

Klausul Akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Berdasarkan Ketetapan Fatwa DSN MUI

Dodi Yarli * Nada Raudhotul Ma'wa *

Abstract. *The purpose of the authors to conduct this research is to determine the extent of the application of the MUI Fatwa DSN No. 73 / DSN-MUI / XI / 2008 perfected by DSN MUI Fatwa No. 01 / DS-MUI / X / 2013 by BNI Syariah Bekasi Branch Office. The method used is qualitative with a descriptive approach, namely by clearly describing everything that is obtained in the field. Techniques in collecting data in this study were obtained through interviews, and literature study. The results of this study indicate that the BNI Syariah Bekasi Branch Office is worth mentioning that the Sharia Bank applies sharia principles in accordance with applicable regulations, namely Fatwa DSN MUI No. 01 / DSMUI / X / 2013, it's just that there are a number of things that BNI Syariah needs to pay attention to in its implementation of applicable financing products, especially Syariah KPR Griya KPR financing.*

Keywords: *Musyarakah Mutanaqishah, DSN MUI Fatwa, KPR Syariah, BNI Syariah*

Abstrak. *Tujuan penulis melakukan penelitian ini agar mengetahui sejauh mana penerapan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang disempurnakan oleh Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 oleh BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu dengan menjabarkan secara jelas mengenai segala sesuatu yang diperoleh di lapangan. Teknik dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini didapatkan melalui wawancara, dan studi pustaka. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi telah layak dikatakan Bank Syariah yang menerapkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan regulasi yang berlaku yaitu Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013, hanya saja ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh BNI Syariah pada implementasinya di produk pembiayaan yang berlaku khususnya pembiayaan KPR Syariah Griya iB Hasanah.*

Kata Kunci : *Musyarakah Mutanaqishah, Fatwa DSN MUI, KPR Syariah, BNI Syariah*

* Dosen HES IAI Tazkia

* Mahasiswa HES IAI Tazkia

Pendahuluan

Latar Belakang

Setiap manusia di muka bumi ini memerlukan sandang, pangan dan papan untuk menunjang kehidupan sehari-hari. Banyak dari manusia melakukan apapun demi mendapatkan ketiga aspek tersebut. Halal atau haram, mudah atau sulit, baik muda maupun tua semua berlomba-lomba untuk mendapatkan yang terbaik dari apa yang manusia butuhkan.

Salah satu dari kebutuhan pokok tersebut adalah rumah. Rumah merupakan tempat dimana seseorang beristirahat, bertemu dengan keluarga dan berlindung dari hiruk-pikuknya segala aktivitas. Di samping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Biasanya, proses tersebut berlangsung di lingkungan masyarakat mulai dari ruang lingkup yang kecil, salah satunya di perumahan.

Dalam sebuah perumahan tentunya memiliki sistem yang mempunyai nilai yang berlaku bagi warga sekitarnya. Permasalahan yang terdapat di perumahan dan permukiman adalah salah satu isu utama yang akan selalu menjadi perhatian lebih dari pemerintah, karena dengan melihat kondisi lahan dan tanah di Indonesia khususnya di Ibu Kota semakin sulit untuk didapatkan.

Dengan gaji yang terbilang masih dengan rata-rata Upah Minimum Regional (UMR), pastinya banyak yang tergiur membeli rumah dengan angsuran kecil. Terutama bagi generasi milenial yang cenderung memilih menikah di usia muda, rata-rata dari mereka baru memiliki pekerjaan dan merintis kehidupan dari nol bersama pasangannya, mereka tentu mengkalkulasikan segala kebutuhannya termasuk membeli rumah.

Peluang ini dimanfaatkan oleh banyak sekali lembaga keuangan syariah, di antaranya adalah BNI Syariah yang hadir dengan salah satu program pembiayaannya yakni BNI Griya iB Hasanah. Memberikan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah *indent*, yang ukurannya dapat disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR yang merupakan salah satu produk dari Bank atau Lembaga Keuangan lainnya memberikan angsuran pembelian rumah yang sangat menggiurkan. Setiap tahunnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terus meningkat berdasarkan pernyataan dari Direktur Manajemen Resiko BNI yakni Osbal Saragi Rumahorbo mengatakan “Kuota penyaluran tersebut meningkat dari tahun ke tahun. Itu menunjukkan konsistensi BNI dalam mendukung program penyediaan satu juta rumah oleh pemerintah. Secara nominal, BNI telah menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR FLPP) senilai Rp 914 miliar (dan menyentuh 7.214 unit rumah) pada tahun 2018 dan Rp 1,263 triliun (dan menyentuh 9.743 unit rumah) pada 2019” Dari hal ini orang-orang tertarik untuk

membelinya. Tetapi pada kenyataannya setelah dijalani sekitar 6 bulan angsuran tersebut menjadi terus naik. Ada apa, apa yang salah?

Kurangnya pengetahuan dari masyarakat mengenai hal tersebut, berdampak pada terjadinya penarikan rumah yang belum sepenuhnya dilunasi dan belum menjadi milik pembeli. Sehingga setelah angsuran tersebut naik banyak masyarakat yang tidak dapat melunasi biaya angsuran rumah karena melebihi dari gaji perbulannya. Sehingga banyak orang yang dirugikan dari kejadian ini.

