

**ANALISIS PEMBIAYAAN *REFINANCING* DAN RISIKO PADA AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI
PERBANKAN SYARIAH KOTA BANDUNG**

Melitha Dwi Putri, S.E.¹, Dr. A. Jajang W. Mahri, M.Si², Suci Aprilliani Utami, S.Pd., M.E.Sy³

Universitas Pendidikan Indonesia¹

melithadwiputri@student.upi.edu¹, ajajangwmahri@upi.edu², suci.avril@upi.edu³

Abstract

There are various kinds of akads used in the financing of House ownership (PKR) Sharia banking, one of which is Misharaka Mutanaqisah contract (MMq). But the financing through the Musharaka Mutanaqisah (MMq) is a few obstacles generally in the banking world, among them are insufficient internal processes, system failure, and human error. This research aims to see how the implementation in the Mutanaqisah contract (MMq) refinancing financing is in accordance with Fatwa DSN MUI number: 89/DSN-MUI/XII/2013 about refinancing (Sharia refinancing) and researching risks That can happen to the product of mortgage Musharaka Mutanaqisah (MMq). This research uses quantitative descriptive methods. The population is the customer of KPR refinancing Musharaka Mutanaqisah (MMq) which amounted to 33 people with census techniques. Instruments on this study use questionnaires. As for risk analysis use interview techniques to practitioners, academics, and regulators. The results showed implementation of Musharaka Mutanaqisah (MMq) Financing of refinancing on KPR products in good category, although there are several indicators in the category quite.

Keywords: Musharaka Mutanaqisha (MMq), Refinancing, Shariah Home Financing, Financing Risk Musharaka Mutanaqisha (MMq)

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan perumahan terus meningkat dari tahun ke tahun, hal tersebut dikarenakan perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia namun kemampuan daya beli masyarakat yang tidak selalu tinggi. Prinsip syariah muncul dan memberikan alternatif dalam pembiayaan pemilikan rumah yang memiliki asas keadilan dan keseimbangan dengan menyediakan pembiayaan perumahan melalui Musyarakah Mutanaqisah (MMq), yakni pembiayaan berbasis kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Kepemilikan pihak bank akan semakin menurun, namun bagi nasabah akan semakin besar sesuai proporsi pembayaran yang dilakukan (Bhakti, 2012). Spesifikasi akad musyarakah mutanaqishah (MMq) pada perbankan syariah di Indonesia adalah dilaksanakan dengan tujuan untuk pembiayaan pembelian properti baru, lama, take over, dan refinancing (Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) terdapat berbagai macam akad yang digunakan yaitu *murabahah*, IMBT, Istishna, serta *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq). Salah satu akad yang digunakan dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq). Akad ini merupakan alternatif dari produk *murabahah* yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah di seluruh dunia (M.Ridwan, 2012).

Dalam proses pembiayaan refinancing, terdapat beberapa masalah atau risiko yang dapat terjadi, diantaranya adalah perbankan syariah menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default, kemudian perbankan Syariah menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, dan adanya kejadian eksternal yang memengaruhi operasional perbankan syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2015). Perbankan syariah di Indonesia juga memiliki dua permasalahan yang perlu diselesaikan dan dicarikan solusinya, yaitu pertama terdapatnya permasalahan kesesuaian syariah yang masih harus diperketat, kedua kurangnya inovasi produk perbankan syariah sehingga tawaran yang diberikan bank syariah menjadi terbatas (M.Ridwan, 2012).

Pertumbuhan keuangan dan perbankan syariah saat ini menjadi topik utama sistem keuangan nasional. Di Indonesia, mayoritas produk perbankan syariah didominasi oleh akad *murabahah*. Hal ini dapat dibuktikan dengan data per Desember 2017 bahwa pembiayaan *murabahah* mencapai 150.312 miliar rupiah lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan bagi hasil seperti *mudharabah* 17.090 miliar rupiah dan *musyarakah* 101.552 miliar rupiah atau pembiayaan sewa seperti *Ijarah* 9.230 miliar rupiah (www.ojk.go.id, 2016).

Murabahah adalah salah satu dari bentuk akad jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan (Antonio, 2001). Penggunaan akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR Syariah bertenor panjang (di atas 4 tahun) pastilah kurang cocok dan tidak tepat, penggunaan akad *murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPR syariah akan menjadi lebih mahal dibanding konvensional, karena harga jual *murabahah* bersifat tetap, sementara harga pasar fluktuatif (Mingka, 2018). Berdasarkan hal tersebut, maka dimungkinkan dalam suatu pembiayaan yang sedang berjalan, nasabah mengajukan pembiayaan ulang (*refinancing*).

Seperti akad-akad lainnya dalam perbankan syariah, akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki berbagai macam risiko. Risiko yang dapat timbul dalam *musyarakah mutanaqisah*

diantaranya adalah risiko kepemilikan, risiko regulasi, risiko pasar dan risiko kredit (pembiayaan) (Rahmawaty, 2018).

2. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Metode eksplanatori akan menganalisis prosedur dan aplikasi serta *syariah compliance* yang nantinya akan dijadikan acuan dalam menilai produk *musyarakah mutanaqishah* menurut tingkat pengetahuan nasabah serta wawancara.. Penelitian ini akan mendeskripsikan dan menguji implementasi pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) Pembiayaan *Refinancing* pada produk KPR di Bank Syariah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) Pembiayaan *Refinancing* pada produk KPR apakah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor: 89/DSN-MUI/XII/20013 tentang Pembiayaan Ulang Syariah (*Refinancing Syariah*).

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primeryaitu nasabah bank syariah sedangkan teknik pengambil sampel dengan teknik sensus atau sampel jenuh. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik kuesioner dan wawancara. Kuesioner digunakan didalam penelitian ini untuk mengumpulkan data permasalahan yang diajukan sebelumnya. Sedangkan wawancara digunakan didalam penelitian ini untuk mengetahui bagaimana risiko-risiko yang dapat terjadi dalam pembiayaan KPR *musyarakah mutanaqishah* menurut Akademisi, Praktisi, dan Regulator. Alat analisis yang digunakan adalah *cross tab*. Adapun *software* yang digunakan untuk menunjang penelitian ini adalah *software Eviews* versi 9.

3. HASIL DAN DISKUSI

Gambaran Hasil Penelitian tentang Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) Pembiayaan *Refinancing* pada Produk KPR

Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) Pembiayaan *Refinancing* pada Produk KPR di Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi dapat dijabarkan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 nasabah dengan 20 item pertanyaan yang mengacu pada indikator Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah* dan berdasarkan penelitian dari Mahfudz yang berjudul "*Rental index rate as an alternative to interest rate in Musharakah Mutanaqishah home financing: a simulation approach*". Indikator dari penelitian Mahfudz tersebut diuraikan menjadi beberapa poin penting. Indikator yang dimaksud adalah: a)

Bebas dari maysir, gharar, riba, zhalim, dan barang tidak boleh haram; b) Bank syariah harus mempromosikan pembagian risiko kepada nasabah serta risiko ditanggung bersama-sama.

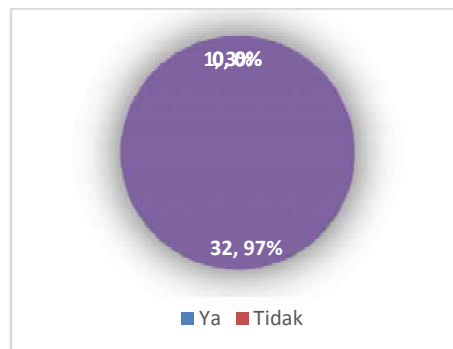
Kemudian indikator dari Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Refinancing Syariah diuraikan sebagai berikut: a) Bank syariah melakukan penaksiran terhadap barang/ aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan modal usaha (ra'sul mal) yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan bank syariah; b) Bank syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha syirkah (kerja sama) dengan nasabah; c) Bank syariah menyertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada; d) Bank syariah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad ijarah (sewa); e) Nasabah dan bank syariah membagi nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional) dan kerugian dibagi sesuai porsi modal; f) Nasabah melakukan pengalihan komersil atas porsi kepemilikan (hishah) milik bank syariah secara berangsur sesuai perjanjian.

