



## Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya

Najmah Salamah, Iwan Permana\*, Intan Nurrachmi

*Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.*

### ARTICLE INFO

#### Article history :

Received : 9/4/2024

Revised : 25/6/2024

Published : 2/7/2024



Creative Commons Attribution-  
NonCommercial-ShareAlike 4.0  
International License.

Volume : 4

No. : 1

Halaman : 9 - 16

Terbitan : **Juli 2024**

Terakreditasi [Sinta Peringkat 4](#)  
berdasarkan Ristekdikti  
No. 72/E/KPT/2024

### ABSTRAK

Rumah merupakan sebuah kebutuhan dasar bagi semua manusia, karena rumah merupakan tempat manusia beristirahat setelah beraktivitas sepanjang hari. Tetapi, tidak semua orang mampu memiliki rumah, terutama masyarakat kalangan menengah kebawah. Oleh karena itu, KPR menjadi sebuah solusi yang diberikan oleh lembaga keuangan atas kebutuhan masyarakat. Sistem pembayaran KPR dianggap lebih ringan karena dilakukan secara angsuran. Begitu pun dengan BSI, BSI menawarkan produk pembiayaan KPR berupa BSI Griya. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif empiris. Hasil dari penelitian ini, yaitu pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 secara umum telah memenuhi prinsip-prinsip fikih muamalah. Namun, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan selama akad berlangsung harus dibebankan kepada semua pihak, nisbah bagi hasil harus sesuai dengan porsi kepemilikan, dan pernyataan larangan pengembalian dana oleh salah satu pihak dalam akta perjanjian.

**Kata Kunci :** BSI Griya; Akad MMQ; Fikih Muamalah.

### ABSTRACT

Home is a basic need for all humans, because home is a place for humans to rest after a long day's activities. However, not everyone can afford to own a house, especially the lower middle class. Therefore, KPR is a solution provided by financial institutions for the needs of the community. The mortgage payment system is considered lighter because it is done in installments. Likewise with BSI, BSI offers mortgage financing products in the form of BSI Griya. The purpose of this research was to determine the review of muamalah jurisprudence on the implementation of the musyarakah mutanaqisah contract on BSI Griya financing products at BSI KCP Bandung Setiabudi 1. The type of research used in this study is a type of qualitative research with an empirical descriptive approach. The results of this study, namely the implementation of the musyarakah mutanaqisah contract on BSI Griya financing products at BSI KCP Bandung Setiabudi 1 have generally fulfilled the principles of muamalah jurisprudence. However, there are several things that must be considered, namely the costs incurred during the contract must be charged to all parties, the profit sharing ratio must be in accordance with the portion of ownership, and a statement prohibiting refunds by one of the parties to the deed of agreement.

**Keywords :** BSI Griya; Akad MMQ; Fikih Muamalah.

Copyright© 2024 The Author(s).

## A. Pendahuluan

Kebutuhan dasar manusia meliputi pangan, papan, dan sandang. Kebutuhan dasar papan berupa rumah sebagai tempat tinggal manusia. Dalam pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup Sejahtera lahir dan batin, memperoleh tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. (Pramesti, 2022)

Namun kenyataannya, membeli sebuah rumah merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat saat ini, terutama bagi masyarakat kalangan menengah kebawah. Oleh karena itu, membeli rumah secara angsuran atau kredit merupakan suatu solusi bagi masyarakat karena dianggap lebih ringan dalam pembayarannya. (Rosyada, 2021)

Melihat hal itu, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu produk jasa yang disediakan oleh lembaga keuangan, salah satunya Bank Syariah Indonesia (BSI). BSI menyediakan produk pembiayaan KPR Syariah, yaitu BSI Griya. BSI Griya merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah maupun beragam kebutuhan lainnya, seperti renovasi rumah, pembelian ruko/apartemen baik baru maupun bekas, dan sebagainya. (BSI, n.d.)

