

## **ANALISIS PEMBIAYAAN PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PERUMAHAN GRIYA HARTACU PATTALLASSANG KABUPATEN GOWA**

**Jumarni<sup>1</sup>, Fathurrahman<sup>2</sup>, dan Muhammad Nasri Katman<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

\*arnijumarnia21@gmail.com <sup>1</sup>, Fathur40@yahoo.co.id<sup>2</sup>, Muh.Nasri@uin-Alauddin.ac.id<sup>3</sup>

### **ABSTRACT**

*The Griya Hartacu Pattallassang Housing Complex, Gowa Regency has two financing agreements used and is one of the subsidized housing under the care of PT. Three Great Revas. This housing uses financing agreements, including the Murabahah KPR contract, and the Musyarakah Mutanaqisah contract. The researcher himself focuses on the musyarakah mutanaqisah financing contract. This study aims to find out how the Musyarakah Mutanaqisah contract is implemented, and how the Musyarakah Mutanaqisah contract is compatible with the Fatwa of the National Sharia Council No. 73/DSN-MUI/XI/2008. The formulation of the problem is: (1), How is the Musyarakah Mutanaqisah contract implemented in the financing process for the Griya Hartacu housing in Pattallassang? (2), Is the transaction process for musyarakah mutanaqishah financing contracts in accordance with the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008?. This research is a field research using qualitative research. This research approach uses descriptive qualitative. The subject of this research is the people who live in Griya Hartacu Pattallassang housing. Data collection techniques were carried out by observation, interviews and documentation. The data validation technique uses theory and source triangulation techniques by collecting data and information from a variety of different sources. The results of this study indicate that financing for the Griya Hartacu Pattallassang housing uses two financing agreements, namely a murabahah mortgage contract, and a musyarakah mutanaqisah contract. These two contracts are also very influential in the transaction process of the people who are the actors in the two contracts. The musyarakah mutanaqisah contract is reviewed with the Fatwa of the National Sharia Council No. 73/DSN-MUI/XI/2008, researchers have analyzed and reviewed and then researchers found that the financing of the musyarakah mutanaqisah contract is in accordance with the DSN-MUI fatwa, but the contract has not been fully used, only some buyers use the contract in the home buying process.*

**Keywords:** *Financing, musyarakah mutanaqisah, DSN-MUI Fatwa and housing*

### **ABSTRAK**

Perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa memiliki dua akad pembiayaan yang digunakan dan merupakan salah satu perumahan subsidi dibawah asuhan PT. Tiga Maha Rewa. Perumahan ini menggunakan akad pembiayaan antara lain akad KPR Murabahah, dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Peneliti sendiri berfokus pada akad pembiayaan *musyarakah*

*mutanaqishah*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah*, dan bagaimana kesesuaian akad *musyarakah mutanaqisah* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Adapun rumusan masalah yaitu: (1), Bagaimana pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam proses pembiayaan pada perumahan Griya Hartacu di Pattallassang? (2), Apakah proses transaksi akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* sudah sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008?. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) menggunakan penelitian kualitatif. Pendekatan penelitian ini menggunakan kualitatif deskriptif. Adapun subjek penelitian ini adalah masyarakat yang tinggal di perumahan Griya Hartacu Pattallassang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengabsahan data dengan teknik triangulasi teori dan sumber dengan mengumpulkan data dan informasi dari berbagai sumber yang berbeda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang menggunakan dua akad pembiayaan yaitu akad KPR murabahah, dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dua akad ini juga sangat berpengaruh dalam proses transaksi masyarakat yang menjadi pelaku dalam kedua akad tersebut. Akad *musyarakah mutanaqisah* dikaji dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008, Peneliti telah menganalisis dan mengkaji kemudian peneliti menemukan bahwa pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI namun akad tersebut belum digunakan secara menyeluruh hanya sebagian pembeli yang menggunakan akad tersebut dalam proses pembelian rumah.

**Kata Kunci:** Pembiayaan, *musyarakah mutanaqisah*, Fatwa DSN-MUI dan perumahan

## A. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, yang dari tahun ke tahun semakin meningkat, sementara kemampuan daya beli warga tidak selalu tinggi. pada sisi lain, pembiayaan perumahan melalui perbankan konvensional yang menyalurkan kredit pemilikan tempat tinggal (KPR) tidak mampu memfasilitasi seluruh kebutuhan pembiayaan perumahan. oleh sebab itu perlu dicari alternatif pembiayaan perumahan lain. Perbankan syariah berpeluang buat menyediakan alternatif pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip syariah<sup>1</sup>.