Sebanyak 8 indikator penting yang diadopsi dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Refinancing akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq) dalam refinancing pembiayaan KPR dan penelitian Mahfudz yang berjudul "Rental index rate as an alternative to interest rate in Musharakah Mutanaqisah home financing: a simulation approach" menjadi acuan kepatuhan syariah bagi pihak nasabah dan pihak bank syariah khususnya dalam perihal akad dan produk Musyarakah Mutanaqisah (MMq). Hasil analisis data dengan bantuan software komputer berdasarkan tabulasi data yang telah terkumpul hasil dari penyebaran angket kepada 33 responden untuk mempersepsikan implementasi pembiayaan refinancing dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq) pada produk KPR syariah pada Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi:

Bebas dari maysir, gharar, riba, zhalim, dan barang tidak boleh haram. Indikator yang pertama yakni Bebas Maysir, Gharar, Riba, Zhalim, dan Barang tidak Haram digunakan untuk menilai apakah pembiayaan refinancing dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq) pada produk KPR dapat dilihat dari berbagai segi. Salah satunya ialah nasabah memahami perbedaan mendasar dari segi prinsip dan sistem bank syariah yang membedakannya dari bank konvensional. Hal ini didasari oleh masyarakat yang seringkali menilai bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional. Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 responden dengan total 6 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data

yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

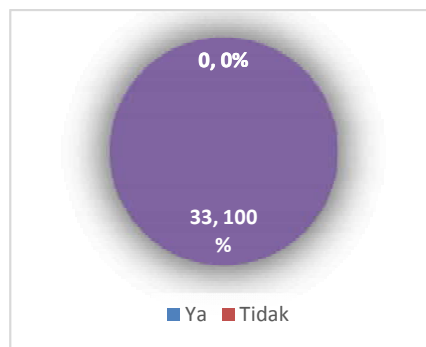
a. Nisbah (bagi hasil) diketahui oleh kedua belah pihak yaitu anda dan pihak bank syariah.



Gambar 1. Nisbah Bagi Hasil Diketahui oleh Kedua Belah Pihak

Dapat dilihat dari Gambar 1 di atas bahwa keseluruhan pilihan adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan baik nasabah maupun semua pihak bank mengatakan bahwa nisbah bagi hasil diketahui oleh kedua pihak di awal ketika akad.

b. Barang yang disyirkahkan tidak digunakan untuk kegiatan yang haram.

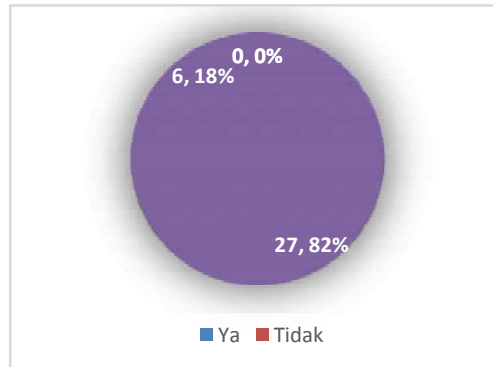


Gambar 2. Barang yang Disyirkahkan Tidak Digunakan untuk Kegiatan yang Haram

Dapat dilihat dari Gambar 2 di atas menunjukkan bahwa 100% jawaban adalah “Ya”. Menurut pihak Bank Syariah Z KCP Setiabudhi kegiatan pembiayaan yang tidak boleh di biayai yaitu mengandung aspek gharar, haram, dan tidak sesuai syariah. Sebelum melakukan pembiayaan pihak bank melakukan cross check pembiayaan yang akan dibiayai. Sedangkan menurut pihak

Bank Syariah X KCP Cimahi kegiatan ilegal tidak diperkenankan termasuk dalam hal pembiayaan.

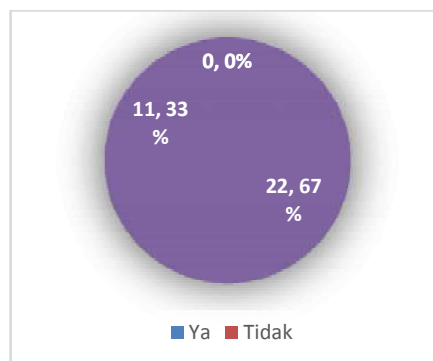
c. Bank syariah memberitahu informasi akad refinancing musyarakah mutanaqishah (MMq) secara jelas kepada anda.



Gambar 3. Bank Syariah Memberitahu Informasi Akad Refinancing Musyarakah Mutanaqishah (Mmq) Secara Jelas Kepada Nasabah

Dapat dilihat dari Gambar 3 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Pihak nasabah mendapatkan informasi terkait akad Refinancing Musyarakah Mutanaqishah (MMq) ketika awal sebelum akad. Pihak bank beranggapan sama selain dibacakan diberikan salinan fotocopy mengenai informasi pembiayaan refinancing akad Musyarakah Mutanaqishah (MMq) pada produk KPR.

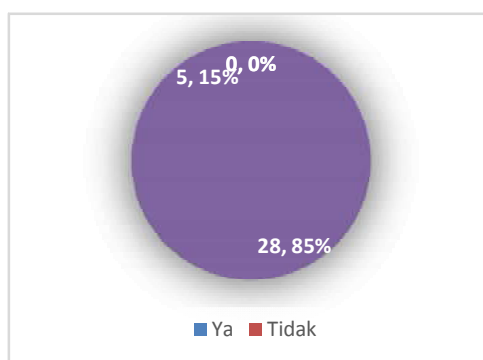
d. Transaksi musyarakah mutanaqishah (MMq) bebas dari denda/pinalti yang menambah harga barang.



Gambar 4. Transaksi Musyarakah Mutanaqishah (MMq) adalah Bebas dari Denda/Pinalti yang Menambah Harga Barang

Dapat dilihat dari Gambar 4 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Pihak nasabah beranggapan sudah tidak adanya denda/pinalti yang diberikan kepada pihak nasabah. Hal tersebut didukung pihak bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi. Pihak bank Syariah Z KCP Setiabudhi mengatakan bahwa untuk akad Musyarakah Mutanaqishah (MMq) apabila ada denda/pinalti itu terpisah dan apabila ada denda, dana denda tersebut bukan untuk pihak bank melainkan disalurkan ke lembaga zakat. Namun nasabah lainnya masih beranggapan masih adanya denda/pinalti yang diberikan kepada pihak nasabah. Sama halnya dengan pihak bank Syariah X KCP Cimahi mengatakan bahwa masih adanya denda/pinalti yang dikenakan terhadap nasabah yang bermasalah yaitu berupa senilai 168 rupiah/hari dihitung satu hari setelah tanggal jatuh tempo.

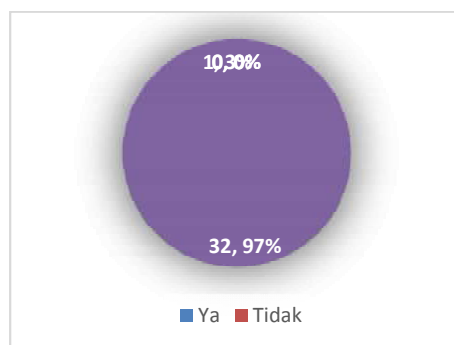
e. Transaksi musyarakah mutanaqishah (MMq) tidak mengandung unsur bunga.



Gambar 5. Transaksi Musyarakah Mutanaqishah (MMq) Tidak Mengandung Unsur Bunga

Dapat dilihat dari Gambar 5 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Sebagian besar nasabah beranggapan sudah yakin bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMq) di perbankan syariah sudah tidak mengandung bunga namun 5 dari 28 responden masih beranggapan bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMq) di perbankan syariah masih mengandung unsur bunga. Hal ini terjadi karena masih banyak nasabah yang beranggapan bahwa margin/nisbah yang merupakan keuntungan untuk bank syariah masih dianggap sebagai riba bagi beberapa nasabah.

f. Barang yang dijadikan objek bebas dari pembebanan dan tuntutan gugatan dari pihak lain.



Gambar 6. Barang yang Dijadikan Objek Bebas Dari Pembebanan dan Tuntutan Gugatan Pihak Lain

Dapat dilihat dari Gambar 6 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan tidak mungkin barang atau rumah yang diajukan refinancing kepemilikannya masih dalam gugatan dari pihak lain. Pihak bank syariah menyetujui hal tersebut dikarenakan objek Musyarakah Mutanaqisah (MMq) harus dimiliki nasabah. Berdasarkan hasil pembagian kuesioner kepada 33 responden dengan total 6 item pertanyaan mengenai indikator Bebas Maysir, Gharar, Riba, Zhalim, dan Barang tidak Haram dalam pembiayaan refinancing dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq) pada produk KPR bank syariah telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Refinancing Syariah dan penelitian Mahfudz yang berjudul “*Rental index rate as an alternative to interest rate in Musyarakah Mutanaqisah home financing: a simulation approach*”.