Ada beberapa alternatif akad yang digunakan dalam produk pembiayaan BSI Griya, salah satunya akad musyarakah mutanaqisah. Musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk persekutuan antara dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau aset, dimana dalam kerja sama ini hak kepemilikan salah satu pihak terhadap suatu barang atau aset akan berkurang, dan begitu pun sebaliknya pihak lain akan bertambah kepemilikannya. (Sitorus, 2019)

Menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, musyarakah mutanaqisah adalah syirkah atau kerja sama yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain. (DSN MUI, 2008). Akad musyarakah mutanaqisah atau biasa disingkat MMQ ini terdiri dari dua akad, yaitu akad musyarakah dan ba'i (jual beli). Pada perbankan syariah, akad MMQ berarti bank syariah melakukan kerjasama dengan nasabah untuk membeli suatu aset atau barang dengan kepemilikan bersama. Selanjutnya, nasabah akan membayar atau membeli kepemilikan bank atas aset tersebut secara angsuran. Seiring angsuran yang dilakukan oleh nasabah bertambah, maka kepemilikan bank terhadap aset akan berkurang dan begitu pun sebaliknya. Aset tersebut dapat disewakan baik kepada nasabah maupun pihak lain dan keuntungan dari sewa tersebut akan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad. (Kholijah, 2020)

Menurut keterangan yang diberikan oleh narasumber, seorang kepala cabang BSI KCP Bandung Setiabudi 1, dalam produk pembiayaan BSI Griya nasabah lebih sering memilih menggunakan akad murabahah dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah. Berdasarkan data yang diberikan oleh salah satu marketing staff BSI KCP Bandung Setiabudi 1, dalam satu tahun terakhir terdapat 595 transaksi yang menggunakan akad murabahah dan 156 transaksi yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Menurut salah satu narasumber yang merupakan marketing staff BSI KCP Bandung Setiabudi 1, hal tersebut terjadi karena lebih banyak nasabah melakukan pembiayaan BSI Griya dengan tujuan membeli rumah/tempat tinggal, oleh karena itu, skema yang digunakan adalah skema akad murabahah. Selain itu, pelaksanaan akad murabahah lebih mudah dipahami oleh nasabah dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah.

Dalam praktiknya, terdapat beberapa kasus yang terjadi dalam pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan di BSI. Menurut penjelasan Nalaprima Salya dan Yogi Gumelar, seorang staff marketing dan CBRM di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, pada produk pembiayaan yang menggunakan akad MMQ di BSI cabang Setiabudi Bandung 1 sering ditemukan kasus terkait bukti penggunaan dana, salah satunya kasus dimana nasabah tidak memberikan bukti penggunaan dana. Hal tersebut mengakibatkan pihak bank tidak dapat mengidentifikasi dana yang dicairkan sesuai dengan peruntukannya atau tidak, serta bukti penggunaan dana merupakan dokumen wajib untuk memenuhi unsur syariah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia.

## B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif empiris. Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif empiris merupakan penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisa baik fenomena, kejadian, atau kegiatan sosial, (Jonata, 2022) serta mengkaji tentang implementasi hukum dan kontrak secara faktual pada fenomena, kejadian, atau kegiatan sosial tersebut di lapangan guna memastikan pelaksanaannya sudah sesuai atau belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (Khoiriyah, 2017)

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data melalui wawancara langsung bersama tiga narasumber yang merupakan pegawai BSI KCP Bandung Setiabudi 1. Wawancara pertama dilaksanakan pada tanggal 29 September 2023 dengan narasumber Bapak Mochammad Nurwenda Faizal yang memiliki jabatan sebagai kepala cabang kantor BSI KCP Bandung Setiabudi 1, wawancara tersebut dilakukan secara langsung di kantor BSI yang beralamat di Jl. Dr. Setiabudi No. 166, Hegarmanah, Cidadap, Kota Bandung. Wawancara kedua dilaksanakan pada tanggal 9 Oktober 2023 dengan narasumber Bapak Yogi Gumelar dan Bapak Nalaprima Salya yang memiliki jabatan sebagai staff marketing dan CBRM di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, wawancara tersebut dilakukan secara langsung di kantor yang sama dengan wawancara sebelumnya. Wawancara terakhir dilakukan pada tanggal 29 Desember 2023 dengan narasumber Bapak Nalaprima Salya dan Bapak Yogi Gumelar, wawancara tersebut dilakukan melalui whatsapp.

