

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR)
DENGAN MENGGUNAKAN AKAD *MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH* PADA BANK KALBAR SYARIAH CABANG
SAMBAS**

Laras¹

Neli²

Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas

laraslaras911@gmail.com¹ neliarifin87@gmail.com²

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan dan kendala Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif, yang hanya memaparkan situasi dan peristiwa yang berasal dari wawancara, observasi, dan dokumentasi tentang pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas. Hasil penelitian ini Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah terutama akad yang digunakan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN/MUI/XI/2008 yang menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal, kepemilikan aset (barang) atau modal dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqishah* untuk dijadikan pedoman.

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine the implementation and constraints of Home Ownership Financing (PPR) using the *musyarakah mutanaqishah* agreement at Bank Kalbar Syariah Sambas Branch. This research uses a descriptive qualitative type of research, which only describes situations and events derived from interviews, observations, and documentation on the implementation of Home Ownership Financing (PPR) at Bank Kalbar Syariah Sambas Branch is in accordance with sharia principles, especially the contract used, namely the *musyarakah mutanaqishah* contract which is in accordance with DSN-MUI fatwa No. 73 / DSN / MUI / XI / 2008 which states that *musyarakah* financing has advantages in togetherness and fairness, both in sharing profits and risks of loss, so that it can be an alternative in the process of ownership of assets (goods) or capital, ownership of assets (goods) or capital can be done by using the *musyarakah mutanaqishah* contract, that

in order for this method to be carried out in accordance with sharia principles, DSN-MUI considers it necessary to establish a fatwa on musyarakah mutanaqishah to be used as a guideline. **Keywords: Financing, PPR, Musyarakah Mutanaqishah Agreement**

PENDAHULUAN

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan manusia tetapi juga rumah (Sapi'i & Setiawan, 2016). Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah beraktivitas diluar rumah. Oleh karena itu manusia sangat menginginkan rumah yang nyaman dan indah. Saat ini semakin banyaknya pembangunan dan lahan kosong yang semakin sedikit. Sehingga membuat harga lahan tanah setiap tahunnya semakin mahal, selain itu bahan-bahan bangunan yang juga ikut mahal, seiring meningkatnya kebutuhan dan berkurangnya persediaan (Prayitno et al., 2022).

Hadirnya pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan (Sulistiyanti, 2012). Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, untuk mempunyai sebuah rumah membutuhkan dana yang besar, bagi sebagian kalangan membeli rumah secara tunai terasa mudah. Tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai. Sehingga mereka lebih memilih membelinya dengan cara mencicil atau yang biasa dikenal dengan namanya kredit. Untuk bisa memiliki rumah dengan cara kredit tentu saja diperlukan pihak sebagai perantara yang dapat memberikan sarana tersebut.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit maka peran perbankan sangat dominan digunakan, dan perbankan memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Oleh karena itu bank disebut sebagai lembaga intermediary, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang, begitu dengan lembaga bank syariah, bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediary, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat terpisah dengan prinsip-prinsip al-qur'an dan hadist yang mengatur operasional bank syariah.

Bank Umum syariah mempunyai lembaga tersendiri, bukan merupakan bagian dari bank konvensional (Heykal, 2014). Beberapa bank umum syariah yang terdapat di Indonesia antara lain Bank Syariah Mandiri, Bank Syariah Bukopin, Bank Muamalat Indonesia dan lain sebagainya (SYARIAHPEDIA, 2018). Sedangkan UUS (UNIT usaha syariah) merupakan unit usaha pengelolaan masih berpedoman pada bank konvensional (Rongiyati, 2016). Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah (islam), atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan

di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah (Hadiani, 2018). Contoh Unit Usaha Syariah (UUS) yaitu BNI Syariah, BII Syariah dan lain sebagainya.

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Hal ini dapat dilihat dari operasionalnya yaitu bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi apapun (Satria, 2018). Bank syariah tidak mengenal yang namanya sistem bunga, baik itu bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah. Dalam bank syariah hanya mengenal riba atau bagi hasil pada semua akad yang dipraktikkan dalam bank syariah (Ak, 2017).

Produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan konvensional (Haris, 2007). Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional (Dirnayanti et al., 2020). Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu; pemberlakuan sistem kredit dan sistem kenaikan harga, tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Dari segi istilah, produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah (seperti BTN Syariah) memaknai KPR dengan "Kebutuhan Pemilikan Rumah" (Haris, 2007; Rhosyidy, 2019). Dalam menjalankan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank syariah memadukan dan menggali transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) perbankan konvensional (Hidayati, 2014).