Kredit Pemilikan Rumah Syariah memang menawarkan pembayaran angsuran yang lebih mahal dibandingkan dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional jika suku bunga sedang turun. Hal ini mengakibatkan kurangnya peminat dari pembelian rumah dengan sistem Syariah. Padahal jika diamati secara mendalam, banyak keuntungan yang didapat dari pembelian rumah dengan sistem Syariah ini. Maka dari itu perlulah pengetahuan untuk masyarakat awam mengenai hal itu yang harusnya disebarluaskan oleh generasi milenial saat ini.

Dalam pembelian rumah secara Syariah di BNI Syariah, akad yang digunakan antara Bank dan nasabah salah satu akadnya adalah musyarakah mutanaqishah. Secara umum akad Musyarakah Mutanaqishah dipergunakan dalam jual beli motor, modal usaha, pembelian rumah, dan sebagainya. Dalam penelitian ini Musyarakah Mutanaqishah yang dibahas adalah mengkerucut kepada penggunaan Musyarakah Mutanaqishah yang digunakan dalam KPR syariah. Apa saja keuntungan dan kekurangan dari akad tersebut? Tentu dalam menentukan akad pembelian rumah harus dilakukan dengan hati-hati, jangan sampai muncul pribahasa “bak alu pencukil duri” yang artinya mengerjakan sesuatu yang hasilnya sia-sia. Banyak kasus yang menyebabkan kebingungan nasabah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah Konvensional yakni, angsuran sudah selesai tapi mengapa terus ditagih untuk pelunasan?

Pada praktik Kredit Pemilikan Rumah Konvensional yakni dengan cara pertama-tama Bank menawarkan peminjaman uang pada nasabah yang akan membeli rumah dengan segala negosiasinya, kemudian hal yang dilakukan setelah uang tersebut ditangan nasabah maka nasabah berhak untuk membeli rumah pada developer atau biasa disebut pengembang, hal ketiga adalah ketika rumah sudah dimiliki maka nasabah harus membayar cicilan atau angsuran pada Bank sebagai pengganti dari uang yang dipinjamkan dengan cara membayar lebih dari angsuran yang seharusnya yang biasa disebut bunga. Padahal dalam islam riba adalah perilaku yang diharamkan dalam proses transaksi. Hal ini tentu dijadikan sebagai acuan bagi Lembaga Keuangan Syariah dengan mengadakan KPR Syariah yang memberikan pinjaman tanpa menyelipkan riba didalamnya. Apakah sudah sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Islam terlebih pada Fatwa yang telah diterapkan oleh para ulama didalam Fatwa DSN MUI NOMOR. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah? Bagaimana implementasinya pada produk pembiayaan seperti diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor. 01/DSN-MUI/X/2013?

Dalam Al Qur'an Surat Ali Imran, ayat 130-132

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ (130) وَاتَّقُوا النَّارَ الَّتِي أُعِدَّتْ لِلْكَافِرِينَ (131) وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ (132)

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kepada Allah agar kamu beruntung. Dan peliharalah dirimu dari api neraka, yang disediakan bagi orang-orang kafir. Dan taatlah kepada Allah dan Rasul (Muhammad) SAW agar kamu diberi rahmat.” (3:130-132).

Berdasarkan beberapa hal tadi, penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam KPR di BNI Syariah Cabang Bekasi Berdasarkan Fatwa DSN MUI” Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis ingin merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada KPR di BNI Syariah Kota Bekasi?
2. Bagaimana kesesuaian implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada KPR di BNI Syariah Kota Bekasi dengan Fatwa DSN MUI NOMOR. 01/DSN-MUI/X/2013?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan menghasilkan sebuah karya ilmiah yang suatu saat dapat menjadi manfaat diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui secara mendalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah pada KPR di BNI Syariah.
2. Untuk mengetahui kesesuaian antara Fatwa DSN MUI Nomor. 01/DSN-MUI/X/2013 dengan praktik di BNI Syariah.

Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dapat mendukung penerapan prinsip-prinsip Syariah yang sesuai dengan Hukum Islam yang berlaku.
2. Dapat memberikan informasi akad Musyarakah Mutanaqishah yang diimplementasikan pada KPR Syariah agar memberikan kemudahan pada customer ketika melakukan transaksi pembelian rumah.
3. Dapat menambah wawasan penulis dalam bidang KPR Syariah, baik dari sisi teori maupun penerapannya di lapangan.

Sistematika Penulisan

Penelitian ini diawali dengan latar belakang tentang KPR secara global kemudian dilanjutkan dengan pembahasan KPR Syariah sebagai sumber utama pembahasan penulis, dan dilanjutkan dengan penelitian terdahulu terkait KPR Syariah, Bagian selanjutnya yakni

menjelaskan mengenai metodologi penelitian mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian dan jenis data yang digunakan. Kemudian pada bagian pembahasan peneliti mencoba mengetahui Implementasi kesesuaian antara Fatwa DSN MUI NOMOR. 01/DSNMUI/X/2013 dengan praktik di BNI Syariah, serta mencari tau bagaimana implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah di BNI Syariah. Dan pada tahap terakhir setelah dilakukannya penelitian maka peneliti menyimpulkan hasilnya dan memberikan saran untuk keberlangsungan praktik yang lebih baik lagi dihari mendatang.

Landasan Teori Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (Hardjono,2008:25).

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun. (Slamet Ristanto,2016).

Menurut Zefriyenni Ira, (2014) Kredit Pemilikan Rumah atau KPR adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah.

Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Menurut Otoritas Jasa Keuangan KPR Syariah merupakan biasa disebut Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (murabahah) atau dengan akad lainnya. Kalangan perbankan turut andil dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat.

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada Bank Konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah) dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqishah).

(Ismail,2011)

Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah Syariah

1. Al Qur'an

Adapun dalil yang menjadi landasan hukum syariah dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah ini antara lain:

.. وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ..

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh, dan amat sedikitlah mereka ini.” (QS. Shad, (38): 24).

2. Hadits riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda:

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

"Rasulullah SAW bersabda: “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).

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa DSN-MUI tentang Musyarakah Mutanaqishah

Majelis Ulama Indonesia melalui DSN, telah menerbitkan satu fatwa ulama mengenai Musyarakah Mutanaqishah, yaitu Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Fatwa DSN MUI Nomor. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.

4. Pendapat Ulama Tentang Musyarakah Mutanaqishah

Menurut Wahbah Zuhaili dalam Kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al Muasirah:

هَذِهِ الْمَشَارِكَةُ فِي الشَّرِيعَةِ لَا عْتِمَادَهَا كَالِإِجَارَةِ الْمُنْتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيمَتَهَا وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَفْوِضُ الْبَنْكُ عَمَلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ

“Musyarakah Mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah Inan, karena kedua belah pihak

menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabahmitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

Akad Dalam Kredit Pemilikan Rumah di BNI Syariah

1. Murabahah adalah akad kerjasama atau perjanjian antara Bank dengan nasabah, dimana Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian setelah Bank memiliki barang tersebut barulah Bank menjualnya kepada nasabah dengan harga perolehannya dengan ditambah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Musyarakah Mutanaqisoh adalah produk turunan dari akad musyarakah, akad musyarakah mutanaqishah ini merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih jika di perbankan yang berperan yakni bank dengan nasabah yang mana berbagi dalam hak kepemilikan atas sebuah barang. Kemudian diikuti oleh pembayaran kepemilikan setiap bulannya. Dan perpindahan kepemilikan ini sesuai dengan porsi barang yang sudah dibayarkan, dan mempunyai konsep kemitraan berkurang.

1.1 Rukun Akad Musyarakah Mutanaqishah

1. Hadirnya *Syarik* yang biasa disebut dengan mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah dalam (musyarakah).
2. Adanya *Hishah*, yakni adanya bagian atau porsi syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
3. *Musya'*, yakni bagian atau porsi syarik dalam kekayaan musyarakah nilai dimiliki secara bersama dan tidak dapat ditentukan batasan-batasan secara fisik.

1.2 Syarat Pengajuan KPR Syariah di BNI Syariah

Sebelum mengajukan pembelian atau peminjaman tentunya setiap Lembaga Keuangan mengajukan beberapa persyaratan yang harusnya dilengkapi oleh nasabah untuk dapat memenuhi permintaannya tersebut.

Berikut penulis akan memaparkan persyaratan pengajuan dalam KPR Syariah di BNI Syariah

- 1) Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan lunas pada saat usia pensiun.
- 2) Nasabah adalah karyawan atau profesional atau pengusaha (wiraswasta).
- 3) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur. 4) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank.

Kerangka Pemikiran

Pertama, penulis akan membahas tentang KPR secara umum kemudian penulis pengkerucutkan pada KPR Syariah, yang kemudian membahas dasar hukum KPR Syariah, selanjutnya penulis akan membahas syarat pengajuan KPR Syariah juga dilengkapi dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di BNI Syariah. Kemudian penulis membahas alur pembiayaan KPR Syariah di BNI Syariah dan membahas tentang kesesuaian akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Syariah di BNI Syariah dengan Fatwa DSN MUI, kemudian penulis mengambil kesimpulan.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan bertempat di BNI Syariah. Waktu penelitian mengabiskan sekitar 7 bulan dimulai oleh penulis sejak tanggal 1 Februari 2020 s/d 11 Agustus 2020 yang dilakukan di Bekasi, Kecamatan Bekasi Selatan, Provinsi Jawa Barat.

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang berupa deskriptif dalam setiap penjelasannya dijelaskan secara merinci sesuai dengan data dan fakta. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang berupaya menonjolkan kualitas dari hasil penelitian dengan batasan-batasan penelitian yang jelas.

Jenis Data

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari tempat penelitian. Dalam hal ini penulis memperoleh data primer dari observasi lapangan, dokumentasi langsung, serta hasil wawancara.

- b. Data Sekunder antara lain buku-buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya yang relevan dengan pembahasan ini.

Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh penjelasan untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab baik secara tatap muka atau tidak, melalui media telekomunikasi antara pewawancara dengan orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman. Pada hakikatnya wawancara merupakan kegiatan untuk memperoleh informasi mendalam tentang isu yang diangkat dalam penelitian.

3. Studi Pustaka (library research)

Dalam hal ini penulis mendapatkan data dari beberapa buku, jurnal dan karya tulis ilmiah lainnya yang memberikan referensi terbuka dan relevan dengan pembahasan penulis.

Teknik Analisis Data

Adapun teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pembahasan Gambaran Umum BNI Syariah

1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1.500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah

(BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan Perbankan Syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Desember 2019, BNI Syariah memiliki 3 Kantor Wilayah dengan cabang BNI Syariah mencapai 68 Kantor Cabang, 218 Kantor Cabang Pembantu, 13 Kantor Kas, 23 Mobil Layanan Gerak dan 58 *Payment Point*.