Selain itu, peneliti juga melakukan observasi di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, serta melakukan dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang mendukung proses penelitian, meliputi akta perjanjian akad pembiayaan yang menggunakan prinsip musyarakah mutanaqisah, SP3 (Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan), dan RAB. Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode analisis menurut Miles dan Huberman yang melalui tiga tahapan (Gunawan, 2013), yaitu reduksi data, penyajian data, dan verifikasi data.

## C. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, peneliti menemukan beberapa hal mengenai akad MMQ, yaitu pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan KPR/BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 dan kasus yang sering terjadi dalam pelaksanaan akad MMQ di BSI KCP Bandung Setiabudi 1. Pertama, persyaratan pengajuan pembiayaan akad MMQ Griya di antaranya (1) formulir pengajuan pembiayaan, (2) fotokopi KTP pemohon, (3) fotokopi KTP pasangan (suami/istri), (4) fotokopi Kartu Keluarga, (5) fotokopi akta nikah/cerai, (6) slip gaji 3 bulan, (7) fotokopi rek. koran/tabungan 3 bln terakhir, (8) fotokopi NPWP, (9) fotokopi SHM (Sertifikat Hak Milik) atau SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), (10) fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan), (11) fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), (12) Rancangan Anggaran Biaya (RAB).

### Alur/Proses Pembiayaan Akad MMQ Griya

Adapun proses pembiayaan akad MMQ adalah sebagai berikut:

#### Pengajuan Pembiayaan

Calon nasabah BSI griya melakukan pengajuan pembiayaan dengan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan untuk pembiayaan BSI griya.

#### Input Sistem Wise

Input data menggunakan sistem wise. Wise merupakan software yang digunakan untuk memproses permohonan pendanaan dari tahapan inisiasi sampai tahapan pencairan dana dan sudah terhubung dengan Core Banking System. Detail informasi yang wajib diberikan pada saat entri data, meliputi jenis pembiayaan, harga, biaya pendaftaran, biaya lainnya, nomor rekening nasabah, tanggal pembayaran pertama, penanggung jawab penandatanganan apersejanjian, alamat email nasabah, uraian detail mengenai objek akad, dan informasi lainnya, seperti nomor HP nasabah yang dapat dihubungi. Kemudian, melakukan pengecekan Informasi Debitur (IDeb), dan dokumen tersebut diperiksa oleh bagian unit risiko.(Mudzakir, 2020)

Unit risiko melakukan entri data secara detail, memverifikasi permohonan (data nasabah, dokumen, penghasilan), terakhir menyetujui hasil verifikasi. Dokumen tersebut di-upload menggunakan sistem WISE. Kemudian dilakukan pemeriksaan dokumen oleh yang berwenang untuk proses persetujuan dokumen yang diajukan. (Mudzakir, 2020)

#### Pembuatan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3)

Setelah dokumen persyaratan nasabah sudah disetujui, pihak bank akan mencetak SP3 dan dikirim kepada nasabah untuk meminta tanda tangan persetujuan. Setelah mendapatkan persetujuan dari nasabah, proses pembiayaan akan berlanjut ke tahap berikutnya.

#### Pelaksanaan akad MMQ

Setelah nasabah menandatangani SP3 yang dibuat oleh pihak bank, maka langkah selanjutnya adalah pelaksanaan akad. Dokumen akad akan diberikan ke RFO (Retail Funding Officer). Kemudian, akad tersebut akan dibuatkan akta perjanjian di notaris. Setelah akta perjanjian selesai, dokumen tersebut di-upload ke sistem WISE.

#### Pencairan

Proses pencairan dana pembiayaan akan dilakukan oleh RFO (Retail Funding Officer). Cara pencairan yang dilakukan akan disesuaikan dengan yang tertera di SP3, misalnya pencairan dana dilakukan secara sekaligus ke rekening nasabah.