Hal tersebut sesuai dengan Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275 mengenai larangan terdapatnya riba dalam sebuah akad jual beli dalam syariah islam, yang berbunyi :

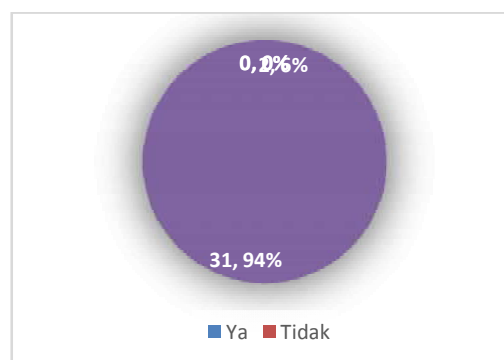
Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya}” (QS. Al-Baqarah: 275).

Hal tersebut sesuai dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Hidayatullah & Rifqy (2017) bahwa bank syariah tidak menerapkan sistem bunga dengan jumlah responden sebanyak 40 orang responden yang menjawab “Setuju”. Yang membedakan dengan penelitian sebelumnya yaitu menggunakan skala likert sedangkan peneliti menggunakan skala nominal.

Bank syariah mempromosikan pembagian risiko kepada nasabah serta risiko ditanggung bersama-sama

Indikator yang kedua yakni bank syariah mempromosikan pembagian risiko kepada nasabah serta risiko ditanggung bersama-sama digunakan untuk menilai apakah risiko pembiayaan refinancing dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMq) pada produk KPR ditanggung bersama oleh bank syariah dan nasabah. Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarakan kepada 33 responden dengan total 2 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

g. Bank syariah memberitahukan bahwa risiko ditanggung secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah.

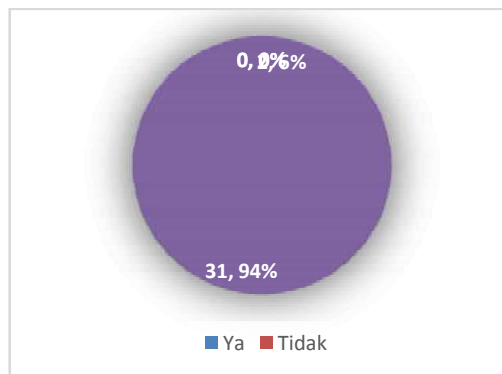


Gambar 7. Bank Syariah Memberitahukan Bahwa Risiko Ditanggung Secara Bersama-Sama Antara Pihak Bank dan Nasabah

Dapat dilihat dari Gambar 7 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Tidak”. Hal tersebut dikarenakan sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Nuhbatul Basyariah (2018) bahwa terdapat isu operasional dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah salah satunya yaitu pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya-biaya tak

terduga yang muncul kepada nasabah. Terbukti dengan jawaban nasabah bahwa risiko atas biaya-biaya semua dilimpahkan kepada nasabah dan berdasarkan wawancara penulis dengan pihak bank, baik dari Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi ketiganya menyebutkan bahwa risiko biaya yang dapat muncul di tanggung oleh nasabah.

h. Biaya perawatan (maintenance) ditanggung secara bersama antara pihak bank dan nasabah.



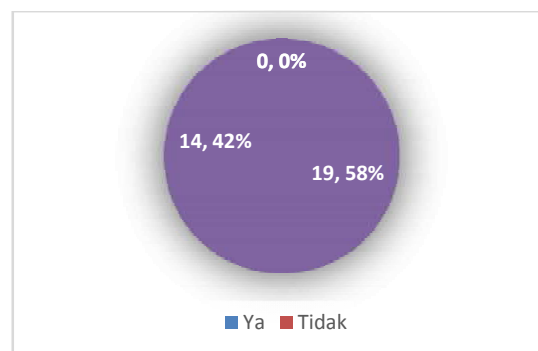
Gambar 8. Biaya Perawatan (Maintenance) Ditanggung Secara Bersama Antara Pihak Bank dan Nasabah

Dapat dilihat dari Gambar8 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Tidak”. Hal tersebut dikarenakan sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Nuhbatul Basyariah (2018) bahwa terdapat isu syariah dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah salah satunya yaitu biaya maintenance dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Terbukti dengan jawaban nasabah bahwa biaya maintenance dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah dan berdasarkan wawancara penulis dengan pihak bank, baik dari Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi ketiganya menyebutkan bahwa biaya maintenance dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah dengan argumen bahwa asuransi itu akan digunakan sepenuhnya oleh nasabah dan yang menempati rumah adalah nasabah.

Bank syariah melakukan penaksiran terhadap barang/ aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan modal usaha (ra’sul mal) yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan bank syariah

Indikator yang ketiga yakni bank syariah melakukan penaksiran terhadap barang/ aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan modal usaha (ra'sul mal) yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan bank syariah, digunakan untuk menilai apakah bank syariah melakukan penaksiran terhadap barang/ aset calon nasabah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarikan kepada 33 responden dengan total 2 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

i. Bank syariah melakukan penaksiran barang/aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan modal usaha (ra'sul mal).

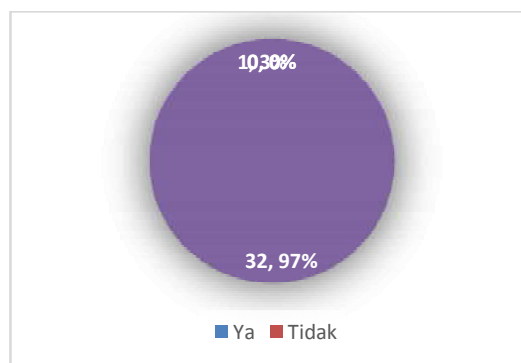


Gambar 9. Bank Syariah Melakukan Penaksiran Barang/ Aset Calon Nasabah Untuk Ditentukan Harga yang Wajar Dalam Rangka Penentuan Modal Usaha (Ra'sul Mal)

Dapat dilihat dari Gambar 9 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa bank syariah telah melakukan penaksiran aset untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan modal usaha. Hal ini serupa dengan penelitian yang telah dilakukan M.Ridwan tahun 2012 sebelumnya yang mengatakan bahwa bank syariah harus melakukan penaksiran asset calon nasabah agar tidak salah dalam menentukan besaran modal usaha. Dalam hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

j. Bank syariah menentukan modal usaha nasabah dalam bersyirkah dengan bank syariah.

Dapat dilihat dari Gambar 10 menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa bank syariah telah menentukan modal usaha nasabah dalam bersyirkah dengan bank syariah. Dalam hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). **Bank syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha syirkah (kerja sama) dengan nasabah**



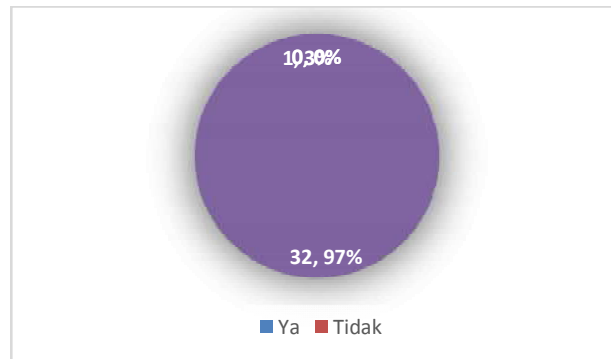
Gambar 10. Bank Syariah Menentukan Modal Usaha Nasabah Dalam Bersyirkah Dengan Bank Syariah

Indikator yang keempat yakni bank syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha syirkah (kerja sama) dengan nasabah, digunakan untuk menilai apakah bank menyertakan dananya dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha syirkah dengan nasabah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 responden dengan total 2 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam tabel sebagai berikut.

k. Bank syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu.