2. Visi, dan Misi

Visi

“Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

Misi

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa Perbankan Syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

Musarakah Mutanaqishah

Akad Musarakah mutanaqishah adalah salah satu bagian atau instrumen dan bisa dikatakan sebagai lanjutan dari akad musyarakah. Musyarakah ini berasal dari kata dasar syirkah, syirkah berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* yang dapat diartikan dengan kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Akad musyarakah ini sangat amat sering digunakan dalam dunia perbankan syariah. Musyarakah mutanaqishah dalam praktiknya seperti sebuah bentuk kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset atau suatu barang. Kerjasama ini menggunakan sistem pengurangan aset yang dimiliki oleh salah satu pihak yang berkongsi, dan tentunya menambahkan aset salah satu pihak lain dalam hal kepemilikan. Pada akad musyarakah mutanaqishah perpindahan kepemilikan aset terjadi ketika salah satu pihak melakukan pembayaran kepada pihak lain yang memiliki aset lebih besar dalam persentase perhitungan aset.

Pada dasarnya dalam musyarakah mutanaqishah menggunakan dua akad yakni syirkah dan ijarah. Menurut Kamal Taufiq Muhammad Hathab (2013), beliau mengatakan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah merupakan akad yang dihasilkan dari kreasi ulama dan para pengusaha, mereka memadukan nilai musyarakah yang terdapat dalam syariah, juga ditinjau dari kebutuhan instrument bisnis yang berkembang secara signifikan. Akad ini mulai dirumuskan dan mulai diperkenalkan oleh ulama abad ke XX M (tepatnya tahun 1997) yang dibahas oleh *Majma' Al Fiqhi*. Dalam hal ini ulama telah

mengidentifikasi musyarakah mutanaqishah dengan tujuan untuk memastikan dan mengetahui lebih dalam asal muasalnya secara pasti.

Akad musyarakah mutanaqishah seperti menggunakan dua akad secara bersamaan yakni akad syirkah (kerjasama) dan akad ijarah (sewa). Kerjasama pada akad musyarakah mutanaqishah dilakukan dalam hal keikutsertaan dana atau modal juga dalam kerjasama kepemilikan. Sedangkan dalam akad sewa (ijarah) dilakukan dengan cara diberikannya kompensasi yang diberikan oleh salah satu mitra kepada mitra yang lain dalam akad tersebut contoh pada praktik di perbankan syariah pihak yang menyewakan adalah Bank, dan penyewanya adalah nasabah maka dalam hal ini nasabah memberikan ujah (*fee*) kepada pihak bank selaku pemilik aset. Besarnya nilai atas sebuah aset haruslah diketahui oleh dua belah pihak. Tetapi ketika akad ini di praktikan oleh Bank Syariah dan nasabah akan tetap saja menggunakan satu akad yakni akad atas nama musyarakah mutanaqishah.

Hal yang harus diperhatikan ketika menggunakan akad musyarakah mutanaqishah kejelasan antara jumlah angsuran dan jumlah sewa yang harus dilunasi oleh nasabah kepada Bank. Hukum Musyarakah mutanaqishah adalah boleh, hal ini sesuai dengan keputusan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, fatwa ini juga membahas banyak hal mengenai pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

Salah satu pakar hukum islam menegaskan kepada para mitra mengenai penyebab berakhirnya akad musyarakah mutanaqishah, menurut Fatcurrahman Djamil berakhirnya akad musyarakah mutanaqishah adalah karena tiga hal:

1. Berakhirnya masa berlaku akad yang biasanya ditandai dengan selesainya sebuah akad tersebut karena kepemilikan aset telah berpindah seutuhnya kepada salah satu pemitra.
2. Terjadinya pembatalan akad oleh para pelaku akad.
3. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad tersebut.

Kelebihan yang didapat oleh para mitra jika menggunakan akad musyarakah mutanaqishah ini antara lain:

1. Karena menggabungkan dua akad yakni akad syirkah dan ijarah maka nasabah dan Bank Syariah sama-sama memiliki aset yang dijadikan sebuah objek perjanjian dalam akad musyarakah mutanaqishah.
2. Kedua mitra tersebut dapat dengan mudah mengganti kesepakatan atas sebuah perubahan jika sewaktu-waktu harga sewa berubah sesuai jangka waktu yang ditentukan dengan tetap memperhatikan harga dipasaran.
3. Dengan menggunakan akad syariah di Bank Syariah tentunya tidak akan terpengaruh dengan terjadinya fluktuasi ketika adanya inflasi dan bunga pasar yang berada di Bank Konvensional.
4. Terdapat bagi hasil antara kedua belah pihak atas keuntungan sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
5. Dapat saling merawat dan menjaga aset yang dimiliki karena merupakan aset bersama.

6. Waktu anggur dapat lebih lama seperti 5-15 tahun.

Jika membahas kelebihan maka tidak luput dari kekurangan, kekurangan yang ada pada penggunaan akad musyarakah mutanaqishah antara lain:

1. Besar kemungkinan adanya resiko dalam pembebanan atas pembayaran pajak (bangunan) pada kepemilikan barang, dan biaya-biaya lain seperti biaya transaksi.
2. Resiko adanya isu-isu *double tax* ketika menggunakan akad musyarakah mutanaqishah karena seolah-olah menggabungkan 2 transaksi (syirkah dan ijarah) pada satu akad, karena pada kenyataannya Bank Syariah tetaplah menggunakan satu akad saja yakni musyarakah mutanaqishah.