### **Kasus yang terjadi dalam Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah**

Berdasarkan informasi yang didapat dari wawancara spontan yang dilakukan dengan Bapak Nalaprima Salya, salah satu staff marketing BSI KCP Bandung Setiabudi 1, saat meminta dokumen akad MMQ nasabah BSI Griya, beliau mengatakan bahwa nasabah akad MMQ Griya jauh lebih sedikit dibandingkan dengan nasabah akad MMQ mitraguna, karena lebih banyak nasabah melakukan pembiayaan KPR dengan tujuan membeli rumah/tempat tinggal, oleh karena itu, skema yang digunakan adalah skema akad murabahah. Dalam wawancara bulan Oktober, beliau mengatakan bahwa kasus yang sering terjadi dalam pelaksanaan akad MMQ griya di BSI Setiabudi adalah masalah pembuktian atau bukti penggunaan dana yang telah dicairkan oleh nasabah. Salah satunya, banyak kasus dimana nasabah tidak memberikan bukti penggunaan dana yang telah dicairkan.

Untuk membuktikan hal itu, peneliti meminta satu dokumen milik nasabah akad MMQ griya untuk digunakan sebagai contoh dalam penelitian akad MMQ griya. Peneliti mengobservasi dokumen akad MMQ griya milik nasabah yang dilakukan pada tanggal 20 Juli 2022. Dalam SP3 atau Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan yang menjadi lampiran akad, terdapat keterangan tujuan penggunaan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

Fasilitas pembiayaan tersebut digunakan oleh nasabah untuk merenovasi rumah, tetapi hingga saat ini pihak yang bersangkutan belum menyerahkan bukti penggunaan dana pembiayaan. Sampai saat ini, langkah yang diambil pihak bank dalam menghadapi kasus ini, yaitu memberikan peringatan dan teguran lisan kepada nasabah terkait bukti penggunaan dana yang belum diserahkan.

### **Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1**

Untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan akad MMQ griya di BSI KCP Bandung Setiabudi, peneliti akan menggunakan salah satu akad MMQ griya milik nasabah sebagai contoh. Akad MMQ griya yang digunakan merupakan akad MMQ milik nasabah yang dilakukan pada tanggal 20 Juli 2022 dengan akad No. 76,-.

Dalam akad tersebut disebutkan bahwa nasabah melakukan pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah mutanaqisah (MMQ). Jenis fasilitas pembiayaan yang dilakukan adalah refinancing objek akad milik nasabah berupa sebuah rumah. Setelah dilakukan penilaian terhadap objek akad (taqvim al-'urudh), para pihak menyepakati bahwa nilai dari objek akad milik nasabah tersebut senilai Rp 600 juta. Kemudian, dilakukan penjualan terhadap hisyah (porsi kepemilikan) objek akad kepada bank. Nilai hisyah yang disepakati, yaitu hisyah bank senilai Rp 450 juta dan hisyah nasabah senilai Rp 150 juta.

Selanjutnya, objek akad yang menjadi kepemilikan bersama antara bank dan nasabah disewakan kepada nasabah, dengan kesepakatan ujarah atas akad ijarah yang dilakukan dan nisbah bagi hasil. Adapun ketentuan

ujrah dan nisbah bagi hasil yang disepakati, yaitu ujarah yang wajib dibayarkan oleh nasabah hingga bulan ke-60 sebesar 5,5% dan pada bulan ke-61 hingga bulan ke-132 sebesar 12,75%. Sementara ketentuan nisbah bagi hasil, yaitu nisbah untuk bank sebesar 45,32% dari pendapatan dan untuk nasabah 54,68% dari pendapatan.

Angsuran untuk memindahkan kepemilikan bank menjadi milik nasabah dilakukan selama 132 bulan atau 11 tahun. Dengan ketentuan, angsuran yang dibayarkan selama 5 tahun pertama atau hingga bulan ke-60 sebesar Rp 4.551.269,66- dan angsuran yang dibayarkan dari bulan ke-61 hingga jangka waktu berakhir sebesar Rp 5.555.384,23,-. Angsuran tersebut dibayarkan setiap tanggal 20 setiap bulannya. Selain angsuran, nasabah juga dikenakan sejumlah biaya, seperti biaya administrasi, materai, notaris, premi asuransi jiwa dan kerugian, serta biaya lain yang berkaitan dengan pembiayaan.

Untuk menjamin tertibnya pembayaran angsuran pada jangka waktu yang telah ditentukan, para pihak telah sepakat nasabah harus menyerahkan sebuah jaminan kepada bank. Jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank berupa hak milik aset yang menjadi objek akad MMQ.