Bank syariah mengenalkan produk dengan pembiayaan perumahan melalui Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dimaksudkan menyediakan alternatif bagi nasabah untuk memilih sistem pembiayaan perumahan yang dianggap sesuai. Berdasarkan kajian sementara, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dianggap paling dekat dengan prinsip syariah yang berlandaskan asas keadilan (Ramadhani, 2020).

Mengingat bahwa Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) merupakan salah satu jenis akad, maka tentu secara syariah Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dimaksudkan untuk mengikat para pihak dan ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Hal ini sejalan dengan pengertian akad yaitu "keterkaitan atau pertemuan ijab kabul sebagai pernyataan kehendak ke dua belah pihak atau lebih untuk melahirkan akibat hukum pada objek akad. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama.

Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah musyarakah. Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung sesuai kesepakatan bersama. Akad Musyarakah ini sudah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal ventura. Diberlakukan akad turunan dari musyarakah, yakni Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) (Basyariah, 2018). Firman Allah SWT dalam Q.S Sad ayat 24 yaitu:

﴿أَمْثَلُوا زَلْزِلَةً إِلَّا بِغَضٍ عَلَىٰ بَعْضِهِمْ لِيَبْغِيَ الْخُلَاطَاءُ مِنْ كَثِيرٍ وَإِنْ نِعَاجَةً إِلَىٰ نَعَجَتِكَ يَسْأَلُ ظَلَمَكَ لَقَدْ قَالَ
﴿وَأَنَابَ رَاكِعًا وَخَرَّ رَبَّهُ فَاسْتَغْفَرَ فَتَنَّهُ أَمَّا دَاوُدُ وَظَنَّ هُمْ مَا وَقَلِيلَ الصَّلَاحَاتِ وَعَمِلُوا

Terjemahnya : *Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat (Q.S Sad Ayat 24) (Abdurehman, 2021)*

Tafsir ayat : (Daud berkata, “Sesungguhnya dia telah berbuat lalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu) dengan maksud untuk menggabungkannya (untuk) ditambahkan kepada kambingnya. Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang terlibat dalam satu perserikatan (sebagian mereka berbuat lalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”) huruf Ma di sini untuk mengukuhkan makna sedikit. Lalu kedua malaikat itu naik ke langit dalam keadaan berubah menjadi ujud aslinya seraya berkata,”Lelaki ini telah memutuskan perkara terhadap dirinya sendiri.” Sehingga sadarlah Nabi Daud atas kekeliruannya itu. Lalu Allah Berfirman, (Dan Daud yakin) yakni merasa yakin (bahwa Kami mengujinya) Kami menimpakan ujian kepadanya, berupa cobaan dalam bentuk cinta kepada perempuan itu (maka ia meminta ampun kepada Rabbnya lalu menyungkur rukuk) maksudnya bersujud (dan bertobat) (Hadi, 2018).

Fatwa DSN juga disebutkan bahwa hukum Musyarakah Mutanaqishah adalah boleh. Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah pada saat ini dapat disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena didalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah. Dalam musyarakah mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya adalah memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad, memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, menanggung kerugian sesuai proporsi modal (Andriani, 2020).

Berbeda dengan Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008, ketentuan akad musyarakah mutanaqishah di dalam Fatwa DSN disebutkan terdiri dari

akad musyarakah/syirkah dan ba'i (jual beli). Ketentuan pokoknya dalam Musyarakah Mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ujrah). Yakni kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain (Imronah, 2018).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas mulai beroperasi pada tahun 2020. Akad Musyarakah Mutanaqishah adalah kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya atau seperti suatu bentuk kerja sama. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad musyarakah. kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif). Nasabah dapat menyicil pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Sebelumnya Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas menggunakan akad murabahah. Akad murabahah adalah transaksi jual beli yang dimana Bank membeli rumah kepada penjual dan dijual kembali kepada pembeli yaitu nasabah. Jadi nasabah menyicil dengan harga jual yang ditetapkan oleh Bank, harga jual adalah harga beli Bank dari penjual ditambah keuntungan.