Kedudukan Fatwa DSN-MUI dalam Perbankan Syariah

Sebagai seorang muslim tentunya kita memiliki acuan atau sandaran untuk mengetahui hukum dari segala sesuatu yang dijalankan pada praktiknya setiap hari, sumber hukum tersebut berasal dari Al Qur'an, Hadits, dan Fatwa (Ijtihad Ulama).

Menurut kitab *Al Fatwa fil Islam* atau Fatwa-fatwa dalam Islam yang ditulis oleh Muhammad Jamaluddin Al Qosimi menyebutkan bahwa arti Fatwa dalam Bahasa arab yakni nasihat, petunjuk, jawaban, dan pendapat. Fatwa berasal dari kata *Al Fataa* yang artinya adalah pemuda. Fatwa menurut istilah adalah kumpulan jawaban-jawaban yang mencakup hukum syariat yang dikeluarkan oleh seorang mufti (orang yang berfatwa). Fatwa juga dapat diartikan sebagai sebuah istilah mengenai pendapat atau tafsiran pada suatu masalah yang berkaitan dengan hukum islam.

Rukun dalam berfatwa ada tiga:

1. *As-Sail* adalah orang yang meminta fatwa atau orang yang bertanya mengenai suatu masalah yang belum jelas dan terpecahkan.
2. *Al-Mas'ul* adalah orang yang memberi fatwa atau orang yang menjawab mengenai suatu masalah tersebut.
3. *Al-Madhmun* adalah sebuah kebenaran dari suatu fatwa yang terjamin atau sebuah jawaban dari masalah yang ditanyakan.

Disebutkan dalam praktiknya di perbankan syariah telah memenuhi rukun berfatwa yakni adanya orang yang bertanya yaitu Bank Syariah, kemudian dilanjutkan oleh orang yang menjawab pertanyaan tersebut yakni adalah seorang *mufti* yang mempunyai kedudukan menggantikan atau mewakili posisi Nabi Muhammad SAW untuk menjawab berbagai persoalan di zaman sekarang dan dibantu oleh Dewan Pengawas Syariah disingkat DPS untuk mengawasi ketetapan praktik sesuai dengan prinsip syariah dan dilengkapi dengan sebuah jawaban dari yang ditanyakan oleh pihak Bank Syariah, biasanya hal yang dipertanyakan adalah hukum dari produk baru yang akan *dilaunchingkan* oleh sebuah Lembaga Keuangan yang belum memiliki kejelasan halal atau haramnya.

Dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada BAB 1 Ketentuan Umum Pasal 1 nomer 12 yang mendasari bahwa Insitusi Syariah untuk

mengikuti acuan ketetapan yang telah diputuskan oleh DPS yang tercantum di Fatwa DSN MUI. Fatwa yang digunakan didalam Lembaga Keuangan ialah Fatwa Dewan Syariah Nasional atau DSN karenanya Fatwa DSN ialah fatwa-fatwa yang diputuskan khususnya dibidang ekonomi syariah. Bagi Bank Syariah di Indonesia secara operasional yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) maka dalam hal ini Bank Umum Syariah akan mendasarkan segala implementasinya pada POJK. Sementara dalam merumuskan POJK pihak OJK akan menjadikan Fatwa DSN MUI sebagai referensi dalam regulasi yang akan ditetapkan. Sehingga Kedudukan Fatwa DSN-MUI dalam Perbankan syariah memiliki suatu yang bersifat tidak mengikat karena sekedar untuk memberikan kejelasan halal atau haram (menghukumi) sebuah produk yang diadakan oleh Bank Syariah, keputusan yang mengikat tetap pada POJK tetapi tetap berdasarkan dengan Fatwa DSN MUI. Sehingga diperlukannya keseimbangan antara kedua aspek tersebut agar tidak terjadi penyimpangan yang berakibat kerugian.

Analisis Kesesuaian antara Praktik Akad Musyarakah Mutanaqishah di BNI Syariah dengan Fatwa DSN MUI Nomor. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Fatwa DSN MUI NOMOR. 01/DSN-MUI/X/2013

1. Persyaratan yang telah ditetapkan oleh BNI Syariah pada produk pembiayaan KPR Syariah sejauh ini telah memenuhi kriteria dari yang telah diputuskan dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 pada bagian pertama ketentuan umum yang menjelaskan bahwa adanya hal-hal yang mendasari transaksi akad musyarakah mutanaqishah ini antara lain adanya Syirkah (kepemilikan aset salah satu pemodal yang berkurang disebabkan pembelian bertahap oleh pihak lain), Syarik (mitra), Hishshah (porsi syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'), Musya'(kekayaan musyarakah milik bersama). Jika pada praktiknya di BNI Syariah yakni dengan menghadirkan nasabah dengan pihak Bank, kemudian developer yang kemudian dilanjutkan dengan akad , juga adanya modal awal yang ditetapkan dalam jumlah porsi ketika kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan.
2. Porsi yang ditetapkan oleh BNI Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 pada bagian ke 2 karakteristik Musyarakah Mutanaqishah butir a yang menjelaskan tentang modal usaha karena pada dasarnya pembagian porsi ini kembali kepada hasil dari kesepakatan dua belah pihak yang bersangkutan, sehingga nasabah dan Bank mengetahui berapa banyaknya porsi masing-masing kepemilikan, untuk memberikan keputusan pembagian porsi ditinjau dari hasil analisa yang dilakukan oleh Bank terhadap nasabah ketika tahap *interview* diawal pengajuan KPR oleh nasabah, juga BNI Syariah meninjau kembali pada pendapatan nasabah setiap bulannya baik dari nasabah yang *fix income* maupun *non fix income*.
3. Ketika terjadi kerugian diantara dua belah pihak maka pihak yang menyebabkan kerugian itu mengganti sesuai dengan proporsi modal yang dikeluarkan diawal, dan pada hal ini BNI Syariah sudah mengikuti regulasi yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dijelaskan pada bagian ketentuan lain butir C. yakni