Selain SP3, dokumen RAB juga menjadi lampiran dalam dokumen akad MMQ ini. Isi dari RAB yang diajukan kepada pihak bank berupa pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah dengan total Rp 275 juta. Sisa dana pembiayaan yang diberikan oleh bank, yaitu senilai Rp 150 juta, digunakan untuk melunasi pembiayaan yang dilakukan nasabah sebelumnya.

Dalam kasus ini, belum ada bukti apakah nasabah menggunakan dana pembiayaan telah sesuai dengan RAB atau tidak, karena nasabah hingga saat ini belum menyerahkan bukti penggunaan dana pembiayaan. Hal ini melanggar syarat tambahan yang tercantum pada SP3, yaitu nasabah wajib melampirkan bukti pembelian material bahan bangunan maksimal tujuh hari setelah pencairan.

Masalah bukti penggunaan dana pembiayaan penting untuk bank syariah karena pihak bank harus memastikan dana pembiayaan yang telah diberikan tidak disalahgunakan. Selain itu, bukti penggunaan dana merupakan dokumen wajib untuk memenuhi unsur syariah. Jika nasabah tidak menyerahkan bukti penggunaan sampai waktu yang telah ditentukan, maka nasabah wajib diingatkan untuk menyerahkan bukti. Jika setelah diingatkan belum juga menyerahkan bukti, maka akan dikeluarkan surat peringatan 1 dan seterusnya hingga surat peringatan 3. Apabila hingga surat peringatan ketiga belum juga menyerahkan, maka pembiayaan tersebut wajib dilunasi sekaligus karena tidak memenuhi unsur syariah dalam pelaksanaan akad MMQ di BSI.

Sejauh ini, solusi yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah yang bersangkutan baru berupa teguran saja. Mengenai hal tersebut, peneliti berpendapat, langkah nyata yang diambil pihak bank untuk menyelesaikan kasus ini belum sesuai dengan solusi ideal yang disebutkan sebelumnya. Selain itu, sebaiknya pihak bank juga melakukan diskusi secara transparan dengan nasabah agar pihak bank dapat mengetahui alasan nasabah belum menyerahkan bukti penggunaan dan dapat bersama-sama mencari jalan keluar untuk mengatasi masalah tersebut.

### **Tinjauan Konsep Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1**

Al-Syekh 'Ala al-Din al-Za'tari dalam kitabnya yang berjudul *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyyah al-Muqaram: Shihyaghah Jadidah wa Amsilah Mu'shirah*, menjelaskan tentang syarat-syarat pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah, yaitu (1) pada saat pelaksanaan akad MMQ, tidak boleh ada janji di antara para pihak untuk membeli hishah (porsi) pihak lain dengan harga yang telah disepakati. Namun, kesepakatan harga setiap porsi harus dilakukan pada saat akad jual beli dengan mempertimbangkan harga pasar. (2) Biaya asuransi, pemeliharaan, dan biaya lainnya tidak boleh dibebankan kepada satu pihak saja. Risiko tersebut harus ditanggung oleh para pihak sesuai dengan hishshah masing-masing. (3) Besaran Nisbah yang ditetapkan harus merupakan nisbah proporsional bukan hanya berdasarkan kesepakatan. Keuntungan yang diterima oleh masing-masing pihak tidak boleh melebihi modal yang diberikan. (4) Akad harus dipisahkan secara jelas satu sama lain. (5) Dalam akta perjanjian harus ada pernyataan yang menjadi dasar larangan salah satu pihak meminta pengembalian dana yang diinvestasikan. (Mubarok & Hasanudin, 2017)

Jika dianalisis, rukun dan syarat akad MMQ secara umum sudah terpenuhi dan sesuai dengan prinsip-prinsip fikih muamalah. Maka dari itu, peneliti akan menganalisis mengenai syarat khusus akad MMQ menurut fikih muamalah.

