
Mekanisme dan Implementasi Pembiayaan KPR BTN Platinum iB dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KCPS Kudus

Nirmala Amelia Husein¹, Miswan Ansori²

¹Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

²Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

E-mail: 211420000518@unisnu.ac.id¹, miswan@unisnu.ac.id²

Article History:

Received: 17 September 2024

Revised: 02 Oktober 2024

Accepted: 06 Oktober 2024

Keywords: *Islamic Mortgage Financing, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Contract, Islamic Banking*

Abstract: *This study examines the mechanism and implementation of KPR BTN Platinum iB financing with the Musyarakah Mutanaqisah contract at Bank BTN Syariah KCPS Kudus. Using a qualitative method with a case study approach, this research explores the application process, requirements, financing analysis, and contract implementation. The results show that Bank BTN Syariah KCPS Kudus has disbursed mortgage financing to 442 customers from January 2022 to September 2024, with 25 customers using Non-Subsidized KPR products. The financing process includes document submission, analysis using the 5C principles, and the Musyarakah Mutanaqisah contract. The implementation of this contract complies with DSN-MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008, where the bank and customer act as partners in asset ownership. The study concludes that KPR BTN Platinum iB financing with the Musyarakah Mutanaqisah contract has been implemented in accordance with sharia principles and provides a more flexible home financing alternative for the community.*

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi islam di Indonesia telah mendorong pertumbuhan lembaga keuangan syariah, termasuk perbankan syariah. Salah satu produk perbankan syariah yang berperan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan pembelian rumah atau KPR syariah. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Namun, tingginya harga properti dan terbatasnya kemampuan finansial masyarakat menjadi hambatan utama dalam memiliki rumah. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi solusi yang banyak diminati, tetapi sistem KPR konvensional dengan bunga tetap sering kali memberatkan nasabah dalam jangka panjang. Bank BTN Syariah merupakan lembaga keuangan syariah terkemuka di Indonesia yang menawarkan produk KPR BTN Platinum iB dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

Bank BTN Syariah KCPS Kudus sebagai lembaga keuangan syariah, telah menyalurkan

pembiayaan KPR kepada 442 nasabah sejak Januari 2022 hingga September 2024, dengan 25 nasabah menggunakan produk KPR Non Subsidi termasuk KPR BTN Platinum iB. Fakta ini menunjukkan adanya permintaan yang signifikan terhadap produk pembiayaan rumah berbasis syariah.

Terdapat solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan Produk KPR BTN Platinum iB. Produk ini menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah yang menawarkan konsep kerjasama antara bank dan nasabah dalam kepemilikan aset, di mana bagian dari kepemilikan bank akan berpindah ke nasabah seiring dengan pembayaran angsuran yang dibayarkan tiap bulannya.

Meskipun produk KPR syariah telah ada di pasaran, pemahaman masyarakat tentang mekanisme dan implementasinya masih terbatas. Hal ini dapat menyebabkan keraguan atau kesalahpahaman dalam proses pengajuan dan pelaksanaan akad. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam tentang mekanisme dan implementasi pembiayaan Produk KPR BTN Platinum iB di Bank BTN Syariah KCPS Kudus.

Salah satu penelitian terdahulu yang berjudul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI” membahas mengenai Penerapan akad MMQ dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI telah sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan alternatif yang lebih fleksibel bagi nasabah. (Mitasari et al., 2023) . Namun, diperlukan upaya lebih lanjut dalam edukasi masyarakat dan pengembangan internal bank untuk mengoptimalkan implementasi akad ini. Penelitian ini menyoroti pentingnya inovasi produk perbankan syariah yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan prinsip syariah. Temuan ini dapat menjadi acuan bagi bank syariah lain dalam mengembangkan produk KPR berbasis akad MMQ.

Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang proses pengajuan, persyaratan, analisis pembiayaan, dan pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam konteks KPR syariah. Selain itu, studi ini juga akan mengkaji bagaimana prinsip-prinsip syariah diterapkan dalam praktik pembiayaan KPR, serta bagaimana Bank BTN Syariah KCPS Kudus mengimplementasikan produk ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan memahami mekanisme dan implementasi pembiayaan KPR BTN Platinum iB, diharapkan dapat meningkatkan literasi keuangan syariah di masyarakat, khususnya dalam hal pembiayaan pembelian rumah. Selain itu, penelitian ini juga dapat dijadikan acuan bagi praktisi perbankan syariah, regulator, dan akademisi dalam pengembangan produk KPR syariah yang lebih baik di masa yang akan datang.

LANDASAN TEORI

Pembiayaan KPR Syariah

KPR syariah atau Pembiayaan Pembelian Rumah merupakan produk pembiayaan perbankan yang berlandaskan prinsip syariah dan ditujukan untuk pembelian rumah atau hunian yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat umum yang memenuhi persyaratan bank tanpa ada batasan penghasilan tertentu seperti pada KPR Subsidi dan tidak mendapatkan bantuan uang muka dari pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank sehingga harga properti, hishsah (porsi modal) bank maupun nasabah, dan persyaratan lainnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Dibandingkan dengan KPR Subsidi tentunya KPR Non Subsidi ini jauh lebih fleksibel dalam hal pemilihan property, lokasi, dan nilai pembiayaan.

Beberapa penelitian menunjukkan bahwa KPR Syariah memiliki beberapa keunggulan

dibandingkan dengan KPR Konvensional. Salah satunya adalah transparansi dalam akad dan kesepakatan harga, dimana nasabah mengetahui jelas harga beli dan margin keuntungan bank. Dalam KPR Syariah, nasabah pada saat akad sudah diberikan jadwal angsuran sesuai dengan jangka waktu yang diminta, angsuran ini tidak akan dipengaruhi oleh tingkat suku bunga Bank Indonesia.

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Musyarakah mutanaqisah (MMQ) adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan suatu asset (rumah) dimana salah satu pihak akan membeli bagian pihak lainnya secara bertahap dengan cara mengangsur. Dalam skema ini, bank dan nasabah bersama-sama melakukan pembelian rumah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati (misalnya: bank 80% dan nasabah 20%). Selanjutnya, nasabah akan membeli rumah dari pihak bank dengan cara melakukan pengangsuran atau pencicilan dana menurut modal kepemilikan rumah atau apartemen yang dimiliki oleh bank. Hingga pada akhirnya semua aset kepemilikan bank telah berpindah tangan kepada nasabah. Besar angsuran yang dibayarkan oleh nasabah dengan skema ini ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Akad Musyarakah Mutanaqisah memiliki beberapa keunggulan, salah satunya akad ini berdasarkan hishsah atau porsi modal antara bank dan nasabah yang memungkinkan adanya bagi hasil antara bank dan nasabah. Konsep ini merupakan konsep Kerjasama yang di dalamnya terdapat sharing modal dan sharing risiko.

Bank Syariah

Berdasarkan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum islam. Bank Syariah merupakan Lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan tidak ada maghrir (Maysir, Gharar, Riba). (Wahyu & Anwar, 2020).

Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Kudus merupakan salah satu kantor layanan Bank BTN Syariah yang melayani masyarakat di wilayah Kudus dan sekitarnya. Bank BTN Syariah Kantor cabang pembantu Syariah (KCPS) Kudus terletak di Jl. Jend. Ahmad Yani No.128B, Getas, Getas Pejaten, Kec. Jati, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59343. Bank BTN Syariah KCPS Kudus berperan penting dalam menyediakan layanan perbankan syariah, termasuk produk pembiayaan seperti KPR Syariah, yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat setempat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini fokus membahas mengenai mekanisme dan implementasi pembiayaan KPR BTN Platinum iB dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Kudus. Objek material penelitian meliputi proses pengajuan, penilaian, persetujuan, dan pelaksanaan pembiayaan, serta dokumen-dokumen terkait seperti formulir aplikasi, kontrak perjanjian, dan laporan keuangan yang relevan. Pemilihan lokasi di Bank BTN Syariah KCPS Kudus didasarkan pada pertimbangan bahwa cabang ini merupakan salah satu unit yang aktif dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah di wilayah Kudus dan sekitarnya.