penyelesaian pembiayaan bermasalah yang menyebutkan bahwa pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui cara musyawarah mufakat dengan tahapan yang dapat dilalui dengan cara penjadwalan ulang kembali, penambahan syarat baru, maupun penggunaan skema baru.

4. Pada proses pelunasan BNI Syariah pun sudah menunjukkan kesesuaian antara praktik dan keputusan Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 dibagian ketentuan lain butir B. Pelunasan dipercepat yakni membolehkan nasabah membayar dan melunasi cicilan lebih cepat dari waktu yang telah ditetapkan oleh pihak Bank, maka dalam hal ini berdasarkan Fatwa DSN MUI membolehkan pihak Bank memberi discount atau bonus untuk nasabah. BNI syariah pun melakukan hal yang sama yakni memberikan bonus kepada nasabah yang tepat waktu dan membayar lebih cepat dari yang telah dijadwalkan, tetapi dalam hal ini BNI tidak menjadikannya sebagai sebuah kewajiban hanya bersifat *cash by cash*.

5. Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 pada bagian kedua Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah bulir B menyebutkan bahwa modal usaha yang telah dinyatakan dalam bentuk porsi tidak boleh berkurang selama akad berlangsung efektif.

6. Ketika nasabah melakukan keterlambatan pembayaran dari jadwal yang telah ditetapkan pihak Bank tidak memberlakukan denda pada nasabah hanya melakukan ganti rugi, ganti rugi ini diberlakukan ketika nasabah telah berada pada tahap tidak mau membayar ketika sudah berulang kali ditegur, sehingga menyebabkan pihak Bank harus mendatangi rumah nasabah tersebut, dari proses penagihan inilah yang dijadikan sebagai ganti rugi dari biaya perjalanan yang dikeluarkan oleh pihak Bank untuk menagih pembayaran nasabah. Tetapi sejatinya yang tercantum didalam Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 bagian ketentuan lain butir A. Denda dan Ganti Rugi, bulir I pada proses pembiayaan ini pun diperbolehkan adanya sebuah denda keterlambatan (*ta'zir*) yang akan diakui sebagai dana kebajikan. Tetapi hal yang dilakukan Bank hanya memberikan sanksi bagi yang menunda-nunda pembayaran yakni berupa ganti rugi dari proses ketika penagihan.

7. Ketika berserikat pada sebuah perjanjian pembiayaan terkhusus pada KPR yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah, aset yang dimiliki nasabah dalam tempo bertahap boleh di jual pada pihak lain sesuai keputusan dan ketentuan dari Fatwa DSN MUI MUI No. 01/DSN-MUI/2013 didalam Ketentuan lain butir C bulir II penyelesaian pembiayaan bermasalah, pun pada praktiknya BNI Syariah memperbolehkan nasabah menjual aset kepemilikan ketika nasabah menunggak cicilan pembayaran KPR.

8. Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 di poin nomer 5 Prinsip dan ketentuan butir G juga pada Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bagian keempat ketentuan khusus no 1 yang menjelaskan bahwa aset musyarakah mutanaqishah dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain. Pada transaksi ini BNI Syariah tidak mengijinkan menyewakan aset ketika akad berlangsung dan porsi belum selesai ditunaikan, juga disebabkan karena nasabah sudah terikat dengan pihak Bank, sehingga Bank tidak membiarkan nasabah menyewakan kepada pihak lain.

Kesimpulan dari isi tabel

Hasil dari tabel kesesuaian antara praktik dan implementasi akad Musyarakah mutanaqishah yang telah dianalisa oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa dari 8 analisa hanya 1 analisa yang memberikan jawaban ketidak sesuaian antara praktik dan fatwa yang telah ditetapkan oleh DSN MUI. Dapat disimpulkan bahwa BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi telah menerapkan praktik yang sesuai dengan regulasi dari Fatwa DSN MUI yang telah diputuskan. Sehingga dalam hal praktik atau implementasi, dapat dikatakan BNI Syariah telah layak dalam penerapan prinsip syariah yang sesungguhnya. Secara Hukum Islam Musyarakah Mutanaqishah yang benar telah disampaikan dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah juga dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 mengenai Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan sehingga jika akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk KPR Syariah di BNI Syariah melanggar apa yang telah difatwakan dengan jelas, maka akad tersebut tidak dapat dikatakan akad musyarakah mutanaqishah yang sesuai syariat.