Minat nasabah dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah adalah selain asuransinya yang ringan dan prosesnya yang cepat dan mudah, para nasabah juga memiliki rasa senang dengan hal-hal tentang keagamaan dan penerapan nilai-nilai keislaman dalam menjalani kehidupannya, para nasabah juga memiliki keyakinan kuat terhadap keberkahan dalam penerapan nilai-nilai keislaman dalam menjalani kehidupan dan nasabah juga memiliki ketaatan yang kuat terhadap aturan agama Islam. Daya tarik para nasabah dengan nilai-nilai keislaman ditambah ketaatan para nasabah terhadap aturan agama Islam sehingga menimbulkan minat nasabah dalam memilih PPR yang menjadi salah satu produk pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas. Nasabah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan dari tahun 2020-2021. Berikut data nasabah dari tahun 2020-2021:

Tabel 1.1

Jumlah Nasabah Pembiayaan Pemilikan Rumah Tahun 2020-2021

Tahun	Jumlah
2020	7 orang
2021	11 orang

Sumber: Bankkalbar.co.id/

Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas peneliti akan membahas lebih dalam lagi bagaimana pelaksanaan pembiayaan tersebut dan kendala apa saja yang terjadi dalam pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka peneliti sangat tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang “Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (Ppr) Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas.”

METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang berkarakter *deskriptif*. Peneliti menggunakan jenis penelitian *kualitatif deskriptif* yang hanya memaparkan situasi dan peristiwa yang berasal dari wawancara, observasi, tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau membuat prediksi. Dalam penelitian *deskriptif*, dititikberatkan pada *observasi* dan *setting* alamiah (HAMZAH, 2021). Peneliti bertindak sebagai pengamat yang hanya membuat kategori perilaku, mengamati gejala dan mencatatnya dengan tidak memanipulasi variabel. Artinya, dalam penelitian *kualitatif* lebih diartikan “proses yang diamati seperti perilaku atau sikap”. Sehingga dalam penyajian datanya berupa data *deskriptif*.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan adalah melakukan penelitian di suatu tempat tertentu untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi informan yang berada dilokasi yang ditentukan (Sugiyono, 2014). Dalam penelitian ini objek utamanya adalah data yang didapat dari Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data Primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang berupa keterangan-keterangan dari pihak Bank Kalbar Syariah, untuk memperoleh data dilakukan wawancara *informan* yang dianggap berkompeten didalamnya. untuk menggali informasi peneliti akan mewawancarai pihak Bank yang berkaitan dengan masalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Kalbar Syariah Cabang Sambas, agar sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Sedangkan Sumber data sekunder diperoleh peneliti yaitu mengambil dari buku-buku, jurnal, artikel, internet dan penelitian terdahulu dan sumber tulisan lainnya yang mengandung informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan tiga teknik yaitu *observasi*, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan untuk teknik *analisa* datanya menggunakan *reduksi data*, *display data* dan kesimpulan atau *verifikasi*. Adapun teknik pemeriksaan keabsahan data menggunakan *triangulasi* dan *member chak*.

PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Kalbar Syariah cabang Sambas.

Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah rumah, nasabah datang ke Bank Kalbar Syariah cabang Sambas kemudian mengajukan permohonan agar Bank membelikan rumah. Setelah pihak Bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan rumah, maka pihak Bank bisa memulai proses pengadaan rumah untuk nasabah dengan menghubungi pihak developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak Bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Kemudian pihak Bank dan nasabah membuat kesepakatan yang berupa akad. Setelah itu pihak Bank bisa mencairkan pembiayaan rumah tersebut.

Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah terutama akad yang digunakan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN/MUI/XI/2008 yang menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian (Kausari, 2021), sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal, kepemilikan aset (barang) atau modal dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqishah* untuk dijadikan pedoman (Atasoge, 2022).

Adapun ketentuan-ketentuan dari fatwa ini adalah:

1. Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah)
3. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'.
4. Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.
5. Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.
6. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
7. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

8. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.
 9. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 10. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS sebagai syarik beralih kepada syarik lainnya (nasabah).
 11. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
 12. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
 13. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
 14. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
 15. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.
2. Faktor penghambat dan pendukung pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas.