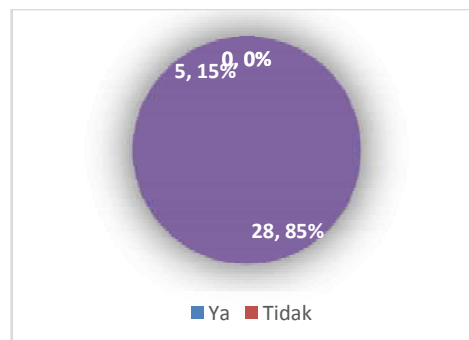
Dapat dilihat dari Gambar 11 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa bank

syariah telah menyertakan dana dalam jumlah tertentu, hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).



Gambar 11. Bank Syariah Menyertakan Dana Dalam Jumlah Tertentu

1. Bank Syariah menjadikan dana tersebut untuk modal usaha syirkah (kerja sama) dengan nasabah.



Gambar 12. Bank Syariah Menjadikan Dana tersebut Untuk Modal Usaha Syirkah (Kerja Sama) Dengan Nasabah

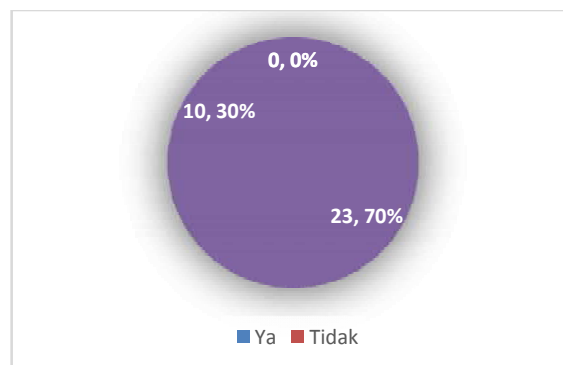
Dapat dilihat dari Gambar 12 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa bank syariah menjadikan dana tersebut untuk modal usaha syirkah (kerja sama) dengan nasabah. Sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Rohmi tahun 2015 di Bank Muamalat Lumajang bahwa nasabah dan bank sama-sama menyertakan modal untuk dijadikan syirkah (kerjasama). Hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan

Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

Bank syariah menyertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada

Indikator yang kelima yakni bank syariah menyertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada, digunakan untuk menilai apakah bank syariah menyertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajiban atas utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 responden dengan total 1 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

m. Nasabah harus menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan anda sebelumnya (jika ada).



Gambar 13. Nasabah Harus Menyelesaikan Kewajiban atau Utang Atas Pembiayaan Anda Sebelumnya (Jika Ada)

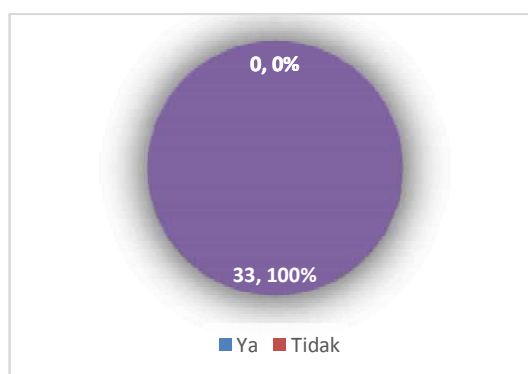
Dapat dilihat dari Gambar 4.21 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa bank syariah menyertakan syarat bahwa nasabah harus menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan sebelumnya. Namun, 10 dari 33 nasabah mengatakan tidak dikarenakan berdasarkan wawancara dengan pihak bank, baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi,

dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi mengatakan bahwa ada beberapa nasabah yang tidak harus menyelesaikan utang pembiayaan sebelumnya yaitu berdasarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaannya apabila berdasarkan hasil analisis bank nasabah masih mampu untuk membayar pembiayaan sebelumnya tanpa harus dilunasi terlebih dahulu itu tidak apa-apa namun hal ini bertentangan dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah) dikarenakan dalam Fatwa tersebut bank syariah harus memberi syarat kepada nasabah untuk melunasi pembiayaan sebelumnya. Akan tetapi, persentase nasabah yang menjawab ya lebih banyak, hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

Bank syariah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad ijarah (sewa)

Indikator yang keenam yakni bank syariah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad ijarah (sewa) sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarakan kepada 33 responden dengan total 3 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

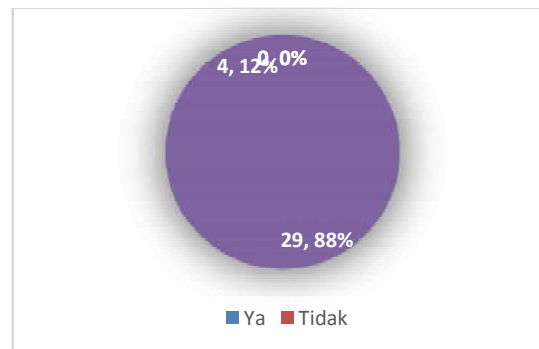
n. Apakah bank syariah memberikan kuasa kepada anda (akad wakalah) untuk melakukan usaha yang halal dan baik?



Gambar 14. Bank Syariah Memberikan Kuasa Kepada Anda (Akad Wakalah) untuk Melakukan Usaha yang Halal dan Baik

Dapat dilihat dari Gambar 14 di atas menunjukkan bahwa 100% jawaban responden adalah “Ya”. Hal tersebut dikarenakan seluruh nasabah beranggapan bahwa bank syariah telah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik. Sesuai dengan wawancara penulis bersama pihak Bank Syariah X KCP Cimahi, pihak bank mengatakan bahwa nasabah harus melakukan usaha yang halal dan baik, disamping itu Bank Syariah X KCP Cimahi melakukan monitoring rutin untuk melihat apakah benar nasabah melakukan usaha yang halal dan baik sesuai dengan perjanjian. Hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

o. Usaha yang halal dan baik tersebut melalui akad ijarah (sewa)



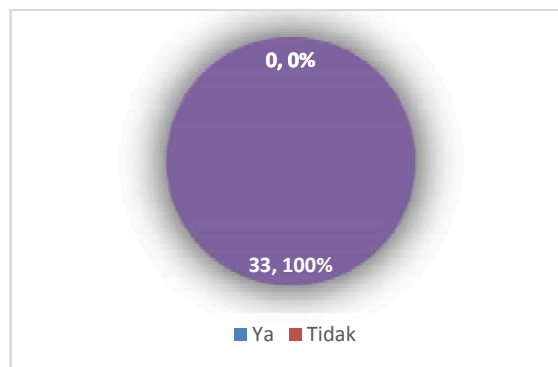
Gambar 15. Usaha yang Halal dan Baik Tersebut Melalui Akad Ijarah

Dapat dilihat dari Gambar 15 di atas menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa usaha yang halal dan baik tersebut melalui akad ijarah (sewa). Pihak nasabah beranggapan adanya akad Ijarah karena dikenakan biaya sewa, namun masih ada nasabah seperti nasabah Bank Syariah X KCP Cimahi yang beranggapan tidak adanya akad Ijarah karena menurut pihak Bank Syariah X KCP Cimahi sendiri mengatakan bahwa tidak ada, adanya hanya berupa sewa tanpa akad. namun pihak Bank Syariah X KCP Cimahi berpendapat bahwa kedepannya setelah berjalan cukup lama akan ada akad Ijarah. Berbeda dengan pihak Bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi yang beranggapan adanya akad Ijarah. Hal ini berarti Bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah) dan Bank Syariah X KCP

Cimahi masih belum sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

p. Kedua hal diatas berdasarkan kesepakatan antara anda dengan pihak bank syariah.

Dapat dilihat dari Gambar 16 menunjukkan bahwa 100% jawaban responden adalah “Ya”. Hal tersebut dikarenakan seluruh nasabah beranggapan bahwa nasabah dan bank syariah telah bersepakat terkait hal bank syariah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik serta usaha tersebut melalui akad ijarah (sewa). Hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). **Nasabah dan bank syariah membagi nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional) dan kerugian dibagi sesuai porsi modal**

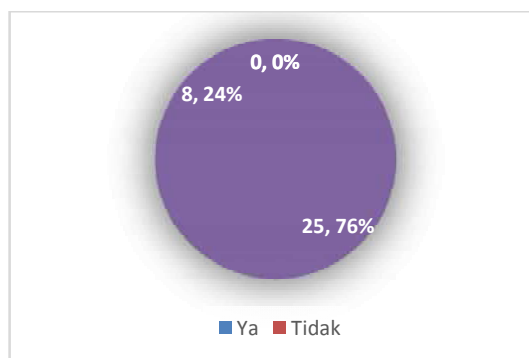


Gambar 16. Kedua Hal Diatas Berdasarkan Kesepakatan Antara Anda Dengan Pihak Bank Syariah

Indikator yang ketujuh yakni bank syariah membagi nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional) dan kerugian dibagi sesuai porsi modal sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 responden dengan total 2 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.

q. Pembagian nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati/ sesuai porsi modal (proposional).