Prinsip syariah menyampaikan alternatif pembiayaan pemilikan rumah yang berbasas keadilan serta ekuilibrium dengan menyediakan pembiayaan perumahan melalui Musyarakah Mutanaqisah, yakni pembiayaan berbasis kepemilikan beserta antara bank serta nasabah. Kepemilikan tadi akan semakin menurun pada pihak bank,

---

<sup>1</sup> Abubakar, L., & Handayani, T. (2017). "Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah". *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 1(1), 194-219.

namun akan semakin besar bagi nasabah sesuai proporsi pembayaran yang dilakukan. pada implementasinya, pembiayaan melalui *musyarakah mutanaqisah* ini menghadapi kendala regulasi yang perlu padaantisipasi. Solusi yang harus disiapkan merupakan pembaruan dan penataan regulasi yang bersifat komprehensif dan terintegrasi buat menghilangkan tidak selaras dan kendala regulasi yang ada dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* menjadi cara lain pembiayaan perumahan<sup>2</sup>.

Saat ini pun dalam membeli tempat tinggal rakyat tidak hanya melihat faktor harga saja tetapi mereka mulai mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti faktor lokasi, faktor bangunan, dan faktor lingkungan. Alasan rakyat mempertimbangkan faktor harga sebab hal tadi berkaitan dengan pendapatan mereka bagi mereka yang mempunyai pendapatan besar mungkin harga tidak akan menjadi persoalan, akan tetapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas produk dalam hal ini faktor bangunan tidak mengherankan bila akhir-akhir ini usaha pada bidang perumahan semakin marak, banyak perusahaan ada dengan memberikan berbagai macam fasilitas pada menawarkan produknya.

Berdasarkan masalah yang melatarbelakanginya penelitian ini bertujuan untuk menjawab dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dan proses transaksi akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* sudah sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis kualitatif melalui studi pustaka serta studi lapangan. Tahapan penelitian dilaksanakan menggunakan menghimpun sumber kepustakaan, baik utama maupun sekunder. Penelitian ini melakukan penjabaran data berdasarkan formula penelitian. Pada tahap lanjut dilakukan pengolahan data atau pengutipan referensi. Tahap 2, penelitian ini juga dilaksanakan melalui studi lapangan. Mula-mula disusun desain penelitian serta pengujian Indera lapangan. Tahap lanjut dilakukan penentuan lokasi penelitian, responden, serta informan. Pada aplikasi

---

<sup>2</sup> Triandharta, R., & Haque M.G., (2018). Analysis Of Sharia Financing Products Marketing Strategy With Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Contract: Studi PT Bank FRWRD Tbk. JIME (Jurnal Ilmu Manajemen dan Ekonomika) 11(1), 35-43.

penelitian lapangan dilakukan pengamatan, dokumentasi serta wawancara. Data hasil studi pustaka dan hasil studi lapangan ditampilkan menjadi temuan penelitian, diabstraksikan buat mendapatkan berita yang utuh, serta diinterpretasi sampai membentuk pengetahuan untuk penarikan kesimpulan. “Adapun pada tahap interpretasi dipergunakan analisis atau pendekatan, contohnya, filosofis, teologis, sufistik, tafsir, syarah, living hadis, sosiologis, genealogis, serta lain-lain<sup>3</sup>”.

Metode pendekatan penelitian yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan empiris dan pendekatan syar’i. Pendekatan empiris yakni pendekatan yang lebih menekankan pada pengalaman, penemuan serta pengamatan di lokasi tempat penelitian, guna memperoleh data dan informasi yang mendukung proses penyusunan penelitian. Sedangkan pendekatan syar’i, yaitu pendekatan yang terkait dengan masalah yang diteliti dengan berpedoman pada norma Agama, yakni pendekatan penelitian yang menelusuri serta mengkaji secara mendalam berdasarkan dengan ayat-ayat suci Al-Qur’an dan hadis yang berkaitan dengan objek penelitian serta kaidah-kaidah fikih yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini<sup>4</sup>.