Kesimpulan Berdasarkan pembahasan penulis “**Analisis Implementasi Akad Musyarakah**

Mutanaqishah dalam KPR di BNI Syariah Cabang Bekasi Berdasarkan Fatwa DSN MUI” juga mengacu pada hasil penelitian yang penulis lakukan maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Sejatinya hadirnya KPR Konvensional maupun KPR Syariah adalah salah satu bentuk perwujudan dari pemerintah melalui Lembaga Keuangan juga dapat dikatakan sebagai bantuan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan keadaan keuangan terbatas yang menyebabkan masyarakat tersebut belum mampu untuk memiliki rumah dengan uang *cash* yang mereka miliki, sehingga memberikan begitu besarnya peluang bagi mereka yang ingin mewujudkan impiannya. Hadirnya KPR Syariah dengan berbagai skema juga keuntungan yang dibalut dengan tanpa adanya riba yang begitu menyedapkan dada dan hal-hal lain yang dikhawatirkan tentunya menjadi daya tarik tersendiri bagi nasabah, jika ditinjau dari mayoritas penduduk Indonesia yang beragama muslim tentu akan dijadikan salah satu pilihan yang akan dipertimbangkan secara matang.
2. BNI Syariah dalam prodak pembiayaan KPR Syariah BNI Griya iB Hasanah menggunakan Akad musyarakah mutanaqishah adalah akad yang sangat efektif juga sangat menguntungkan dizaman modern ini, karena akad musyarakah mutanaqishah memberikan banyaknya keuntungan dari skema yang diterapkan ketika prosesi akad berlangsung. Baik untuk nasabah maupun pihak Bank itu sendiri. Selain dari hal tersebut penggunaan akad murabahah jika dibandingkan dengan musyarakah mutanaqishah pada implementasinya sangatlah perlu diperhatikan lagi khususnya pada kekurangan dan kelebihanannya. Perlunya edukasi dari pihak Bank mengenai akad musyarakah mutanaqishah ini agar dapat meningkatkan dan menyamarakan persentase dari penggunaan 2 akad yang diterapkan oleh BNI Syariah. Dari hasil wawancara dan analisa penulis yang bersandarkan pada Fatwa DSN MUI Akad musyarakah mutanaqishah pada BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi hampir seluruhnya telah mengikuti peraturan dan

ketetapan yang dibuat oleh DPS juga tak luput dari perhatian Otoritas Jasa Keuangan atau disingkat OJK yang menjadi landasan hukum secara operasional.

3. BNI syariah dapat dikatakan telah memberikan fleksibilitas terhadap nasabahnya pada proses pelunasan cicilan yang mana dalam hal tersebut membolehkannya nasabahnya melunasi cicilan atau kewajiban lebih cepat dari yang telah disepakati diawal, juga Bank Syariah memberikan kelonggaran kepada nasabah yang belum mampu membayarkan cicilannya pada waktu yang telah ditetapkan. Sehingga fleksibelitas lebih mengacu pada kemampuan pembayaran oleh nasabah. Ketika terjadi hal ini pihak Bank tidaklah serta merta langsung mengambil alih properti rumah yang telah dilunasi nasabah sebagian melainkan memberikan teguran terlebih dahulu kepada nasabah juga pada keadaan tertentu yang dialami oleh nasabah, Bank memberikan kesempatan pada nasabah untuk melakukan penjadwalan ulang jumlah biaya yang diangsurkan setiap bulannya.

4. DPS bagi Lembaga Keuangan Syariah sangatlah berperan penting tentunya dalam mengawasi seberapa jauh Lembaga Keuangan Syariah dalam menerapkan aspek-aspek syariah agar tidak terjadi penyimpangan yang terlalu jauh antara POJK dan BI dalam produk yang ditawarkan pada nasabah, akan tetapi Fatwa DSN MUI tidaklah bersifat mengikat karena BNI Syariah tetap berpegang teguh pada ketentuan BI dan OJK sebagai regulator. Walaupun dalam kenyataannya DPS masih sedikit sulit untuk mengawal segala ketetapan fatwa yang telah diberlakukan, karena melihat kondisi lapangan yang banyaknya kendala untuk menerapkan kesempurnaan prinsip syariah.

5. Posisi Fatwa DSN MUI di Perbankan Syariah Indonesia bersifat tidak mengikat, sehingga sering kali Fatwa dijadikan sebagai opsi yang dilengkapi dengan opini DPS dalam penerapan produk yang ada di Perbankan Syariah. Hal itu terjadi karena pada Perbankan Syariah di Indonesia masih mengikuti regulasi yang telah diterapkan oleh Bank Indonesia juga dibantu oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Saran Bagi BNI Syariah

1. Hendaknya produk pembiayaan yang sudah ada dan diterapkan sesuai dengan prinsip syariah agar dipertahankan dengan baik oleh BNI Syariah.
2. Perlunya diadakan sosialisasi mengenai akad musyarakah mutanaqishah oleh pihak BNI Syariah kepada calon nasabah melihat dari sisi kurangnya peminat untuk menggunakan akad musyarakah mutanaqishah yang jika dicermati memiliki keuntungan yang jauh lebih banyak dibandingkan akad yang lain serta menambahkan persentase peminat penggunaan akad musyarakah mutanaqishah.
3. Kiranya BNI Syariah lebih memperhatikan lagi putusan-putusan Fatwa DSN MUI dalam beberapa hal, sehingga dapat terpenuhinya kriteria juga aspek-aspek penggunaan prinsip syariah dalam teori dan praktik dari putusan-putusan Fatwa DSN MUI yang telah ditetapkan.
4. Akan lebih baik jika BNI Syariah dapat mendesign produk-produk pembiayaan syariah agar lebih menarik, lebih diterima, dan atraktif bagi konsumen terutama kalangan muda yang mempunyai keuangan terbatas sehingga tetap mampu untuk

melakukan berbagai akad di BNI Syariah khususnya pada produk pembiayaan KPR Syariah.