Desain penelitian yang digunakan menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Metode ini dipilih karena memungkinkan pembahasan menyeluruh terhadap masalah

pembiayaan KPR Syariah dalam konteks tertentu. Dari penelitian kualitatif, peneliti dapat menggali pengalaman, perspektif, dan praktik-praktik yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Kudus dalam penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah. Studi kasus memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data yang kaya dan kontekstual, serta memahami kompleksitas proses pembiayaan dari berbagai sudut pandang.

Sumber data dan informasi dalam penelitian ini berasal informan yang terdiri dari Pegawai Bank BTN Syariah KCPS Kudus yang terlibat langsung dalam proses pembiayaan KPR, seperti Financing Service, Operation Staff, dan Sub Branch Head. Kedua, berupa dokumen-dokumen terkait pembiayaan, termasuk brosur produk, formulir aplikasi, dan dokumen persyaratan pengajuan lainnya.

Beberapa metode dilakukan untuk mendapatkan hasil pengumpulan data, yaitu wawancara secara mendalam dengan para Pegawai Bank BTN Syariah KCPS Kudus dan observasi langsung terhadap proses pembiayaan KPR. Selanjutnya analisis data akan menggunakan teknik analisis tematik, yang mencakup langkah-langkah seperti pengorganisasian, kategorisasi, interpretasi, triangulasi, dan kesimpulan. Metode ini dimaksudkan untuk membantu peneliti mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang proses pembiayaan KPR BTN Platinum iB dengan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KCPS Kudus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan KPR BTN Non Subsidi iB

KPR syariah atau Pembiayaan Pembelian Rumah merupakan pembiayaan perbankan berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan untuk membeli rumah atau properti yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat umum yang memenuhi persyaratan bank tanpa ada batasan penghasilan tertentu seperti pada KPR Subsidi dan tidak mendapatkan bantuan uang muka dari pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank sehingga harga properti, hishsah (porsi modal) bank maupun nasabah, dan persyaratan lainnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Dibandingkan dengan KPR Subsidi tentunya KPR Non Subsidi ini jauh lebih fleksibel dalam hal pemilihan property, lokasi, dan nilai pembiayaan. (U. Islam et al., 2022)

Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) adalah jenis pembiayaan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah dan ditujukan untuk individu yang ingin membeli rumah atau property yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat umum yang memenuhi persyaratan bank tanpa ada batasan penghasilan tertentu seperti pada KPR Subsidi dan tidak mendapatkan bantuan uang muka dari pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank sehingga harga properti, hishsah (porsi modal) bank maupun nasabah, dan persyaratan lainnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Dibandingkan dengan KPR Subsidi tentunya KPR Non Subsidi ini jauh lebih fleksibel dalam hal pemilihan property, lokasi, dan nilai pembiayaan. (Nuryani et al., 2023)

KPR Non Subsidi umumnya dibagi menjadi tiga jenis:

a. KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan berbasis syariah yang digunakan untuk membeli rumah, baik itu bekas atau baru. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) berbasis kerja sama digunakan oleh Produk KPR Platinum iB. Dalam perbankan syariah, konsep kerjasama dilakukan dua pihak untuk memiliki aset atau barang, di mana hak kepemilikan salah satu pihak secara bertahap berkurang sebagai akibat dari pembelian sementara hak pihak lain bertambah. Dalam akad ini Bank syariah mengambil peran ganda yaitu sebagai mitra dalam kepemilikan properti dan penyedia modal utama. Sementara itu, nasabah juga sebagai mitra, penyewa bagian milik bank, dan pembeli bertahap porsi bank. (Siregar & Wirananda, 2023). Proses ini

bermula dengan kepemilikan bersama atas rumah, di mana bank biasanya memegang porsi lebih besar. Seiring waktu, melalui cicilan bulanan, nasabah meningkatkan porsi kepemilikannya.

b. KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan rumah khusus untuk pembelian rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau belum selesai dibangun (indent). KPR BTN Indent iB menggunakan akad Istisna' dan Wakalah. Istisna' adalah jual beli dalam bentuk pesan pembuatan barang tertentu dengan syarat dan kriteria tertentu yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Dalam perbankan syariah akad istisna' digunakan dalam pembiayaan rumah dimana nasabah memesan rumah yang belum ada atau masih dalam proses pembuatan kepada bank, kemudian bank memesan rumah kepada developer atas permintaan nasabah. Akad Wakalah merupakan akad perwalian dimana satu pihak memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu tindakan tertentu. Dalam perbankan bank selaku penyedia pembiayaan mewakili kepada nasabah untuk mengawasi pembangunan rumah oleh developer. (Hashif, 2021)

c. Refinancing BTN iB

Refinancing juga dikenal sebagai pembiayaan ulang yaitu cara untuk memberikan pembiayaan baru kepada nasabah baru atau nasabah lama yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Ini mencakup dua jenis situasi pertama, pembiayaan diberikan kepada calon nasabah yang memiliki aset sepenuhnya dan kedua, pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan namun belum melunasinya. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah Musyarakah Mutanaqisah dimana bank dan nasabah berperan sebagai mitra dalam kepemilikan aset namun bank bersedia memberikan dana tambahan untuk pembiayaan ulang. Seiring berjalannya waktu porsi kepemilikan bank akan terus berkurang, sementara kepemilikan nasabah bertambah. Pada akhir masa pembiayaan seluruh kepemilikan aset akan beralih sepenuhnya ke tangan nasabah. (Rojikin, 2022)

Banyak produk perbankan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Kudus, termasuk pengumpulan dana serta penyaluran dana kepada nasabah. Salah satu produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Kudus adalah pembiayaan KPR BTN Platinum iB. Pembiayaan ini dapat diberikan kepada nasabah yang memenuhi persyaratan bank untuk membeli rumah, toko, kantor, apartemen, atau tanah bersama dengan properti lain dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang merupakan akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan aset (rumah) dimana kepemilikan bank akan berkurang seiring dengan pembayaran nasabah secara bertahap. (Manurung, 2024)

Beberapa fitur dan layanan mengenai KPR BTN Platinum iB antara lain:

1. Menggunakan prinsip akad kerja sama yaitu Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)
2. Angsuran ringan dan skema fleksibel (fix dan berjenjang)
3. Uang muka ringan
4. Jaringan kerjasama yang luas dengan pengembang di seluruh Indonesia.
5. Dilindungi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.
6. Proses akad cepat dan mudah
7. Tenor sampai dengan 20 tahun.

Nasabah Pembiayaan Produk KPR di Bank BTN Syariah KCPS Kudus dihitung sejak bulan Januari 2022 sampai dengan bulan September 2024 berjumlah 442 nasabah, untuk KPR Non Subsidi berjumlah 25 nasabah terdiri dari KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB,

Refinancing BTN iB, dan KPR BTN Subsidi iB berjumlah 417 nasabah. Masing-masing pembiayaan KPR berbeda akad, untuk KPR BTN Platinum iB dan Refinancing BTN iB menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), KPR BTN Indent iB menggunakan akad Istisna' dan Wakalah, KPR BTN Subsidi iB menggunakan akad Murabahah.