Adapun sumber data yang digunakan oleh penulis yakni data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh suatu organisasi atau perorangan langsung dari objeknya. Pengumpulan data tersebut dilakukan secara khusus untuk mengatasi masalah riset yang sedang diteliti. Metode atau pendekatan yang dapat dilakukan proses pengumpulan data yang bersifat primer ini dapat menggunakan angket/kuesioner, wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi dan sebagainya. Pada data primer ini peneliti akan melakukan wawancara dengan developer perumahan dan juga masyarakat atau penghuni perumahan di Griya Hartacu Pattallassang untuk menemukan data yang diperlukan. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui hasil bacaan serta kajian yang mendalam berkaitan dengan literature, penelitian terdahulu dan jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian”. Data sekunder diambil dari *internet searching* dan dari jurnal, artikel yang ditemukan mengenai perumahan Griya Hartacu Pattallassang.

---

<sup>3</sup> Wahyudin Darmalaksana. Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka dan Studi Lapangan. Pre-print Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020. h. 5.

<sup>4</sup> Dr. Salim H., & Haidir “Penelitian Pendidikan, Metode, Pendekatan dan Jenis (2019)

## C. PEMBAHASAN

### 1. Pembiayaan Properti Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa

*Musyarakah mutanaqisah* itu sendiri adalah suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, dimana kerjasama ini akan nantinya mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sedangkan pihak lain akan meningkatkan kepemilikannya dengan cara pembayaran secara berangsur kepada salah satu pihak. Adapun kerjasama yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu yakni kerjasama dalam pengadaan rumah. Dimana rumah tersebut nantinya dapat digunakan sebagai tempat tinggal pribadi maupun bisa disewakan kepada orang lain.

Dari pengertian tersebut penulis menyimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah suatu jalan alternatif yang ditempuh seseorang untuk mendapatkan tambahan modal. Dimana bentuk kerjasama ini, dilakukan antara dua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu asset atau barang. Kepemilikan salah satu pihak (Bank) akan berkurang, sedangkan kepemilikan lain (nasabah) akan bertambah dengan melakukan pembayaran secara bertahap. Jadi mengurangi secara bertahap adalah berkurangnya kepemilikan salah satu pihak (bank) karena adanya pembiayaan yang dilakukan oleh pihak lain (nasabah).

Hasil penelitian mengenai persyaratan dan proses atau tahapan dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang, akan diuraikan dari dalam penyajian data dari beberapa informan dan satu orang staff pemasaran di perumahan Griya Hartacu yang menjadi subjek penelitian.

- a. Syarat Dalam Pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Perumahan Griya Hartacu
  - 1) Seorang nasabah yang memenuhi syarat minimal sudah berusia 21 tahun keatas dan dapat melunasi angsuran sebelum pensiun
  - 2) Memiliki pekerjaan tetap baik itu sebagai karyawan, pengusaha, wiraswasta dan lain-lain.
  - 3) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu untuk mengangsur

- 4) Dapat memenuhi persyaratan dari pihak bank yang dituju dalam pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini, seperti foto kopy KTP, pas, pas foto, foto copy surat nikah bagi yang sudah menikah, foto copy kartu keluarga, fotocopy NPWP, fotocopy rekening, slip gaji, dan denah lokasi rumah<sup>5</sup>.

Berdasarkan hasil wawancara dari dua orang subjek informan yaitu Bapak Dirajuddin dan Ibu Tia dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang itu memiliki beberapa persyaratan yang tergolong mudah dipenuhi oleh calon pembeli/nasabah dengan jangka waktunya pun dapat ditentukan dan disesuaikan dari pihak nasabah. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan informan diatas yaitu ibu Dewi dan Ibu Desi dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang itu, nasabah sudah harus punya pengetahuan minimal mengenai hukum dan sudah memiliki penghasilan tetap atau sesuai yang yang menjadi ketentuan administratif yang lengkap dengan nominal dan jangka waktu yang dapat dipilih oleh nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah peneliti paparkan pada penyajian data di atas, maka peneliti akan memaparkan tahap analisis data yang ada pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang dalam proses akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan. Langkah pertama dari melaksanakan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu dengan mengajukan permohonan kepada bank syariah untuk menjadi mitra dari sebuah bank syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan memenuhi beberapa syarat seperti identitas asli yang berisi data-data pribadi, jumlah pendapatan perbulan, sumber pengembalian dana untuk pelunasa kewajiban serta manfaat dan tingkat kebutuhan atas rumah yang diminati.