Dapat dilihat dari Gambar 17 menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa pembagian nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati/ sesuai porsi modal (proposional). Bank syariah dan nasabah telah sepakat bahwa pembagian nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati/ sesuai porsi modal (proposional) sebelum akad berlangsung. Hal ini serupa dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Hidayat, Nurhasanah, & Ibrahim tahun 2018 yang menyebutkan bahwa nisbah (keuntungan usaha) sesuai yang disepakati/ sesuai porsi modal (proposional) dan nisbah (keuntungan usaha) akan bertambah apabila harga ujroh bertambah. Hal ini berarti Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).



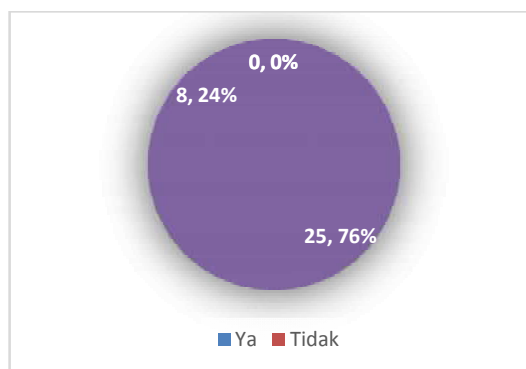
Gambar 17. Pembagian Nisbah (Keuntungan Usaha) Sesuai yang Disepakati/ Sesuai Porsi Modal (Proposional)

r. Pembagian kerugian dibagi sesuai porsi modal.

Dapat dilihat dari Gambar 18 menunjukkan bahwa pilihan terbanyak adalah jawaban “Ya”. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar nasabah beranggapan bahwa pembagian kerugian dibagi sesuai porsi modal. Bank syariah dan nasabah telah sepakat bahwa pembagian kerugian dibagi sesuai porsi modal sebelum akad berlangsung. Hal ini serupa dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Hidayat, Nurhasanah, & Ibrahim tahun 2018 yang menyebutkan pembagian kerugian dibagi sesuai porsi modal. Hal ini berarti Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO:

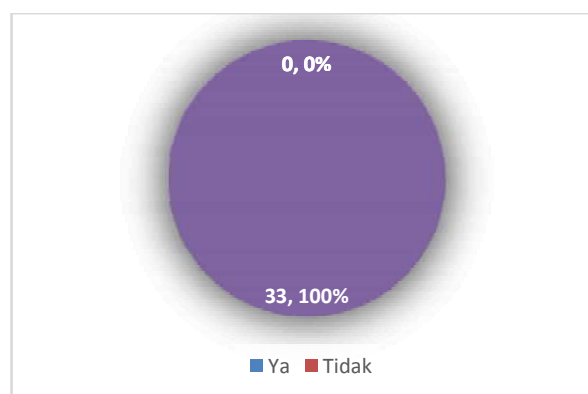
89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). **Nasabah melakukan pengalihan komersil atas porsi kepemilikan (hishah) milik bank syariah secara berangsur sesuai perjanjian**

Yang kedelapan yakni nasabah melakukan pengalihan komersil atas porsi kepemilikan (hishah) milik bank syariah secara berangsur sesuai perjanjian sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah). Semuanya dapat dijelaskan dari hasil analisis setiap jawaban kuesioner dari nasabah yang mengisinya. Kuesioner ini disebarkan kepada 33 responden dengan total 2 item pertanyaan dalam indikator ini. Untuk mempermudah dalam menganalisis hasil data yang didapatkan maka penulis merinci dari setiap jawaban dan disajikan dalam gambar sebagai berikut.



Gambar 18. Pembagian Kerugian Dibagi Sesuai Porsi Modal

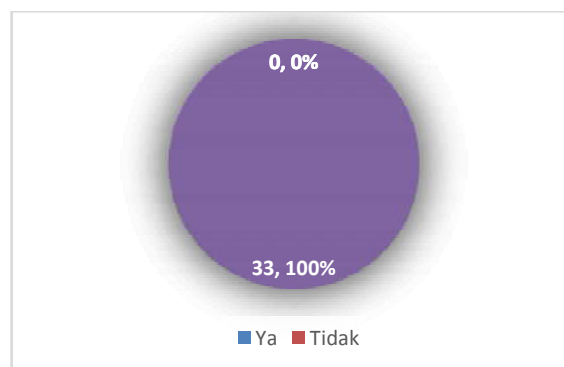
s. **Kadar/ukuran bagian porsi kepemilikan bank syariah berkurang setelah nasabah melakukan pembayaran.**



Gambar 19. Kadar/Ukuran Bagian Porsi Kepemilikan Bank Syariah Berkurang Setelah Nasabah Melakukan Pembayaran

Dapat dilihat dari Gambar 19 di atas menunjukkan bahwa 100% jawaban responden adalah “Ya”. Hal tersebut dikarenakan seluruh nasabah beranggapan bahwa kadar/ukuran bagian porsi kepemilikan bank syariah berkurang setelah nasabah melakukan pembayaran dan diakhir objek akad akan dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Hal ini serupa dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Kurniawan & Inayah tahun 2013 yang menyebutkan bahwa porsi kepemilikan bank syariah akan berkurang setelah nasabah melakukan pembayaran dan objek akad akan dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Dapat disimpulkan berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

t. Kadar/ukuran bagian porsi kepemilikan nasabah bertambah setelah melakukan pembayaran.



Gambar 20. Kadar/Ukuran Bagian Porsi Kepemilikan Nasabah Bertambah Setelah Melakukan Pembayaran

Dapat dilihat dari Gambar 20 di atas menunjukkan bahwa 100% jawaban responden adalah “Ya”. Hal tersebut dikarenakan seluruh nasabah beranggapan bahwa kadar/ukuran bagian porsi kepemilikan nasabah bertambah setelah nasabah melakukan pembayaran dan diakhir objek akad akan dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Hal ini serupa dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Kurniawan & Inayah tahun 2013 yang menyebutkan bahwa porsi kepemilikan nasabah akan bertambah setelah nasabah melakukan pembayaran dan objek akad akan dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Hal ini berarti bank syariah baik Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank

Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah).

Analisis Risiko *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq)

Hasil penelitian dengan cara wawancara kepada praktisi yaitu Kepala Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah X KCP Cimahi, Account Officer Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Account Officer Bank Syariah Z KCP Setiabudhi, kemudian akademisi UIN Sunan Gunung Djati Bandung sekaligus Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat, dan yang terakhir Regulator dari Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat, sehingga dapat dilihat bagaimana analisis risiko akad musyarakah mutanaqishah (MMq) pada produk KPR menurut praktisi, akademisi, dan regulator. Disamping itu akan dibahas juga isu-isu yang biasa terjadi dalam akad musyarakah mutanaqishah produk KPR.

A. Menurut Praktisi

1) Apakah terdapat risiko pembiayaan dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Jika ya bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Bank Syariah X KCP Cimahi beranggapan bahwa terdapat risiko pembiayaan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah musyarakah mutanaqishah yaitu terjadinya wanprestasi oleh nasabah dan nasabah tidak mampu membayar, menurut pihak bank mitigasi risiko dapat dilakukan dengan rumah harus ditempati oleh nasabah itu sendiri. Sedangkan menurut pihak Bank Syariah Y KCP Cimahi dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi mitigasi risiko pembiayaan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah musyarakah mutanaqishah dapat dimitigasi dengan cara Objek terhadap jaminan dan di back up oleh asuransi dan benefit akan kembali untuk nasabah. Bank syariah menyarankan pula untuk nasabah menggunakan asuransi jiwa.