Berikut alur pengajuan KPR Non Subsidi:

1. Calon nasabah mencari perumahan yang sesuai dengan budget dan keinginan
2. Calon nasabah bertemu dengan developer jika dirasa sudah sesuai
3. Calon nasabah melakukan persetujuan dengan developer dengan membayarkan uang tanda jadi dan developer akan melampirkan kwitansi pembayaran
4. Developer akan meminta nasabah untuk mengumpulkan dokumen persyaratan yang dibutuhkan
5. Developer akan meminta pihak bank untuk mengecek informasi calon debitur melalui SLIK OJK
6. Developer memberikan semua persyaratan yang dibutuhkan ke pihak bank untuk diproses lebih lanjut

Sebelum mengajukan Pembiayaan KPR BTN Platinum iB, Nasabah diminta untuk memenuhi persyaratan berkas yang telah ditentukan, yaitu:

1. Data Pemohon : berisi Foto copy KTP, KK, NPWP, Akta Nikah (opsional) , surat domisili jika alamat tidak sesuai dengan KTP, dan mengisi formulir aplikasi
2. Data Pekerjaan : berisi Surat keterangan kerja (karyawan tetap minimal 2 tahun kerja, karyawan kontrak minimal 5 tahun kerja) dan untuk yang berwirausaha minimal usahanya sudah berumur 5 tahun, Slip gaji (untuk karyawan 3 bulan terakhir dan untuk usaha transaksi laporan keuangan 6 bulan terakhir), Rekening koran (untuk karyawan rekening koran 3 bulan terakhir dan untuk usaha rekening koran 6 bulan terakhir), surat usaha atau NIB (nomor induk berusaha).
3. Data Agunan : bersisi Surat pemesanan rumah (SPR), Sertipikat dan izin mendirikan bangunan (IMB) atau Persetujuan bangunan gedung (PBG).

Apabila nasabah sudah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan, maka data nasabah akan dimasukkan ke system IDEB (informasi debitur) atau Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK OJK) Ini digunakan untuk memastikan apakah data kependudukan yang dimasukkan sesuai dengan data kepemilikan kependudukan di Dukcapil, dan untuk mengetahui apakah pembayaran kolektif atau entitas kredit tertentu berjalan lancar atau tidak. Setelah itu dilakukan proses wawancara. Untuk nasabah yang domisinya jauh dari kantor maka dilakukan wawancara secara online melalui telepon kantor, namun jika nasabah domisilinya dekat atau menginginkan untuk wawancara secara langsung juga diperbolehkan. Setelah semua data didapatkan kemudian pihak bank akan menginput ke system i-Loan untuk dilakukan analisis lebih lanjut dengan pihak analis menggunakan prinsip 5C (character, capacity, collateral, capital, condition of economy), jika permohonan disetujui oleh analis maka pihak bank akan menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3). (Sukmaningrum, 2023)

Prinsip 5C dalam proses pengajuan KPR BTN Platinum iB:

1. Character (karakter)

Bank akan menilai karakter pemohon melalui pengecekan riwayat kredit di SLIK OJK dengan cara melihat tingkat kolektibilitas pemohon. Di Bank BTN Syariah KCPS Kudus apabila sudah melebihi dari kolektibilitas 2 maka sudah bisa dipastikan pengajuan KPRnya tidak akan disetujui.
2. Capacity

Bank akan menganalisis kemampuan pemohon dalam membayar angsuran dengan cara memeriksa slip gaji dan rekening koran yang sudah dikumpulkan pemohon untuk memastikan bahwa penghasilan pemohon cukup untuk membayar angsuran.

3. Capital

Bank akan mempertimbangkan jumlah uang muka yang dapat disediakan pemohon. Semakin besar uang muka semakin baik penilaian bank terhadap nasabah. Didalam KPR Non Subsidi minimal jumlah uang muka adalah 5% dari harga jual bagi developer yang sudah melakukan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan pihak bank. Bagi developer yang belum melakukan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan pihak bank maka besaran uang muka minimal adalah 20% dari harga jual.

4. Collateral

Pihak bank akan menilai kualitas, lokasi, dan nilai pasar dari property (rumah) tersebut untuk memastikan bahwa nilainya cukup sebagai jaminan pembiayaan.

5. Condition of Economy

Bank akan mempertimbangkan faktor-faktor seperti stabilitas pekerjaan pemohon, prospek pekerjaan, dan kondisi ekonomi pemohon.