Tahap kedua, permohonan pengajuan mitra pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah harus menunggu persetujuan dari pihak bank. Jika permohonan tersebut sudah disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan mitra yang didalamnya berisi mengenai spesifikasi dari barang atau rumah yang disepakati, seperti harga barang, jumlah dana dari pihak bank dan dari pihak nasabah, jangka waktu pelunasan yang ditentukan, cara pelunasannya, dan model angsuran serta besarnya

---

<sup>5</sup> Informasi Data yang didapatkan oleh peneliti pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan.

angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dalam perbulan/pertahun. Jika sudah ada persetujuan atas permohonan nasabah dari pihak bank dan telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka pembelian rumah dapat dilakukan.

Tahap ketiga, dilakukanlah akad musyarakah mutanaqisah antara pembeli dan pihak bank syariah yang memuat penyertaan modal, pesyaratan sewa menyewa dan pengikatan jaminan berupa rumah yang diperjualbelikan serta jaminan tambahan lainnya. Penyerahan rumah atau barang diserahkan oleh agen kepada bank dan pembeli, setelah bank syariah dan pembeli melunasi harga kepada agen distributor. Setelah itu barang akan diterima oleh pihak bank syariah dan pembeli atau nasabah, pihak bank akan menyerahkan barang atau rumah tersebut kepada pembeli dengan disertakan dengan surat tanda terima bsrsng berupa rumah dengan penjelasan spesifikasi yang telah disepakati. Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan dengan ibu Desi dan Ibu Putri ini dapat disimpulkan bahwa dalam proses pembiayaan ini bentuk kepemilikan dapat berubah jika salah satu pihak membayar angsuran kepada pihak lainnya dan salah satu pihak hanya berperan sebagai pmbantu dalam memberikan modal kepada mitra yang kekurangan maodal dalam rangka untuk membeli rumah ataupun menjalankan bisnis.

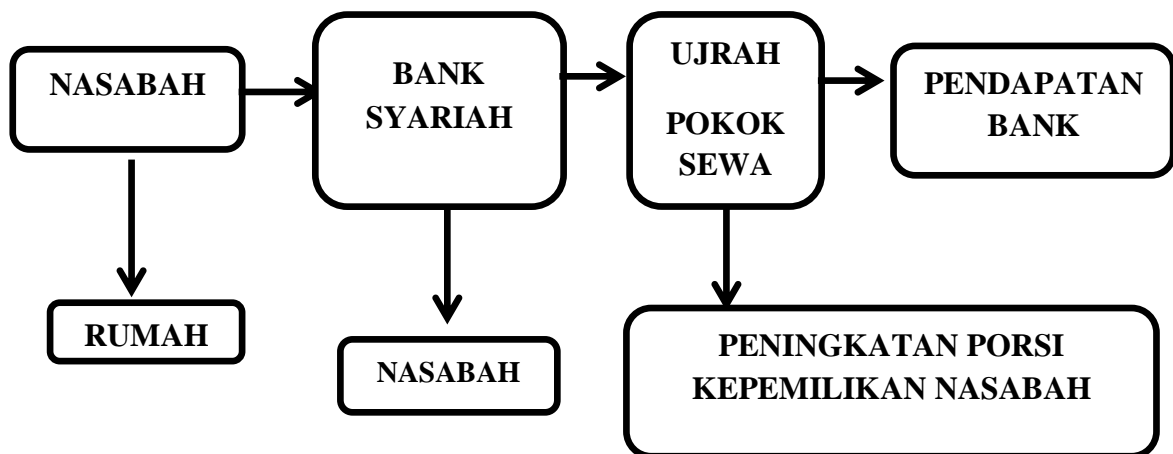
Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk akad yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih dimana kedua pihak ini berkongsi atau berserikat terhadap suatu rumah. Dengan salah satu pihak akan membeli bagian pihak lain akan membayar secara bertahap. Pihak bank dan nasabah akan membeli rumah secara bersama-sama dengan porsi kepemilikan yang disesuaikan dengan kesepakatan bersama, misal pihak bank sebanyak 80% dan pembeli sebesar 20%. Dan pihak pembeli nantinya akan membeli bagian rumah yang dimiliki oleh bank secara bertahap hingga berpindah kepemilikan kepada pihak pembeli.