Pertama, tidak boleh ada janji untuk membeli hishah milik pihak lain pada saat terjadi akad MMQ dengan harga yang telah disepakati, tetapi harga tiap hishah disepakati pada saat akad jual beli dengan mempertimbangkan harga pasar. Menurut pemahaman peneliti, maksud dari poin ini adalah tidak boleh ada janji untuk membeli hishah pihak lain pada saat terjadi akad musyarakah dan harga hishah disepakati saat dilaksanakannya akad jual beli dengan menyesuaikan harga pasar, yaitu pada saat bank membeli hishah objek akad milik nasabah.

Menurut peneliti, poin ini telah diterapkan pada pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan BSI Griya, karena sebelum dilakukan akad MMQ, para pihak telah terlebih dahulu menilai objek akad sesuai dengan harga pasar dan menyepakati harga tiap hishahnya. Dan berdasarkan hasil pengamatan dokumen-dokumen akad, penilaian objek akad dilakukan sebelum SP3 dibuat.

Kedua, tidak boleh hanya satu pihak yang dikenakan biaya asuransi, pemeliharaan, dan lainnya. Dalam akta akad MMQ yang telah disebutkan di atas, biaya asuransi, notaris, dan biaya lain yang berkaitan dengan pembiayaan dibebankan pada nasabah. Tetapi dalam akta perjanjian juga disebutkan pada Pasal 10 ayat (2) tentang Ketentuan-Ketentuan yang Berkaitan dengan Sewa Objek Akad bahwa jika terjadi kerugian total atas objek akad dalam masa sewa dan bank telah menerima pembayaran dari perusahaan asuransi atas kerugian total, maka nasabah berhak memperoleh kembali ujarah/harga sewa yang telah dibayarkan sejumlah hari dimana nasabah tidak dapat menggunakan objek sewa. Selain jaminan memperoleh ujarah, bank juga berhak memperoleh pembayaran dari asuransi sehubungan dengan bagian kepemilikannya pada objek akad. Dan pada ayat (5) disebutkan bahwa apabila kerugian yang timbul bukan disebabkan oleh kelalaian nasabah, maka bank akan menyerahkan hasil pembayaran asuransi kepada nasabah dalam kapasitasnya sebagai penanggungjawab pemeliharaan, dengan ketentuan nasabah tetap bertanggung jawab dan akan melakukan pembayaran ujarah atas objek akad yang rusak pada waktu jatuh tempo pembayarannya. Dari pasal tersebut dapat dilihat, bahwa risiko hanya ditanggung oleh nasabah.

Menurut pemahaman peneliti, seharusnya biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan akad MMQ ditanggung bersama kedua pihak, karena akad MMQ merupakan akad kerjasama yang masing-masing pihak harus menanggung risiko sesuai dengan hishah masing-masing. Hal ini juga tercantum pada fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah yang menyatakan bahwa salah satu kewajiban para pihak dalam akad MMQ adalah menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Ketiga, nisbah bagi hasil ditetapkan sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak. Dalam akta akad MMQ ini, tercantum dengan jelas jumlah nisbah dan hishah masing-masing pihak, yaitu nisbah bank sebesar 45,32% dengan hishah Rp 450 juta dan nisbah nasabah sebesar 54,68% dengan hishah Rp 150 juta.

Menurut peneliti, nisbah bagi hasil yang ditetapkan tidak sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak. Hal itu karena nisbah milik nasabah lebih besar dibandingkan dengan nisbah bank, sedangkan hishah nasabah lebih kecil dari hishah bank.

Keempat, akad harus dipisahkan secara jelas. Dalam akad MMQ, akta perjanjian dijadikan satu, yaitu akad pembiayaan dengan prinsip musyarakah mutanaqisah. Tetapi dalam prakteknya, akad-akad yang membentuk akad MMQ jelas dilakukan secara terpisah. Karena langkah pertama yang dilakukan sebelum dilaksanakannya pembuatan akta perjanjian adalah menilai objek akad dan dilaksanakannya akad jual beli atas hishah nasabah oleh bank sehingga objek akad menjadi milik bersama. Selanjutnya, kedua pihak, nasabah dan bank, melaksanakan akad syirkah, yaitu sepakat menyewakan objek akad kepada nasabah. Hal ini dijelaskan dalam fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah yang menyatakan bahwa aset MMQ dapat disewakan kepada nasabah atau pihak lain dengan ujarah yang sesuai dengan kesepakatan dan keuntungan dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati, begitu pun dengan kerugiannya. Kemudian akta dibuat pada saat dilaksanakan akad ijarah, dimana nasabah menyewa objek akad tersebut kepada bank, dengan hishah bank akan berkurang seiring pembayaran angsuran dan ujarah oleh nasabah hingga objek akad menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Kelima, adanya larangan salah satu pihak meminta pengembalian dana dalam akta perjanjian. Dalam akta perjanjian MMQ ini, tidak terdapat pernyataan yang menyatakan larangan terhadap permintaan pengembalian dana oleh salah satu pihak.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 secara umum sudah sesuai dengan prinsip-prinsip