2) Apakah terdapat risiko pasar dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Jika ya bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Bank Syariah Z KCP Setiabudhi beranggapan bahwa ada risiko pasar, ketika pihak bank menaksir aset jaminan terlalu tinggi. Atau karena faktor ketelitian pihak bank dalam menaksir aset jaminan. Seperti contohnya, Tanah bangunan: risiko pelebaran jalan, seringkali tidak diperhatikan oleh Account Officer yang masih baru dan tidak memperhitungkan itu. Dalam contoh kasusnya misalkan nasabah berisiko kehilangan tanahnya sekian meter. Ketika terjadi over transaksi, over transaksi ini banyak terjadi karena ketelitian, yg lebih buruk lagi karena kepentingan developer yang memaksakan harga karena terburu-buru. Masalah knowledge bank juga menjadi risiko pasar, contohnya untuk rumah tipe a b c atau d berapa market value yang bisa dihasilkan tetapi tidak

bisa menaksir berapa penyusutannya setiap tahun. Mitigasinya yaitu dengan pihak Account Officer harus teliti dan mempertimbangkan banyak aspek.

3) Apakah terdapat risiko operasional dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Jika ya bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Bank Syariah Z KCP Setiabudhi beranggapan bahwa terdapat risiko operasional dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah musyarakah mutanaqishah yaitu menurunnya pembayaran nasabah, tiba – tiba nasabah menjual jaminan atau disewakan dan dipindah tangankan tanpa sepengetahuan bank. Mitigasi risikonya bisa dengan dicantumkan diperjanjian bahwa objek akad tidak boleh di pindahkan ke pihak lain. Sedangkan menurut Bank Syariah X KCP Cimahi beranggapan bahwa risiko operasional bisa jadi karena nasabah yang terkadang tidak memahami mekanisme pembiayaan musyarakah mutanaqishah sehingga yang diperlukan adalah mitigasi bisa dilakukan dengan memberikan penjelasan secara rinci kepada nasabah dari awal akad beralngsung.

4) Apakah terdapat risiko regulasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Jika ya bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Bank Syariah Z KCP Setiabudhi beranggapan bahwa terdapat risiko regulasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah musyarakah mutanaqishah yaitu risiko pajak saat asset berpindah tangan, kemudian pengurangan nilai jaminan. Mitigasi risikonya bisa dengan terimbangi oleh harga rumah yang setiap tahun selalu naik.

B. Menurut Akademisi

a. Berdasarkan Risiko yang Dapat Terjadi Dalam KPR Musyarakah Mutanaqishah.

1) Bagaimana pandangan MUI selaku penetap fatwa terkait risiko pembiayaan yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa adanya kemungkinan saat nasabah tidak membayarkan porsi bagi hasil atau biaya ujroh milik bank syariah sesuai akad yang telah disepakati akibat kurangnya informasi yang dimiliki atau diperoleh bank syariah dan nasabah tidak mampu memenuhi sebagian atau keseluruhan kewajiban pengembalian modal maupun bagi hasil milik bank syariah. Mitigasi risiko yang dapat perbankan syariah lakukan adalah menganalisis kemampuan nasabah secara hati-hati serta meng cross check dari berbagai aspek dan melakukan analisa atas profil nasabah (analisa 5C), membuat jadwal pembiayaan bagi hasil atau ujroh yang harus diterima bank syariah, dan sebaiknya bank syariah memberikan alternative lain selain objek pembiayaan dijual

oleh bank syariah ketika nasabah wanprestasi dikarenakan apabila hal ini masih terjadi di perbankan syariah, sama saja dengan perbankan konvensional dan tidak ada bedanya. Begitu pula dengan memberikan denda kepada nasabah apabila nasabah bermasalah saat pembayaran, hal ini tidak benar walaupun ada beberapa bank syariah yang memberikan denda kepada nasabah sehingga menambah harga jual objek pembiayaan dengan alasan bahwa denda tersebut akan diberikan kepada lembaga zakat, ini seharusnya tidak dilakukan oleh perbankan syariah.

2) Bagaimana pandangan MUI selaku penatap fatwa terkait risiko pasar yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risikonya?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa risiko pasar yang akan muncul dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah adalah jika pembiayaan dalam mata uang asing sementara pendapatan tidak seluruhnya dalam mata uang asing atau justru mayoritas dalam mata uang rupiah (IDR) maka saat rupiah melemah, pendapatan akan menurun dan target pendapatan tidak tercapai. Mitigasi risiko yang dapat dilakukan adalah idealnya, jika pembiayaan dalam mata uang asing diberikan kepada nasabah jika pendapatan nasabah tersebut yang dihasilkan mayoritas atau keseluruhan dalam mata uang asing, namun apabila pendapatan nasabah dalam mata uang rupiah pengeluaran dalam mata uang rupiah juga.

Dalam pembiayaan kepemilikan barang dengan skim musyarakah mutanaqishah merupakan bentuk kepemilikan barang secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah, dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus di bayar nasabah, dalam skim musyarakah mutanaqishah terdapat harga sewa yang harus di bayar nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank. Dalam sewa dapat berfluktuasi sesuai dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya akad kerjasama tersebut. Sewa yang ditentukan atas obyek barang akan dipengaruhi oleh waktu terjadinya kesepakatan, tempat/wilayah, supply dan demand atas barang tersebut, maka dimungkinkan adanya perubahan harga sewa yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Untuk menghindari hal tersebut, mitigasi risikonya adalah bank syariah dapat memberitahukan secara jelas kepada nasabah diawal akad bahwa dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah memungkinkan untuk terkena risiko pasar yang mana akan merubah harga ujroh dikemudian hari.

3) Bagaimana pandangan MUI selaku penetap fatwa terkait risiko operasional yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa risiko operasional yang dapat terjadi dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah adalah harga sewa properti yang lebih rendah dari harga pasar sementara pada masa itu belum mencapai masa yang disepakati untuk review ujroh. Mitigasi risiko yang dapat dilakukan terkait risiko operasional adalah menghitung harga sewa properti dan masa review ujroh yang akurat dan berkeadilan, memberikan pelatihan-pelatihan kepada akademisi perbankan syariah agar mereka faham betul terkait mekanisme-mekanisme yang berlaku di perbankan syariah, meningkatkan skill dari setiap akademisi perbankan syariah. Diperlukan ketelitian dan skill berkualitas dari SDM perbankan syariah untuk dapat mengembangkan akad musyarakah mutanaqishah ini.

4) Bagaimana pandangan MUI selaku penetap fatwa terkait risiko regulasi yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko nya?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMq) risiko regulasi yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yaitu timbulnya kerugian akibat tidak terpenuhinya aspek-aspek legalitas baik dari segi identitas nasabah selaku subyek pembiayaan, segi obyek pembiayaan, segi jaminan maupun aspek akad dan perjanjian pembiayaan itu sendiri, diantaranya adalah dokumen-dokumen legal calon nasabah tidak lengkap dan valid, dokumen-dokumen legal perizinan usaha calon nasabah tidak lengkap dan valid, dokumen-dokumen legal agunan dan jaminan yang diajukan oleh nasabah tidak lengkap dan valid, dan bank syariah dirugikan Pihak Jasa Penilai Independen rekanan bank syariah itu sendiri. Mitigasi risikonya bisa dengan bank syariah wajib melakukan analisa dan verifikasi legalitas seluruh berkas dokumen calon nasabah (baik perorangan maupun badan usaha) dan memastikan semuanya lengkap sesuai dengan standar yang berlaku, bank syariah wajib melakukan taksasi/penilaian atas agunan dan/atau jaminan yang diajukan calon nasabah, bank syariah memastikan bahwa calon nasabah mengerti seluruh standar dalam kontrak dan memastikan nasabah menandatangani kontrak dengan ridho dan sepakat atas segala konsekuensi dalam kontrak, dan yang terakhir bank syariah mengevaluasi kerja sama dengan notaris maupun Pihak Jasa Penilai Independen rekanan yang terbukti merugikan pihak bank syariah.

b. Berdasarkan Isu Syariah

1) Prinsip dua akad dalam satu barang ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama. Bagaimana pendapat bapak/ibu terkait hal tersebut? Apakah sebenarnya diperbolehkan atau tidak?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa isu syariah terkait akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama akan menimbulkan pandangan dan menjadikan akad musyarakah mutanaqishah (MMq) pada posisi mengarah pada subhat. Sesuatu yang menjadikan akad ini dihindari lebih kuat dihindari daripada dilaksanakan. Disarankan agar hal ini tidak terjadi adalah dengan adanya pemisahan kontrak yang dilaksanakan dengan sistem dua langkah, yaitu akad syirkah (kerja sama) selesai baru dilanjutkan dengan akad ijarah (sewa) dengan aturan yang berlaku. Jadi akad harus dilakukan satu persatu dan tidak secara bersama-sama, dengan begitu akan terhindar dari prinsip dua akad dalam satu transaksi.