Sebelum memulai akad nasabah terlebih dahulu akan diarahkan ke Customer Services untuk melakukan pembukaan rekening Tabungan Berkah iB.(M. H. Islam & Nasrifah, 2024)

Adapun cara untuk membuka rekening Tabungan Berkah iB di Bank BTN Syariah KCPS Kudus yaitu:

1. Persiapkan dana setoran awal dan dokumen
2. Kunjungi BTN Syariah terdekat
3. Datang ke Customer Services untuk pembuatan rekening
4. Melengkapi formulir dan menyerahkan dokumen yang sudah disiapkan
5. Mengikuti seluruh rangkaian prosedur yang diarahkan

Persyaratan berkas untuk pembukaan rekening Tabungan Berkah iB di Bank Syariah KCPS Kudus antara lain, KTP, KK, dan NPWP. Apabila nasabah sudah memenuhi persyaratan maka selanjutnya bisa langsung menyetorkan setoran awal Rp500.000,00 dengan uang yang mengendap sebesar Rp200.000,00.

Setelah itu dilakukan proses akad dengan nasabah, disini bank terlebih dahulu membeli rumah dari developer dan nanti nasabah akan membayar secara bertahap atau mengangsur sehingga kepemilikan asetnya akan berpindah dari bank ke nasabah.(Arif, 2022). Pada saat akad nasabah akan diberitahu gambaran dari awal sampai akhir mengenai jumlah angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya. Pada KPR BTN Platinum iB angsuran dibayarkan secara berjenjang berdasarkan promo yang diberikan pihak bank mulai dari angsuran tahun pertama, angsuran tahun kedua, angsuran tahun ketiga, angsuran tahun keempat, namun pada angsuran tahun kelima sampai dengan lunas (jatuh tempo pembiayaan) nilai angsuran sudah flat.

Nasabah juga boleh melakukan pelunasan setelah angsuran pada tahun kelima. Sebelum memulai akad nasabah harus membayar besaran biaya untuk melakukan proses akad yang sudah tertulis di SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan), berisi biaya administrasi, biaya proses, biaya appraisal, biaya premi asuransi jiwa, biaya premi asuransi kerugian, biaya leges notaris, biaya APHT, setoran awal tabungan, dan saldo mengendap atau saldo hold (terblokir) sejumlah dua kali nilai angsuran pada tahun ketiga.

FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH menyatakan bahwa dalam praktik pembiayaan Musyarakah

Mutanaqisah (MMQ) kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang sebagai akibat dari pembelian secara bertahap oleh pihak lain. (Maranti & Sadiyah, 2021). Dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, bank memiliki hak dan kewajiban menyediakan modal kerja sesuai kesepakatan yang dibuat pada saat akad, memperoleh keuntungan berdasarkan porsi modal yang disepakati antara bank dan nasabah pada saat akad, dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama, atau LKS, harus berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap, dan pihak kedua, atau nasabah, harus membayar. Setelah pelunasan penjualan, seluruh LKS hishsah secara syarik akan dipindahkan ke nasabah lainnya. (SARI & Ja'far, 2021)

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

a. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Menurut etimologi musyarakah atau syirkah berarti al-ikhtilat atau penggabungan atau pencampuran. Menurut terminologi syirkah secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasil yang bisa berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama. (Salamah et al., 2024)

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah bentuk kerjasama dua pihak untuk kepemilikan aset (barang) dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian secara bertahap dengan cara mengangsur, sementara pihak lain menambah 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. (Sissah et al., 2023)

b. Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

1) Al-Qur'an

QS. Shad [38]: 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكُمْ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.” (Almuhtasib, 2024)

2) Hadits

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw. bersabda, “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). (Aeda et al., 2022)

3) Ijma

Ijma' Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam al-Mughni, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam Syarh Fath al-Qadir, juz VI, halaman 153. (Latif, 2020)

c. Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

1) Pihak yang berakad (al-'aqidain)

Al-'aqidain adalah pihak yang melakukan akad. Mereka adalah subjek hukum dari sudut

pandang hukum karena mereka melakukan tindakan hukum tertentu yang dikenal sebagai perikatan (akad). Dalam perbankan, bank dan nasabah adalah pihak yang berakad.