syariah dalam fikih muamalah. Hanya ada beberapa poin saja yang belum memenuhi syarat khusus akad MMQ dalam fikih muamalah, seperti pembebanan biaya-biaya yang dikeluarkan selama akad berlangsung hanya pada satu pihak, pembagian nisbah bagi hasil yang kurang sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing pihak, dan pernyataan larangan pengembalian dana yang belum tercantum dalam akta perjanjian.

### **Tinjauan Fatwa DSN MUI tentang Musyarakah Mutanaqisah**

Fatwa merupakan penjelasan hukum syara' dalam masalah tertentu sebagai jawaban dari pihak lain yang bertanya. Pihak yang bertanya bisa merupakan individu ataupun kelompok dan penanya dapat mengungkapkan identitasnya ataupun tidak (Adam, 2018). Menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah, hukum dari akad musyarakah mutanaqisah adalah boleh, dengan ketentuan sebagai berikut (DSN MUI, 2008) (1) akad MMQ meliputi akad musyarakah/syirkah dan ba'i (jual beli). (2) Dalam akad MMQ, para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang ditentukan dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, antara lain: memberikan modal dan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan pada saat akad, memperoleh keuntungan sesuai dengan nisbah yang telah ditetapkan pada saat akad, menanggung kerugian berdasarkan porsi modal. (3) Akad MMQ mensyaratkan, pihak pertama (LKS) harus berjanji untuk menjual keseluruhan porsi kepemilikannya secara kredit dan pihak kedua (nasabah) harus membelinya. (4) Jual beli dilakukan sesuai dengan kesepakatan. (5) Seluruh hishsah (porsi kepemilikan) LKS akan dipindahkan kepada nasabah setelah pelunasan penjualan selesai.

Terdapat ketentuan khusus dalam pelaksanaan akad MMQ, yaitu (1) aset MMQ boleh disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga. (2) Nasabah dapat menyewa objek akad dengan biaya sewa yang disepakati, jika aset MMQ menjadi objek ijarah. (3) Keuntungan dari biaya sewa tersebut dibagikan kepada para pihak berdasarkan nisbah yang ditetapkan dalam akad, sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kepemilikan. Jika terjadi perubahan hishsah, nisbah bagi hasil dapat mengikuti berdasarkan kesepakatan para pihak. (4) Hishshah LKS terhadap aset MMQ yang berkurang sebagai akibat dari pembayaran oleh nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad. (5) Biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli, sedangkan biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama.

Pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, sebagian besar sudah memenuhi ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam fatwa DSN-MUI di atas. Namun, jika dilihat dalam pelaksanaan akad MMQ di BSI, beban biaya perolehan aset, seperti halnya biaya asuransi, pemeliharaan, dsb., hanya dibebankan kepada nasabah. Sedangkan pada ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN-MUI tentang musyarakah mutanaqisah di atas menyebutkan bahwa biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama. Berdasarkan hal itu, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad MMQ di Bank Syariah Indonesia belum memenuhi poin tersebut.

### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa proses pelaksanaan akad MMQ di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 dimulai dengan calon nasabah melakukan pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan. Kemudian, data-data yang telah lengkap akan dimasukkan ke dalam sistem WISE. Selanjutnya, dilakukan analisa verifikasi terhadap data pekerjaan dan Analisa appraisal objek jaminan. Setelah data disetujui, pihak bank akan mencetak SP3 atau Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan untuk ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Lalu, dokumen akad yang telah dibuat akan dikirimkan kepada RFO untuk ditindaklanjuti, yaitu pembuatan akta perjanjian di notaris. Kemudian dokumen akad akan di-upload ke sistem WISE. Dan terakhir proses pencairan yang dilakukan di RFO.