Permasalahan yang dihadapi dalam perkembangan Bank Syariah, terutama berkaitan dengan penerapan prinsip-prinsip syariah baik dari prosedur melakukan transaksi hingga cara mengambil keuntungannya. Didalam permasalahan yang dialami ada faktor-faktor yang menjadi acuan apakah proses transaksi-transaksi sudah sesuai syariat Islam atau tidak (Anshori, 2018). Berikut faktor penghambat dan pendukung yang mendasari didalam pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad musyarakah *mutanaqishah* pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas:

a. Faktor penghambat

Faktor penghambat merupakan sesuatu yang dapat menyebabkan pelaksanaan terganggu dan tidak terlaksana dengan baik. Faktor penghambat dalam dunia perbankan sudah tidak asing lagi (Apriliana, 2013), faktor penghambat adalah hal yang menghalangi untuk menerapkan prinsip syariah terhadap pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas. Didalam dunia perbankan faktor penghambat sudah pasti dirasakan dalam melakukan transaksi-transaksi produk perbankan yang ada di Indonesia. Dilihat dari faktor penghambat yang alami setiap perbankan syariah adalah:

- 1) Studi kelayakan nasabah dan rumah yang akan dibeli kepada developer kurang meyakinkan dan Penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah kepemilikan rumah yang akan dijalankan bisa meyakinkan pihak Bank untuk melanjutkan pembiayaan tersebut.
 - 2) Minimnya pemahaman masyarakat akan sistem perbankan syariah terutama akad yang digunakan pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yaitu akad *musyarakah mutanaqishah*.
- b. Faktor pendukung

Faktor pendukung merupakan semua faktor yang sifatnya turut mendorong, melancarkan, membantu terjadinya sesuatu sesuai yang diinginkan (Rohana, 2019). Faktor pendukung dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sangat berpengaruh besar dalam tingkat kemajuan dalam mencari nasabah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) agar lebih meningkatkan jumlah minat nasabah untuk melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Kalbar Syariah cabang Sambas. Faktor pendukung dalam melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah:

- 1) Deskripsi tentang keyakinan nasabah terutama citra yang kuat dan positif terhadap produk PPR pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas. Sebab tanpa citra yang kuat dan positif, sangat sulit bagi Bank untuk menarik pelanggan baru dan mempertahankan yang sudah ada.
- 2) Cara pelaksanaan Pembiayaannya yang mudah dengan pelayanan yang baik dan biaya angsurannya yang murah sehingga menarik minat masyarakat untuk melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas.

SIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sebagai berikut:

1. pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sebagai berikut:

Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas adalah peralihan pemilikan rumah secara bertahap, jadi Bank dan nasabah sama-sama mengeluarkan modal untuk membeli rumah ke developer dimana besaran kepemilikan (*hishshah*) ditentukan oleh jumlah modal yang disertakan oleh masing-masing pihak dan ditentukan pada saat akad. Pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah terutama akad yang digunakan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN/MUI/XI/2008.

2. Kendala dalam pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Kalbar Syariah cabang Sambas sebagai berikut:

Dalam menjalankan pembiayaan maka perbankan harus melihat studi kelayakan dulu agar dana yang disalurkan dalam menjalankan pembiayaan oleh perbankan tidak macet, Kelayakan mempunyai arti kata yang sesuai atau baik. Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah kepemilikan rumah yang akan dijalankan bisa meyakinkan pihak Bank untuk melanjutkan pembiayaan tersebut. Pada saat akan memberikan suatu pembiayaan kepada nasabah harus mengukur tingkat kemampuan nasabah dalam memberikan pembiayaan dari kepemilikan rumah yang akan dibiayai agar tidak terjadi kemacetan dalam membayar yang akhirnya akan bermasalah bagi Bank itu sendiri.