Dalam kerjasama akad *musyarakah mutanaqisah* ada unsur syirkah dan unsur sewa atau ijarah. Kerjasama ini dilaksanakan dalam bentuk modal dan dana kerjasama kepemilikan. Ketentuan unsur sewa meliputi; penyewa (*musta'jir*), yang menyewakan (*mu'jir*), *sighat* (ucapan kesepakatan), ujah (*fee*), dan barang yang disewakan. Suatu barang harus jelas besarnya dan dapat diketahui oleh kedua belah pihak. Untuk dasar hukumnya sendiri dapat dilihat dari analisis fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 mengenai akad musyarakah mutanaqisah pada perumahan Griya Hartacu Pattallasang.

Dalam Fatwa tersebut telah disebutkan tentang dasar-dasar dan ketentuan yang mengatur perihal musyarakah mutanaqisah, dan hukum asal akad musyarakah itu sendiri. Akad *musyarakah mutanaqisah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera dibagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN/MUI/XI/2008 perihal musyarakah mutanaqisah<sup>6</sup>. Sesuai Al-Qur'an surah As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 disini dijelaskan bahwa hukum perkongsian itu diperbolehkan selama tidak saling mendzolimi.<sup>7</sup>

Sebagai ilustrasi mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqisah di perumahan Griya Hartacu dapat kita lihat dalam bagan berikut.

**Gambar 1 Bagan Mekanisme Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah**



Keterangan :

- Nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah munaqisah* kepada Bank
- Syirkah atas porsi kepemilikan rumah antara nasabah dan bank
- Rumah (yang menjadi porsi bank) disewakan kepada nasabah
- Nasabah membayar kewajiban atau yang berupa angsuran kepada bank yang terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank dan pembayaran ujarah.

<sup>6</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN/MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

<sup>7</sup> Kementerian Agama RI, Al-Qur'an & Terjemahnya



## 2. Perhitungan Bagi Hasil Pembiayaan *Musyarakat Mutanaqisah*

Dari data yang diambil dari pihak pemasaran di perumahan Griya Hartacu, perhitungan bagi hasil *musyarakah mutanaqisah* pada pihak perumahan dan pihak bank dilakukan dengan cara berikut ini. Porsi Awal Nasabah adalah DP yang dibayar oleh nasabah. Jumlah uang yang disertakan nasabah dalam kerjasama pembelian aset. Penyertaan dana nasabah dalam pembelian aset tersebut diharapkan oleh bank syariah sebesar 20% dari total harga aset. Dana nasabah merupakan besaran kepemilikan nasabah terhadap aset tersebut. Misal jumlahnya = Rp. 60.000.000

Porsi Awal Bank Syariah adalah jumlah uang yang disertakan bank syariah dalam kerjasama pembelian aset. Dana tersebut merupakan besaran pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Besaran dana bank syariah merupakan porsi kepemilikan bank syariah atas aset. 80% yang dibayar kepada developer. Misal jumlahnya = Rp. 240.000.000. Harga Jual dari Developer (Rp 300.000.000) adalah total harga aset dari developer yang menjadi obyek kerjasama pembelian antara bank syariah dan nasabah. Harga ini tidak ada kenaikan harga dari bank syariah ke nasabah.

*Rate margin* sewa (15%) adalah besaran persentase sewa atas aset yang dimiliki bank syariah yang menjadi keuntungan bagi bank syariah dalam pembiayaan kepada nasabah. Dalam teori yang sebenarnya, sewa merupakan harga sewa pasar. Sementara bank syariah menginginkan sewa adalah *rate margin* yang dapat mengcover biaya-biaya dan risiko-risiko yang timbul akibat dari pembiayaan. Disamping itu, di dalam bank syariah perlu mengcover *cost of fund* dari bagi hasil Dana Pihak Ketiga (DPK).