2) Biaya maintenance dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Bagaimana pendapat bapak/ibu terkait hal tersebut? Dan seharusnya seperti apa?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa kesepakatan yang terjadi adalah kerjasama dalam kepemilikan property. Seharusnya, dengan status kepemilikan bersama menjadikan biaya adalah tanggungan bersama. Biaya maintenance bisa dibebankan kepada nasabah penyewa, tetapi asuransi haruslah ditanggung oleh kedua pemilik objek akad, dikarenakan kepemindahan belum lunas dan masih menjadi milik bersama-sama.

c. Berdasarkan Isu Legal

1) Terkait pencatatan sertifikat kepemilikan, dalam pandangan bapak/ibu selaku MUI sebaiknya bagaimana?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa pencatatan sertifikat kepemilikan tergantung sesuai kesepakatan, sebaiknya belum bisa di sertifikatkan selama belum lunas, setelah lunas baru dapat disertifikatkan. Pencatatan sertifikat pemilikan menurut hukum positif, meskipun semua rukun telah terpenuhi, tetap harus dicatatkan melalui Badan Pertahanan Nasional (BPN) tidak hanya dicatat dihadapan para aqidain dan disaksikan oleh dua orang saksi.

d. Isu Operasional

1) Pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah tidak sesuai dengan Fatwa DSN No. 73/DSNMUI/XI/2008. Bagaimana pendapat bapak/ibu terkait hal tersebut?

Pihak Akademisi UIN Sunan Gunung Djati sekaligus selaku Komisi Fatwa DSN MUI Jawa Barat mengatakan bahwa hal ini tentu menyimpang, karena semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul seharusnya menjadi tanggungan bersama. Karena sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.73/DSNMUI/XI/2008, biaya perolehan asset musyarakah mutanaqishah (MMq) menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

C. Menurut Regulator

a. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) No.14/ 33/DPbS tanggal 27 November 2012. Perbedaan pembiayaan KPR iB dengan akad Murabahah atau Istishna dikenakan ketentuan batasan Financing to Value (FTV) lebih rendah dibandingkan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah. Mengapa demikian? Apakah merupakan salah satu cara agar pembiayaan tidak didominasi oleh akad murabahah atau bagaimana?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa Monitoring dan evaluasi dipegang oleh OJK. Tujuan FTV untuk menjaga kestabilan sistem keuangan tentunya akan ada perubahan sesuai termin perekonomian saat yang sedang berlangsung. Apabila perekonomian menurun maka akan merubah FTV secara terukur biasanya terjadi kelonggaran sehingga potensi penurunan mempermudah konsumen untuk melakukan pembelian karena akan mendorong perekonomian. Sebaliknya, apabila perekonomian maju terlalu cepat akan nada peningkatan. Tujuan utama pada akhirnya agar dari sisi nasabah berhati-hati dalam melakukan pembelian. Belajar dari krisis di Amerika, orang berbondong-bondong untuk membeli property tanpa dibatasi oleh FTV, sehingga developer kehabisan dana dan pinjam ke bank sedangkan bank juga dananya terbatas. Akhirnya, bank mengeluarkan obligasi atau surat hutang dan obligasi tersebut dijual beli kan antar bank. Sehingga nasabah tidak sanggup melakukan pembayaran dan terjadi multiplier effect dan surat hutang terus diperjual belikan. Akhirnya bank tidak sanggup beli surat hutang dan mengalami kebangkrutan, rumah tidak laku dan terjadi krisis. Jadi tujuan utama untuk pengaturan FTV adalah untuk membatasi pembelian property oleh nasabah. Ranah BI untuk mengatur kebijakan FTV karena untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. musyarakah mutanaqishah lebih tinggi dibandingkan dengan murabahah dan istishna hal ini berarti bisa dijadikan tolak ukur untuk pengukuran risiko. Ketika penyertaan sharing tinggi berarti risiko akad lebih besar, artinya musyarakah mutanaqishah memiliki tingkat risiko pembiayaan bagi pihak bank ataupun sistem keuangan lebih tinggi dibanding dengan

murabahah. Mengapa bisa demikian? Karena kepemilikan dari objek musyarakah mutanaqishah ini Bersama-sama. Ada risiko bank yang dihasilkan oleh pembiayaan musyarakah mutanaqishah diluar kendali bank, kalo kalau murabahah seperti beli putus, sertifikat akan disimpan oleh bank sampe lunas. Di notarisnya itu tidak bisa dibalik nama sampai lunas seperti sertifikat gantung (dikunci) bisa dibuka apabila telah lunas setelah dibuka baru bisa balik nama. Terkait sertifikat menjadi pihak bank malas untuk mengedepankan. Margin musyarakah mutanaqishah lebih besar daripada murabahah tetapi risiko lebih tinggi. High risk high return no risk no return. Kembali lagi kepada pilihan bank dan kebijakan masing-masing bank.

b. Berdasarkan Risiko yang Dapat Terjadi Dalam KPRS Musyarakah Mutanaqishah.

1) Bagaimana pandangan Bank Indonesia selaku regulator terkait risiko pembiayaan yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa ada kelompok nasabah yang membandingkan mana yang lebih menguntungkan harga di bank syariah biasanya lebih mahal dibandingkan dengan bank konvensional. Alasan nasabah memilih bank syariah yaitu yang pertama karena ideologi, namun tidak banyak yang seperti ini. Yang kedua dari sisi kepastian karena biasanya jelas dan tidak ada perubahan dari awal sampai akhir dan hal ini yang harus di dorong untuk memitigasi risiko. Risiko pembiayaan yang dapat terjadi yaitu pembiayaan macet dari nasabah kepada bank syariah, yang harus dilakukan adalah mitigasi risiko dari tahap pra kontrak, tahap masa kontrak, dan tahap penyelesaian kontrak. Tahap pra kontrak meliputi penilaian uji kelayakan nasabah yaitu bank syariah harus memastikan bahwa kriteria dari calon nasabah potensial baik dan sejalan dengan rencana dan strategi investasi bank syariah. Kemudian tahap masa kontrak, yakni meliputi selama kontrak berlangsung, manajemen risiko tetap diperlukan untuk memastikan keberlangsungan pengawasan aktif atas kemampuan bayar nasabah sehingga baik nasabah maupun bank syariah dapat memperoleh keuntungan dan sesuai dengan strategi bisnis bank syariah maupun tujuan pribadi nasabah, pengawasan ini dapat berupa bank syariah membentuk mekanisme early warning dengan kriteria-kriteria pemicu terjadinya risiko sehingga saat terjadi tanda-tanda yang sesuai dengan kriteria tersebut, manajemen dapat mengambil tindakan cepat sesuai mekanisme tersebut, kemudian bank syariah dapat meminta dan memantau progress pembelian porsi hisah bank syariah oleh nasabah dan pembayaran ujroh yang sesuai dengan kesepakatan kontak. Terakhir, tahap penyelesaian kontrak yaitu meliputi bank syariah harus telah memiliki prosedur dan mekanisme yang jelas dalam proses penyelesaian kontrak dan didokumentasikan serta dikomunikasikan kepada pihak-pihak terkait

proses tersenut, kemudian harus memiliki opini legal (kekuatan hukum) dalam melaksanakan mekanisme penyelesaian kontrak sehingga eksekusi penyelesaian tidak akan melanggar hukum. Mitigasi lainnya yaitu berupa segala sesuatu hal yang berhubungan dengan pembiayaan harus clear di awal walaupun berubah harus di beritahukan kepada nasabah. Perekonomian di Indonesia itu dinamis, pinjaman akan terus berjalan dan DPK nasabah harus dikembalikan. Proyeksi margin perbankan syariah harus benar-benar di perbaiki. ketika tiba - tiba krisis akan tetap atau flat margin nya.

2) Bagaimana pandangan Bank Indonesia selaku regulator terkait risiko pasar yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa hal yang paling kritikal dan penting yaitu proyeksi penentuan margin bagi bank dan nasabah, perhitungan harus betul - betul sesuai prospek ekonomi kedepan. Hal ini pun yang jadi tantangan bagi bank syariah dalam rangka pemenuhan Pool of funds (dana terkumpul). Dana yang terkumpul di bank konvensional relative lebih besar, dari sisi keekonomisan, dana pool of funds bank syariah biasanya terbatas sehingga cost of fund jauh lebih mahal dan harus di sharing dengan debitur. Agar tetap bisa menjaga tingkat keuntungan, bank syariah harus mempunyai strategi agar bisa mendapatkan pool of funds murah dan terus meningkat sehingga mempunyai kesinambungan untuk pembiayaan dan mengurangi cost of fund. Terkait social funds memang harus seperti itu kalau tidak akan kena temuan oleh Dewan Pengawas Syariah.