2) Objek Akad (mahall al-'aqd)

Mahall al-'aqd merujuk pada subjek atau objek akad yang terkena dampak hukum dari perjanjian tersebut. Objek ini bisa berupa sesuatu yang berwujud maupun tidak berwujud. Dalam konsep mahall al-'aqd, terdapat beberapa kriteria yang perlu dipenuhi. Pertama, objek perjanjian harus ada pada saat kontrak dibuat, kontrak tanpa objek yang ada dianggap tidak sah. Kedua, objek tersebut harus sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan nilai serta manfaat bagi manusia. Ketiga, barang atau jasa yang menjadi objek perjanjian harus didefinisikan dengan jelas dan dipahami oleh semua pihak yang terlibat ('aqid) untuk menghindari potensi perselisihan di kemudian hari. Keempat, objek harus dapat diserahkan, baik pada saat penandatanganan kontrak atau pada waktu yang telah disepakati bersama. Untuk memfasilitasi proses penyerahan yang lancar, disarankan agar objek berada di bawah kendali pihak pertama.

3) Tujuan Akad (maudhu' al-'aqd)

Maudhu' al-'aqd mengacu pada tujuan utama dari suatu perjanjian, yang menjadi dasar hukum dibentuknya akad tersebut. Agar tujuan akad dianggap valid dan memiliki konsekuensi hukum, beberapa kriteria harus dipenuhi:

- Tujuan harus sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.
- Tujuan tidak boleh merupakan kewajiban yang sudah ada sebelumnya bagi pihak-pihak terkait tanpa adanya akad baru.
- Tujuan harus tetap relevan dan berlaku sepanjang durasi pelaksanaan akad.

4) Ijab dan Qabul (shighat al-'aqd)

Shighat al-'aqd merupakan ekspresi kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad, yang terdiri dari ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan atau tawaran dari pihak pertama yang menyatakan komitmen untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu. Qabul adalah pernyataan penerimaan dari pihak kedua terhadap tawaran atau komitmen yang diajukan oleh pihak pertama. Kedua elemen ini bersama-sama membentuk kesepakatan yang mengikat dalam akad. (Kadir et al., 2022)

Apabila Nasabah melakukan wanprestasi maka :

1. Nasabah dikenakan ta'zir/denda sebesar jumlah tertentu yang tercantum pada Akad.
2. Apabila mengakibatkan kerugian kepada Bank, maka Nasabah dikenakan ta'widh/ganti rugi berdasarkan kerugian nyata yang diderita.
3. Bank berhak melakukan Penagihan, Penagihan seketika seluruh pembiayaan dan pengosongan objek yang dibiayai dan/atau jaminan.
4. Bank berhak untuk melakukan eksekusi atas penjualan Jaminan yang diserahkan oleh Nasabah kepada Bank menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank termasuk dan tidak terkecuali, Bank berhak untuk mengambil sepenuhnya dengan mencari nasabah baru untuk mengambil alih jumlah kewajiban yang ditanggung oleh Nasabah.

KESIMPULAN

BTN KCP Syariah Kudus memiliki produk pembiayaan KPR Non Subsidi dengan jumlah 25 nasabah, terdiri dari KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, dan Refinancing BTN iB.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), bank syariah dan nasabah berperan sebagai mitra dalam kepemilikan aset (rumah) dan bekerja sama dalam penyediaan modal. Bank akan secara bertahap menjual bagian kepemilikannya kepada nasabah sesuai kesepakatan awal, sehingga kepemilikan akan beralih dari bank ke nasabah seiring dengan pembayaran angsuran.

Dalam skema KPR BTN Platinum iB yang menggunakan sistem Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), bank syariah wajib menginformasikan kepada nasabah mengenai pembagian hasil antara bank dan nasabah berdasarkan porsi modal masing-masing saat perjanjian dibuat. Pembiayaan bank syariah ini tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga Bank Indonesia, menjadikannya sesuai dengan prinsip syariah.