Harga Sewa/Angsuran Sewa (Rp 3.000.000) adalah cicilan sewa yang dibayar oleh nasabah dari nilai kepemilikan bank syariah atas aset. Besaran sewa dihitung dari Rp 240.000.000,- dikali 15% (*rate margin* sewa) dibagi 12 (bulan). Harga sewa akan terus menurun setiap bulan sesuai dengan penambahan porsi kepemilikan nasabah. Angsuran pokok adalah cicilan yang dibayar oleh nasabah dari nilai yang dibayar oleh bank syariah sebesar Rp 300.000.000, Besaran cicilan berasal dari Rp 300.000.000 dibagi 192 bulan sama dengan Rp. 1.250.000,-. Nilai ini bersifat tetap selama 192 bulan. Angsuran per bulan adalah besaran angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan. Ini merupakan penjumlahan dari harga sewa yang harus dibayar per bulan ditambah dengan angsuran pokok yang wajib dipenuhi oleh nasabah setiap bulan. Misal, sewa sebesar Rp 3.000.000, sedangkan angsuran pokok sebesar Rp 1.250.000, maka

angsuran per bulan pertama adalah (Rp 3.000.000 + Rp 1.250.000 = Rp 4.250.000). Jadi, angsuran per bulan adalah Rp 4.250.000,

Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan Pertama adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan dibagi dengan harga barang. ( $\text{Rp } 60.000.000 / \text{Rp } 300.000.000 = 20\%$ ). Jadi rasio awal kepemilikan nasabah adalah sebesar 20%. Rasio kepemilikan nasabah akan bertambah setiap bulannya sesuai dengan penambahan angsuran pokok. Rasio Kepemilikan Nasabah Bulan ke-2 adalah besarnya modal nasabah yang dibayarkan, ditambah dengan angsuran pokok per bulan yang dibayarkan, kemudian dibagi dengan harga barang. Misal, besarnya kontribusi nasabah sebesar Rp 62.500.000, angsuran pokok Rp 1.250.000, sementara harga barang adalah sebesar Rp 300.000.000, maka ( $\text{Rp } 62.500.000 + \text{Rp } 1.250.000 + / \text{Rp } 300.000.000 \times 100\% = 20,83\%$ ). 20,83% adalah porsi kepemilikan nasabah di bulan ke-2. Dibulan ke-3 dan seterusnya mengikuti pola tersebut.

Jangka Waktu Pembiayaan merupakan jangka waktu kerjasama dalam pembiayaan yang telah disepakati bersama.

Contoh Perhitungan :

Porsi nasabah 60.000.000

Porsi Bank Syariah 240.000.000

Harga jual dari Developer 300.000.000

Rate margin sewa 15% per tahun

Jangka waktu pembiayaan 20 tahun (240 bulan)

Harga sewa per tahun =  $240.000.000 \times 15\% / 12 = 3.000.000$

Angsuran pokok per bulan =  $300.000.000 / 240 = 1.250.000$  Rasio Pemilikan

Nasabah bulan pertama =  $60.000.000 / 300.000.000 \times 100\% = 20,00\%$

Rasio Pemilikan Nasabah bulan kedua =  $(60.000.000 + 1.250.000) / 300.000.000 \times 100\% = 20,42\%$

Rasio Pemilikan Bank bulan pertama =  $240.000.000 / 300.000.000 \times 100\% = 80,00\%$

Rasio Pemilikan Bank bulan kedua =  $(240.000.000 - 1.250.000) / 300.000.000 \times 100\% = 79,58\%$ .

Untuk mengetahui berapa jumlah angsuran dari pembiayaan pada perumahan Griya Hartacu dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel: 1. Jumlah Angsuran pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang**

Jangka Waktu	Tabel Angsuran		
	10 Tahun	15 tahun	20 Tahun
Tahun ke 1 & 2	Rp. 1.745.000	Rp. 1.357.200	Rp. 1.175.000
Tahun Ketiga	Rp. 1.313.900	Rp. 1.486.000	Rp. 1.313.900
Tahun Ke 4 dst		*Mengikuti Nisbah	

sumber: data yang diambil peneliti pada Perumahan Griya Hartacu

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah salah satu produk pembiayaan yang ada di perumahan Griya Hartacu, seperti yang dikatakan oleh Bapak Dirajuddin salah satu nasabah produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah), beliau dan bank sudah sepakat dalam pembayaran rumah, dimana beliau membayar 20% dari harga rumah sedangkan pihak bank 80%. Kemudian rumah tersebut akan disewakan kepada beliau. Karena bank mempunyai porsi pembayaran rumah lebih besar, hak kepemilikan rumah akan terlihat seperti masih milik bank. Oleh karena itu, beliau menempati rumah tersebut dengan status sewa. Kegiatan sewa rumah yang beliau lakukan adalah untuk melunasi cicilan yang telah dibayarkan oleh bank. Jadi, biaya sewa tersebut sama saja seperti beliau membayar biaya cicilan KPR. Beliau membeli rumah dengan harga Rp 300.000.000. apabila kesepakatannya 20% dan 80%, maka bank akan membayar sekitar Rp 240.000.000.