Dalam pelaksanaannya sering kali terjadi kasus yang melibatkan bukti penggunaan. Akad MMQ yang menjadi contoh dalam penelitian ini mengalami kasus, yaitu nasabah belum memberikan bukti penggunaan fasilitas pembiayaan yang seharusnya diserahkan kepada bank maksimal 7 hari setelah pencairan. Solusi yang diberikan bank dalam menghadapi kasus ini masih sebatas peringatan dan teguran kepada nasabah yang bersangkutan.

Pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 secara umum sudah sesuai dengan prinsip-prinsip fikih muamalah yang berlaku. Namun, ada beberapa syarat akad MMQ yang belum terpenuhi dalam pelaksanaannya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1, yaitu biaya-biaya yang

dikeluarkan pada saat akad (asuransi, notaris, dan sebagainya) masih dibebankan hanya pada satu pihak (nasabah), nisbah bagi hasilnya yang pembagiannya belum sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak, dan belum adanya larangan pengembalian dana oleh salah satu pihak dalam akta perjanjian. Syarat-syarat tersebut belum sesuai dengan prinsip-prinsip fikih muamalah.

Selain itu, pelaksanaan akad MMQ pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Bandung Setiabudi 1 juga telah memenuhi sebagian besar ketentuan dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Namun pada poin lima ketentuan khusus belum terpenuhi karena dalam pelaksanaan akad MMQ di BSI, beban biaya perolehan aset, seperti halnya biaya asuransi, pemeliharaan, dsb., masih hanya dibebankan kepada nasabah saja.

## Daftar Pustaka

- Adam, P. (2018). Fatwa-fatwa ekonomi syariah. Dalam Tarmizi & M. Akbar (Eds.), Jakarta: Amzah.
- Asri Sundari, Dadin Solihin, Saepul Ma'mun, dan Venny Setyowardani. 2023. "Pengaruh Pengetahuan Masyarakat Desa Cimareme terhadap Minat Menabung di Bank Syariah." *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 75–82. doi: 10.29313/jres.v3i2.1659.
- BSI. (n.d.). BSI Griya. Retrieved September 28, 2023, from <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya>
- DSN MUI. (2008). Musyarakah mutanaqisah. Indonesia.
- Gunawan, I. (2013). Metode penelitian kualitatif: Teori & praktik (Suryani, Ed.). Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Jonata. (2022). Jenis-jenis penelitian kualitatif. Dalam Y. Novita (Ed.), Metodologi penelitian kualitatif. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi.
- Khoiriyah, A. (2017). Aplikasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 tentang bantuan hukum guna penyelesaian perkara cerai gugat dalam perspektif hukum Islam: Studi di LBH Bandar Lampung dan Lembaga Advokasi Perempuan Damar. UIN Raden Intan Lampung, Lampung.
- Kholijah, S. (2020). Akad murakkab dalam produk keuangan syariah. *Jurnal Baabu Al-ilmi*, 5(1). <https://doi.org/10.29300/ba.v4i2>
- Mudzakir, I. (2020). Mekanisme pembiayaan Mitraguna Berkah PNS dengan akad murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Prabumulih. *Jurnal Adl Islamic Economic*, 2(1).
- Mubarak, J., & Hasanudin. (2017). Fikih mu'amalah maliyyah: Akad syirkah dan mudharabah (I. T. Nugraha, Ed.). Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Pramesti, A. A. (2022). Tinjauan yuridis hubungan hukum dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah/rumah susun bersubsidi (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo). Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.
- Rosyada, A. H. (2021). Analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah bil wakalah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2. Institut Agama Islam Negeri, Bengkulu.
- Sitorus, R. (2019). Penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman. Perbankan Syariah, UIN Sumatera Utara, Medan.
- Yaqin, Habibi Nurul, dan Intan Manggala Wijayanti. 2023. "Strategi Pemasaran dan SWOT dalam Pembangunan Brand Image dan Penguatan Pondasi Bank Syariah." *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 49–56. doi: 10.29313/jres.v3i1.1749.