3) Bagaimana pandangan Bank Indonesia selaku regulator terkait risiko operasional yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa SDM dan sistem IT perbankan syariah sangat jauh berbeda dari sisi detail teknis dengan bank konven, namun, tetap bermain di pasar yang sama. Hal ini yang menjadi risiko operasionalnya. Mitigasi risikonya yaitu diharuskan adanya upgrading atau pengembangan SDM secara berkesinambungan namun biayanya memang tidak sedikit. Ini yang menjadi tantangan bagi perbankan syariah, sementara sistem IT perbankan syariah berbeda karena ulama Indonesia bisa jadi berbeda pandangan dengan Malaysia, Arab Saudi, dan Timur Tengah. Dengan kata lain, bank syariah harus siap bersaing dengan bank konvensional dengan cara mengembangkan system IT dan terus melatih SDM bank syariah agar siap bersaing di pasar yang sama dengan bank konvensional.

4) Bagaimana pandangan Bank Indonesia selaku regulator terkait risiko regulasi yang dapat terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) musyarakah mutanaqishah? Bagaimana risiko dan mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa seharusnya perbankan syariah risiko regulasinya lebih kecil karena harus sudah clear jelas di awal. Pentingnya akad itu membuat bank syariah dan nasabah akan lebih berhati-hati dan sesuai dengan regulasi. Mitigasi risikonya yaitu harus transparan dan tidak boleh ada pihak yang merasa dirugikan. Kemudian bank syariah harus memastikan bahwa pihak nasabah mengerti dan paham betul seluruh standar dalam kontrak yang tertera diawal perjanjian dan nasabah sepakat dengan semua yang tertera didalam kontrak. Apabila sewaktu-waktu dimungkinkan untuk terjadinya perubahan regulasi, semua harus diberitahukan kepada nasabah secara jelas.

c. Berdasarkan Isu Syariah

1) Biaya maintenance dan asuransi aset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Bagaimana pendapat bapak/ibu terkait hal tersebut? Dan seharusnya seperti apa?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa kembali lagi kepada kesepakatan bank syariah dengan nasabah, karena apabila ditanggung bank seluruhnya akan menggerus margin atau bisa dibilang keuntungan bank syariah akan berkurang, alternative lain bisa dengan dimasukkan kedalam biaya sewa, namun apabila ditambah ke biaya sewa akan menaikkan harga dan tidak sesuai harga pasar sehingga tidak akan compatible atau tidak sesuai dengan harga pasar. Alangkah lebih baik apabila memang biaya maintenance ditanggung bersama-sama oleh pihak bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan diantara keduanya karena memang saat akad masih berlangsung, objek akad masih dimiliki oleh kedua belah pihak secara bersama-sama.

d. Berdasarkan Isu Legal

1) Terkait pencatatan sertifikat kepemilikan, dalam pandangan bapak/ibu selaku regulator sebaiknya bagaimana?

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa porsi kepemilikan bank syariah lebih besar dibandingkan dengan porsi kepemilikan nasabah, risiko yang mungkin didapat oleh kedua belah pihak akan adil apabila sertifikat diberikan setelah pelunasan oleh nasabah kepada bank syariah dan sertifikat atas nama nasabah, namun disimpan oleh pihak bank sertifikatnya sampai nasabah melunasi pembiayaan KPR musyarakah mutanaqishah (MMq).

e. Pendapat Bapak/Ibu terkait potensi pembiayaan pembelian rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMq).

Pihak Bank Indonesia Kantor Perwakilan Jawa Barat selaku regulator mengatakan bahwa musyarakah mutanaqishah (MMq) membantu bank syariah untuk membatasi pengeluaran pool of funds. Pool of funds itu sendiri ialah penempatan (alokasi) dana bank dengan tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan sumber dana, seperti sifat, jangka waktu, dan tingkat harga perolehannya. Dana bank syariah bisa di distribusikan secara optimal dibandingkan dengan murabahah. Selain itu, musyarakah mutanaqishah (MMq) dapat mendorong konsumen atau nasabah agar belajar berinvestasi, jika dibandingkan dengan murabahah yang relative tidak membutuhkan modal hanya membutuhkan dana pertama. Tantangan yang harus dilakukan oleh bank syariah adalah bagaimana cara agar memperbesar porsi pembiayaan musyarakah mutanaqishah bisa dengan metode pemasaran yang tepat kepada nasabah, kemudian upgrade sumber daya manusia agar lebih handal dan mengimplementasikan akad musyarakah mutanaqishah (MMq) sesuai dengan aturan yang berlaku seperti perturan OJK, BI, dan Fatwa DSN MUI. Strategi bersifat krusial dan sangat dibutuhkan oleh perbankan syariah saat ini.

4. SIMPULAN

Implementasi pembiayaan refinancing dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMq) pada produk KPR di Bank Syariah X KCP Cimahi, Bank Syariah Y KCP Cimahi, dan Bank Syariah Z KCP Setiabudhi termasuk dalam kategori baik dan sesuai dengan peraturan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah. Mulai dari mekanismenya hingga terhindarnya dari aspek maysir, gharar, riba, zhalim, dan barang tidak boleh haram. Namun, ada beberapa aspek yang belum sesuai yaitu masih adanya denda yang diberikan bank syariah kepada nasabah apabila nasabah mengalami kesulitan dalam membeli porsi hisyah milik bank syariah, kemudian dari aspek biaya-biaya yang muncul yang ditanggung semua oleh nasabah dan tidak adanya pembagian bank syariah dan nasabah.

Risiko yang dapat terjadi pada akad musyarakah mutanaqishah (MMq) pada produk KPR iB di perbankan syariah diantaranya adalah risiko pembiayaan yaitu terjadinya wanprestasi oleh nasabah dan nasabah tidak mampu membayar, risiko pasar yaitu jika pembiayaan dalam mata uang asing sementara pendapatan tidak seluruhnya dalam mata uang asing atau justru mayoritas dalam mata uang rupiah (IDR) maka saat rupiah melemah, pendapatan akan menurun dan target pendapatan tidak tercapai, risiko operasional yaitu terkait Sumber Daya Manusia (SDM) perbankan syariah, dan risiko regulasi yaitu timbulnya kerugian akibat tidak terpenuhinya aspek-

aspek legalitas baik dari segi identitas nasabah selaku subyek pembiayaan, segi obyek pembiayaan, segi jaminan maupun aspek akad dan perjanjian pembiayaan itu sendiri. Selain itu, masih terdapat isu-isu yang dapat terjadi pada akad musyarakah mutanaqishah (MMq) pada produk KPR iB di perbankan syariah diantaranya isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Risiko yang terjadi dan isu-isu dapat di minimalisir dengan upgrading SDM bank syariah sehingga bank syariah dapat unggul dalam mengembangkan produk-produk pembiayaan syariah khususnya produk KPR iB.

5. REFERENSI

- Anggraini, J., & Mardiah, S. (2016). Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015. *I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016*.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Bhakti, Y. (2012). *Penemuan Hukum Nasional dan Internasional*. Bandung: Fikahati Aneska.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Produk Buku Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.
- Djamil, F. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Grafika.
- DSN-MUI. (2008). Fatwa DSN-MUI. Diambil kembali dari dsnemui.or.id.
- DSN-MUI. (2013). Fatwa DSN-MUI. Diambil kembali dari dsnemui.or.id.
- DSN-MUI. (2017). Fatwa DSN-MUI. Diambil kembali dari dsnemui.or.id.
- Khadifya, A. S., & Suprayogi, N. (2011). *Perlakuan Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus : KPR iB pada Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya)*.
- M.Ridwan. (2012). *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia*.
- Mingka, A. (2018, December 6). <http://www.agustiantocentre.com/?p=2447>. Diambil kembali dari www.agustiantocentre.com.
- Novan, D. S. (2014). *Upaya Bank Syariah pada Penyaluran Kepemilikan Rumah Syariah dengan Akad Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bittamlik dalam Hal Terjadi Ingkar Janji*.