Seperti yang dikatakan oleh Ibu Dewi awalnya dia kurang berminat dengan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* tetapi setelah mengetahui keunggulan pembiayaan tersebut dan mengetahui salah satu temannya yang memakai produk pembiayaan tersebut dan menerangkan keuntungan apa saja yang kita peroleh apabila melakukan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dan terbukti setelah Ibu Dewi telah menjadi nasabah dengan menggunakan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dia merasa sangat menguntungkan, karena walaupun dia menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

### 3. Kesesuaian Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang Dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN/MUI/XI/2008.

Fatwa merupakan sebuah kata tentang pendapat atau tafsiran pada suatu persoalan yang berkaitan dengan hukum islam sesuai yang akan terjadi yang peneliti simpulkan dari mekanisme transaksi yang ada pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa. Adapun ketentuan Fatwa yang yang menjadi patokan dalam penelitian ini yaitu Fatwa Dewan Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang mana fatwa ini secara khusus mengatur tentang akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Dalam penelitian ini peneliti bertujuan menganalisis bagaimana kesesuaian dengan hasil penelitian dan yang terjadi di perumahan Griya Hartacu .

Analisis fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang. Dalam Fatwa tersebut telah disebutkan tentang dasar-dasar dan ketentuan yang mengatur perihal *musyarakah mutanaqisah*, dan hukum asal akad *musyarakah* itu sendiri. Akad *musyarakah mutanaqisah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera dibagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN/MUI/XI/2008 perihal *musyarakah mutanaqisah*. Sesuai Al-Qur'an surah As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 disini dijelaskan bahwa hukum perkongsian itu diperbolehkan selama tidak saling mendzolimi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa masyarakat (pemilik rumah) yang ada di lingkup perumahan griya hartacu pattallassang peneliti menemukan hanya sebagian saja yang melakukan akad dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, selainnya menggunakan akad KPR murabahah. Adapun kesesuaian dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa dapat disimpulkan dalam tabel berikut.

**Tabel: 2. Kesesuaian Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN/MUI/XI2008**

No.	Ketentuan Akad Fatwa DSN MUI No. 73/XI/2008	Akad	Sesuai / tidak sesuai
1	Akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> terdiri dari akad	Pihak perumahan dan pihak bank pada awal kontrak melakukan	Sudah sesuai, hanya saja di perumahan ini hanya sebagian yang

	<i>usyarakah/syirkah dan ba'i (jual-beli)</i>	akad <i>musyarakah mumtanaqisah</i> sesuai prosedur.	menggunakan akad pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah.</i>
2	Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan saat akad.	Dalam ketentuan pembiayaan Perumahan Griya Hartacu Pattallassang telah dicantumkan penyertaan modal nasabah sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk bekerjasama dalam sebuah usaha, melaingkan kerjasama dalam kepemilikan suatu asset/rumah.	Sudah sesuai
3	Memperoleh keuntungan dari nisbah yang telah disepakati saat akad.	Dalam ketentuannya telah dicantumkan nisbah yang telah disepakati bersama antara pihak perumahan dan pihak bank.	Sudah sesuai
4	Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.	Dalam ketentuannya apabila da kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan asset	Sudah sesuai
5	Bila asset musyarakah mutanaqisah menjadi objek ijarah maka syarik (pembeli) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.	Pembeli/pihak perumahan membayar sewa terhadap asset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara pihak bank dan pembeli..	Sudah sesuai
6	Keuntungan yang diperoleh dari ujarah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakai dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan	Dalam kontrak pembiayaan Perumahan Griya Hartacu Pattallassang telah dicantumkan bahwa pembeli dan pihak	Sudah sesuai