5. Sebaiknya BNI Syariah menemukan cara agar dapat merubah perspektif masyarakat luas mengenai pembiayaan KPR Syariah yang dianggap jauh lebih mahal dibandingkan dengan KPR Konvensional ketika suku bunga sedang turun.
6. Selain itu untuk kenyamanan dan kebaikan nasabah serta pihak Bank selaku fasilitator, baiknya BNI Syariah dapat mengevaluasi praktik pada produk-produk yang ada di BNI Syariah dengan kesesuaian Fatwa DSN MUI yang telah ditetapkan dengan diseimbangi POJK.
7. BNI Syariah harus berupaya untuk mengikuti seluruh ketentuan Fatwa DSN agar terciptanya sistem Perbankan Syariah yang benar-benar menerapkan prinsip syariah.

Bagi Calon Nasabah

1. Hendaknya sebelum nasabah memutuskan untuk menggunakan produk pembiayaan syariah sebagai solusi dan jalan untuk mewujudkan impian khususnya pada produk Griya IB Hasanah KPR Syariah BNI Syariah agar mempelajari dan mencari tahu banyaknya info mengenai akad-akad syariah terlebih pada akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah.
2. Kiranya nasabah lebih teliti lagi dalam memilih akad yang akan digunakan agar tidak terjadi kekecewaan atau penyesalan dikemudian hari.
3. Sebaiknya nasabah memperhitungkan kekurangan dan kelebihan pada akad yang akan digunakan agar dapat memprediksi jika terjadi suatu hal dikemudian hari.

Bagi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

1. Kiranya DSN MUI dapat lebih berkoordinasi dan lebih meningkatkan sinergi dengan Bank Indonesia juga Otoritas Jasa Keuangan, agar mempertimbangkan Fatwa DSN MUI untuk dijadikan sebagai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan sehingga Fatwa DSN MUI dapat mengikat di Perbankan Syariah bukan hanya sebatas memberikan hukum kehalalan dan keharaman atas produk yang terdapat di Bank Syariah atau Lembaga Keuangan.

Daftar Pustaka

- Afit Kurniawan, N. I. (2013). TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH: ANTARA MURABAHAH, IJARAH MUNTAHIYYAH BITTAMLIK, DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH. 23.
- Agung Maulana Hidayat, N. N. (2018). Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu). *ISSN: 2460-2159*, 476.
- AHYAR A. GAYO, S.H., M.H. (2012). KEDUDUKAN FATWA MUI DALAM UPAYA MENDORONG PELAKSANAAN EKONOMI SYARIAH. *Jurnal Rechtsvinding Media Pembina Hukum Nasional Volume 1 No 2*.
- ALFIANA, D. (2019). PELAKSANAAN AKAD WAKALAH DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR. 69.
- Ali, M. M. (2019). ANALISIS IMPLEMENTASI WAKALAH DALAM AKAD MURABAHAH (Pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak). 88.
- Al-Muhsin, L. (2020). ANALISIS PENETAPAN MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BNI SYARIAH KC FATMAWATI SKRIPSI.
- Antonio, M. S. (1991). *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Budihardjo, E. (2015). Pendekatan Baru Masyarakat Berwawasan Ekologi Kota dan Lingkungan.
- Hadi, I. A. (2011). KEDUDUKAN DAN WEWENANG LEMBAGA FATWA (DSN-MUI). *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, Vol. 1, No. 2*.
- Hardjono. (2008). Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. 526.
- id.wikipedia.org. (2019, Juli). Retrieved from Kredit pemilikan rumah.
- Kasmir. (2016). Manajemen Perbankan.
- Keuangan, O. J. (2017, Desember). Retrieved from KAJIAN PERLINDUNGAN KONSUMEN.
- MAINNA, N. M. (2019). PENGARUH PEMBIAYAAN MUDHARABAH DAN

MUSYARAKAH TERHADAP TINGKAT PROFITABILITAS BANK SYARIAH (STUDI KASUS PADA PT BANK BNI SYARIAH INDONESIA). 83.

- Muhammad Rizal Satria, T. S. (2018). ANALISIS PERBANDINGAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (KPR) PADA BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah). 2540-8402.
- Muhammad Rizki Hidayah, K. N. (2018, Mei). ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS DEVELOPER PROPERTY SYARIAH BOGOR). *Jurnal Ekonomi Islam*, 12.
- Mustika, I. (2019). Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah) dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon).
- Qosimi, M. J. (1406 H / 1986 M). *Al Fatwa Fil Islam*. Beirut-Libanon: Darul Kitab Al Ilmiah. www.bnisyariah.co.id. (2020). Retrieved from Profil Perusahaan.
- www.bnisyariah.co.id. (2020). Retrieved Maret 10, 2020, from BNI Syariah iB Hasanah.
- www.cermati.com. (2018, April). Retrieved from Cara Menghitung Biaya KPR dan Cicilannya. www.kompasiana.com. (2015). Retrieved from Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif.
- Zuhaili, W. (n.d.). *Al-Muamalah Al Maliyah AL-Muasirah*. Beirut, Lebanon: Daar alkitob alilmiah.