. (2020). Analisis Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri. Artikel.
- Taopik, A. (2017). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat. Artikel. Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati.
- Zuhaily, W. (1989). *al-Muamalah al-Maliyah al-Muasyirah*. TP.
- Zuhaily, W. (2001). *Terjemah Tafsir Al- Munir*. TK: Gema Insani.
- Onik, Hasil Wawancara, Mei 2023
- Ela, Hasil Wawancara, Mei 2023
- Istiana, Hasil Wawancara, Mei 2023