---

proporsi kepemilikan.	bankakan keuntungan nisbah. keuntungan dialihkan untuk membeli porsi pihak bank dan pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan.	membagi sesuai Kemudian akan membeli dan kerugian dengan
-----------------------	---	---

---

*Sumber: Analisis penelitian, 2023*

Dalam tabel di atas telah dijelaskan mengenai kesesuaian fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yakni dari pihak perumahan dan pihak bank pada awal kontrak melakukan akad musyarakah mutanaqisah sudah sesuai dengan prosedur. Dalam ketentuan pembiayaan Perumahan Griya Hartacu Pattallassang telah dicantumkan penyertaan modal nasabah sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk bekerjasama dalam sebuah usaha, melainkan kerjasama dalam kepemilikan suatu asset/rumah dan itu sudah sesuai dengan prosedur Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Untuk ketentuannya itu sendiri telah dicantumkan nisbah yang telah disepakati bersama antara pihak perumahan dan pihak bank. Dan ketentuannya apabila terdapat kerugian akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi kepemilikan asset yang dimiliki masing-masing pihak.

Pembeli atau pihak perumahan akan membayar sewa terhadap asset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara pihak bank dan pembeli. Dalam kontrak pembiayaan Perumahan Griya Hartacu Pattallassang telah dicantumkan bahwa pembeli dan pihak bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah. Kemudian keuntungan akan dialihkan untuk membeli porsi pihak bank dan pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan. Untuk itu dapat disimpulkan bahwa ketentuan akad musyarakah mutanaqisah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional sudah sesuai dengan prosedur yang diterapkan.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada Perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa dapat ditarik dua kesimpulan. Pertama, pada perumahan ini terdapat dua bentuk akad pembiayaan yang digunakan, diantaranya

akad KPR murabahah, dan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Adapun mekanisme pembiayaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu dimulai dari seorang calon pembeli rumah akan mengajukan permohonan kepada pihak bank syariah terlebih dahulu, kemudian akan diadakan akad jika permohonan tersebut telah disetujui oleh pihak bank dengan syirkah atau porsi kepemilikan rumah antara porsi bank dan pembeli, rumah atau yang menjadi porsi pihak bank disewakan dalam hal ini kepada pembeli, selanjutnya pembeli akan membayar kewajibannya atau angsuran kepada pihak bank yang terdiri dari pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan pihak bank dan pembayaran ujuh, yang terakhir yaitu pembayaran angsuran pembeli.

Kedua, kesesuaian akad *musyarakah mutanaqisah* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN/MUI/XI/2008 pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang Kabupaten Gowa untuk akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri sudah sesuai. Tetapi jika dilihat secara keseluruhan akad pembiayaan pada perumahan Griya Hartacu Pattallassang belum terealisasi secara menyeluruh.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L. T. (2017, Mei 16). Telaah Yuridis Terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Huklum Ekonomi Islam*, 1, 194-219.
- Darmalaksana, W. (2020). Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka Dan Studi Lapangan. *Pre-Print Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 1-6.
- Eri, B. (2018). *Metodologi Penelitian Kalitatif & Kuantitatif* (Jilid 1 ed.). (E. Berlian, Ed.) Indonesia: Penerbit Sukabina Press, Padang 2016.
- Hendriyadi, S. (2015). *Metode Riset Kuantitatif: Teori Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen Dan Ekonomi Islam*. Jakarta, Indonesia: Kencana Prenada Media Group.
- Rijali, A. (2018, Januari – Juni 2018). Analisis Data Kualitatif. *Ahmad Rijali. Analisis Data Kualitatif. Jurnal Alhadharah*, 17, 85-86.
- Salim, D. H., & Haidir, D. (2019). *Penelitian Pendidikan, Metode, Pendekatan Dan Jenis* (Cetakan Ke-1 ed.). (I. S. Azhar, Ed.) Jakarta, Indonesia.
- Setiawan, A. A. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Cetakan Pertama ed.). (E. D. Lestari, Ed.) Indonesia, Jawa Barat, Sukabumi: CV Jejak.

Tri, H. (2017, Mei 16). Telaah Yuridis Terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 1, 194-219.

Wijaya, H. H. (2019). *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik* (Edisi Pertama Cetakan ke-1 ed.). Indonesia, Sulawesi Selatan, Makassar.