Solusi bagi bank dalam menghadapi terjadinya macet pada pembiayaan yaitu benar-benar menyeleksi administrasi nasabah baik itu finansial maupun materialnya yang akan mengajukan pembiayaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dan untuk mengatasi nasabah yang belum paham mengenai akad pembiayaan, pihak bank harus banyak melakukan promosi dan sosialisasi kepada masyarakat yang tidak mengetahui cara maupun arti menggunakan akad tersebut.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdurohman, D. (2021). Legitimasi Akad Mudharabah dan Musyarakah dalam Al-Quran dan Hadits. *Ekonomi dan Bisnis Islam*, 2(2 no 2), 248–262.
- Ak, I. (2017). *Perbankan Syariah*. Kencana.
- Andriani, F. (2020). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 11(1), Article 1. <https://doi.org/10.14421/azzarqa.v11i1.2078>
- Anshori, A. G. (2018). *Perbankan Syariah di Indonesia*. UGM PRESS.
- Apriliana, L. F. (2013). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Sebagai Upaya Meminimalisir Terjadinya Restrukturisasi Kredit Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Solo*. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/30397/Analisis-Prosedur-Pemberian-Kredit-Sebagai-Upaya-Meminimalisir-Terjadinya-Restrukturisasi-Kredit-Di-Pt-Bank-Tabungan-Negara-Persero-Tbk-Cabang-Solo>
- Atasoge, I. A. B. (2022). Tinjauan Sharia Compliance Atas Transformasi Fatwa DSN MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Al-Mujaddid: Journal of Sharia Economy*, 1(01), Article 01.
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 9(2), 120. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>
- Dirnayanti, D., Idris, M., & Suhrah, S. (2020). SISTEM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK KONVENSIONAL DAN SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, 3(2), Article 2.
- Hadi, N. (2018). MAQASHID KOPERASI SYARIAH. *I-ECONOMICS: A Research Journal on Islamic Economics*, 4(2), Article 2. <https://doi.org/10.19109/ieconomics.v4i2.2562>
- Hadiani, F. (2018). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR MAKRO EKONOMI YANG MEMENGARUHI DANA PIHAK KETIGA PADA BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA SYARIAH TAHUN 2011-2015. *Sigma-Mu*, 10(2), Article 2. <https://doi.org/10.35313/sigmamu.v10i2.1229>
- HAMZAH, A. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif Rekontruksi Pemikiran Dasar serta Contoh Penerapan Pada Ilmu Pendidikan, Sosial & Humaniora*. CV Literasi Nusantara Abadi.
- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah). *La_Riba*, 1(1), Article 1. <https://doi.org/10.20885/lariba.vol1.iss1.art8>
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, 5(2), Article 2. <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>

- Hidayati, F. (2014). *Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember*. <https://repository.unej.ac.id/xmlui/handle/123456789/63225>
- Imronah, 'Ainul. (2018). MUSYARAKAH MUTANAQISHAH. *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(1), Article 1. <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>
- Kausari, M. A. A. (2021). TELAAH FATWA DSN-MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG MUSYARAKAH. *SANGAJI: Jurnal Pemikiran Syariah Dan Hukum*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.52266/sangaji.v5i1.604>
- Prayitno, G., Hasyim, A. W., Subagiyo, A., Dinanti, D., & Roziqin, F. (2022). *Ruang Berketahanan Pangan: Menjawab Tantangan Produksi Pangan Berkelanjutan dengan Optimasi Keruangan Menuju Indonesia Berdaulat*. Universitas Brawijaya Press.
- Ramadhani, T. (2020). *Implementasi fatwa dewan syariah nasional majelis ulama Indonesia tentang pengalihan utang (take over) pada BRI Syariah Cabang Palangka Raya* [Undergraduate, IAIN Palangka Raya]. <http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/2968/>
- Rhosyidy, M. D. (2019). "Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-Tsaman : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 1(1), Article 1.
- Rohana, R. (2019). *Perilaku Nasabah Tentang Kredit Konsumtif di BNI Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)* [Undergraduate, IAIN Parepare]. <http://repository.iainpare.ac.id/1113/>
- Rongiyati, S. (2016). PENGEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH MELALUI PELAKSANAAN KEWAJIBAN PEMISAHAN UNIT USAHA SYARIAH (DEVELOPMENT OF SYARIA BANKING THROUGH THE LIABILITY OF SPIN-OFF OF ISLAMIC BUSINESS UNITS). *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 6(1), Article 1. <https://doi.org/10.22212/jnh.v6i1.247>
- Sapi'i, S., & Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Al-Tijary*, 17–24. <https://doi.org/10.21093/at.v2i1.688>
- Satria, M. (2018). ANALISIS PERBANDINGAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (KPR) PADA BANK SYARIAH. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2, 105–118. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R & D* / Sugiyono (1st ed.). Alfabeta. <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=911046>
- Sulistiyanti, S. (2012). *MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN GRIYA BSM PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG SALATIGA TAHUN 2012* [Other, IAIN Salatiga]. <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id>
- SYARIAHPEDIA. (2018, November 9). *Daftar Lengkap Bank Syariah di Indonesia: BUS, UUS, dan BPRS*. <https://www.syariahpedia.com/2022/02/daftar-lengkap-bank-syariah-di-indonesia.html>