Fatwa tersebut juga mengatur bahwa jika terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat, penyelesaiannya harus dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR REFERENSI

- Aeda, N., Variana, Y. U., Singandaru, A. B., & Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), 187–208.
- Almuhtasib, A. S. (2024). Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pengembangan Sistem Murabahah Terhadap Bisnis Property. *Himmah: Jurnal Kajian Islam Kontemporer*, 8(1), 897–914.
- Arif, M. (2022). Penerapan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah*, 4(2), 110–122.
- Hashif, A. (2021). Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) atas rumah inden. *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)*, 2(1), 1–8.
- Islam, M. H., & Nasrifah, M. (2024). Penerapan Strategi Segmenting, Targeting, Positioning Dalam Meningkatkan Nilai Kualitas Produk Tabungan Prima iB Bank Tabungan Negara Syariah Keps Probolinggo. *Jurnal Ilmiah Ecobuss*, 12(1), 30–43.
- Islam, U., Hasan, Z., & Probolinggo, G. (2022). PERBANDINGAN EFEKTIVITAS PENERAPAN SISTEM PENYALURAN KPR SYARIAH SUBSIDI DENGAN KPR SYARIAH PLATINUM DI BTN SYARIAH PROBOLINGGO Maryani, Faizatul Badriyah. *Adl Islamic Economic*, 3(1), 69–86.
- Kadir, S., Lutfi, M., Sapa, N. Bin, & Hafid, A. (2022). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Islam. *Islamic Economic and Business Journal*, 4(2), 1–19.
- Latif, C. A. (2020). Pembiayaan Mudharabah Dan Pembiayaan Musyarakah Di Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Syariah (AKSY)*, 2(1), 9–22.
- Manurung, I. S. (2024). Starategi Pemasaran Bank BTN Syariah Untuk Meningkatkan Jumlah Nasabah Terhadap Produk KPR Pada BTN Syariah KCP Setiabudi Menggunakan Analisis Soar. *Maslahah: Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 2(2), 342–355.
- Maranti, S., & Sadiyah, Z. (2021). Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI. *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 124–135.
- Mitasari, V., Ramadhan, A., & Rahmawati, R. (2023). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI. *Journal of Economic*,

- Management, Accounting and Technology*, 6(2), 211–219.
- Nuryani, I., Kosim, A. M., & Yono, Y. (2023). Analisis Faktor Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah dalam Memilih Produk KPR Syariah: Studi kasus Bank BTN Syariah KCU Kota Bogor. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 4(4), 991–1008.
- Rojikin, I. (2022). Musyarakah Mutanaqishah Contract Concept: Review Of Product Refinancing And Take Over (Konsep Kontrak Musyarakah Mutanaqishah: Review Refinancing Produk Dan Take Over). *Jurnal Mediasas: Media Ilmu Syari'ah Dan Ahwal Al-Syakhsiyyah*, 5, 188–200.
- Salamah, N., Permana, I., & Nurrachmi, I. (2024). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 9–16.
- SARI, W. N., & Ja'far, K. (2021). Pola Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Peraturan Perundang-Undangan (Analisis Fatwa DSN-Mui Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013). *AL-BAYAN: JURNAL HUKUM DAN EKONOMI ISLAM*, 1(2), 75–90.
- Siregar, F. H., & Wirananda, H. A. (2023). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan). *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 4(1), 860–866.
- Sissah, S., Anggraini, D., & Safaria, S. (2023). PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK 9 JAMBI SYARIAH. *MARGIN: Journal of Islamic Banking*, 3(2), 118–134.
- Sukmaningrum, D. A. S. (2023). Analisa kelayakan nasabah menggunakan metode prinsip 5C dalam pembiayaan KPR. *JEMeS-Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, 6(2), 32–42.
- Wahyu, A. R. M., & Anwar, W. A. (2020). Dewan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah (Tinjauan Undang-Undang Perbankan Syariah). *Al-Azhar Journal of Islamic Economics*, 2(2), 82–93.