Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar

Iswahyuni

Ekonomi Syariah, iswahyunijenar@gmail.com, STAI Denpasar Bali

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the implementation of the *musyarakah mutanaqisah* contract on sharia mortgage financing at Bank Danamon Syariah Gunung Agung Denpasar Branch Office. To find out the benefits of the *musyarakah mutanaqisah* contract of sharia mortgage financing at Bank Danamon Syariah Gunung Agung Denpasar Branch Office. To find out the obstacles in the *musyarakah mutanaqisah* contract on sharia mortgage financing (KPR) at Bank Danamon, Gunung Agung Denpasar Branch Office. This study uses descriptive qualitative research, with data collection techniques through observation, interviews, and documentation. Miles and Huberman model data analysis using data analysis techniques with data reduction, data display, and verification. The results of the research on the implementation of the *Musyarakah mutanaqisah* contract on sharia mortgage financing are running according to the DSN fatwa. And very useful to meet the needs of the community in owning a house. However, it is necessary to review the files that have not been carefully revised because the DBLM system (Dual Banking Level Model) is applied and socialization needs to be carried out to customers so that customer interest increases.

Keywords: *Musyarakah mutanaqisah* Contract, Sharia Home Ownership Loan Financing (KPR).

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar. Untuk mengetahui manfaat pada akad *musyarakah mutanaqisah* pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar. Untuk mengetahui kendala pada akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di Bank Danamon Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif, dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data model Miles dan Huberman dengan teknik analisis data dengan reduksi data, display data, dan verifikasi. Hasil penelitian implementasi akad *Musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR syariah berjalan sesuai dengan fatwa DSN. Serta sangat bermanfaat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam memiliki rumah. Namun perlu ditinjau kembali terhadap berkas-berkas yang masih belum di revisi dengan teliti karna diberlakukan sistem DBLM (Dual Banking Level Model) serta perlu dilakukan sosialisasi kepada nasabah agar minat nasabah meningkat.

Kata Kunci: Akad *Musyarakah mutanaqisah*, Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

1. PENDAHULUAN

Bagi suatu negara Bank mampu menampung dana dari masyarakat dan dikeluarkan kembali untuk masyarakat. Kemudian Bank memegang peranan penting untuk suatu negara. Berkembangnya negara dapat dilihat dari perkembangan perekonomiannya yang mampu memutar dana dan melakukan proses pembangunan yang semakin lama seakan banyak untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia.

Dalam kegiatan ekonomi syariah, maka setiap transaksi harus terhindar dari Magrib (*Maisyir, Gharar, Riba dan Bathil*) hal ini harus di lakukan oleh setiap muslim yang bertransaksi di lembaga keuangan syariah atau di kehidupan sehari-harinya. Untuk memperlancar suatu kebutuhan hidup masyarakat di suatu negara maka bank memiliki peranan sangat penting untuk mendukung di berbagai hal seperti properti, pembangunan,

modal usaha, pendidikan, dan kesehatan. Selain itu Bank juga berperan penting untuk mekanisme pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Allah mewajibkan umatnya untuk selalu memakan atau memiliki harta yang halal di dunia. Bank syariah hadir dengan berbagai macam produk-produk syariahnya serta harapan mampu mengembangkan perekonomian suatu negara yang tidak hanya pada laba serta kemajuan perusahaan perbankan itu sendiri, namun hampir seluruh masyarakat menaruh kepercayaan pada Bank khususnya Bank Syariah dengan harap bank syariah akan memberikan keamanan serta pemberi pelayanan yang layak dari segi keuangan syariah.

Berbagai cara ditempuh oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokoknya, khususnya pada kebutuhan tempat tinggal atau rumah. Sehingga banyak masyarakat mengetahui salah satu produk perbankan syariah yakni pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah) menjadi salah satu pembiayaan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah*. Dalam fatwa DSN-MUI No.73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah mutanaqisah*.

Musyarakah mutanaqisah adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal secara bertahap oleh pihak lainnya. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *Syirkah (Musyarakah)*¹. produk yang paling di minati oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah. Pada umumnya perbankan syariah menggunakan akad *Murabahah* untuk melengkapi produk pembiayaan sistem jual beli rumah atau properti.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Bank Syariah

Bank syariah ialah suatu badan usaha yang memiliki fungsi yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dengan berlandaskan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist².

Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang didirikan lepas dari induk konvensional. Karena modal atau pengelolaannya tidak ada hubungannya dengan bank induk konvensional³.

Secara garis besar Bank Syariah memiliki fungsi yang sama seperti bank konvensional yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Namun yang membedakan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional adalah prinsip yang terkandung di dalamnya, Bank syariah menggunakan prinsip islam sedangkan bank konvensional tidak menggunakan prinsip islam.

2.2. Pembiayaan

Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang di keluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan menurut sifat penggunaannya terbagi menjadi dua jenis yaitu Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan usaha, baik usaha produksi, investasi maupun perdagangan. Kemudian pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

Pembiayaan menurut keperluannya terbagi menjadi dua, yaitu pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan produksi. Dan pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal dan fasilitas-fasilitas yang berkaitan dengan barang-barang modal.

2.3. Akad *Musyarakah mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata yaitu *Musyarakah* dan *Mutanaqisah* *Musyaraka* adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan

¹ Fatwa MUI-DSN No.73 Tahun 2008 tentang akad Musyarakah Mutanaqisah

² Rachmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.11

³ Muhammad, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya, (Depok: Rajawali Pers, 2020) Hal. 116-118

kontribusi dana atau modal dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko (kerugian) akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan⁴. *Mutanaqisah* adalah mengurangi secara bertahap.

Rukun adalah suatu hal yang wajib di laksanakan dalam berjalannya suatu transaksi. Dalam transaksi akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat rukun yang harus terpenuhi di antaranya: 1) Pihak yang berakad, 2) Obyek akad/proyek atau usaha (modal dan kerja), 3) Ijab Qabul (Sighat)⁵. Dalam transaksi *musyarakah mutanaqisah* terdapat syarat sebagai berikut: 1) Pada Ijab Qabul harus ada ucapan yang menyatakan tujuan yang sebenarnya yang telah disepakati di awal oleh kedua belah pihak. Setelah itu di terbitkan secara tertulis dan bernotaris. 2) Para pihak yang membuat kontrak menetapkan apa yang sudah menjadi ketetapan dalam perjanjian. 3) Pokok Masalah dalam kontrak biasanya terjadi pada modal yang harus berbentuk tunai berupa uang, emas atau perak, Modal bisa berbentuk aset seperti barang, properti dan peralatan yang memiliki nilai, kemudian madzhab syafi'i dan maliki mengatakan untuk kedua dana di campur adukkan agar tidak ada hak istimewa diantara keduanya, madzhab hanafi tidak menentukan pembagian dana dalam bentuk tunai dan madzhab hambali tidak mensyaratkan adanya percampuran modal. Selain modal, pokok masalah juga hadir pada pekerjaan yang keduanya tidak harus melakukan pekerjaan yang sama rata dan diperbolehkan untuk mengisyaratkan bagi dirinya sendiri dalam bagian ekstra keuntungan.

2.4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah⁶. Kredit pemilikan rumah syariah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit untuk nasabah perorangan perbankan yang akan membeli atau memperbaiki rumah yang bertransaksi secara syariah. KPR syariah dalam perbankan syariah adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembelian rumah, pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Pada saat ini, khususnya di Indonesia masih terdapat dua jenis KPR, yaitu: KPR Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah yang diperuntukkan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah kebawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan. KPR non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah yang digunakan untuk seluruh masyarakat yang pendanaannya tidak di bantu oleh pemerintah.

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Pada kesempatan ini yang menjadi lokasi penelitian yaitu Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar yang beralamatkan di Jl. Gunung Agung No. IA Denpasar. Peneliti memilih lokasi ini karena lokasi tersebut berada di wilayah yang sangat strategis dan sebelumnya belum pernah dilakukan penelitian yang serupa.

3.2. Jenis Penelitian

Jika ditinjau dan dilihat dari datanya pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Observasi dalam penelitian ini peneliti melakukan observasi guna mendapatkan data yang benar-benar akurat dan faktual berkenaan dengan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar.

Wawancara pada kesempatan kali ini peneliti melakukan teknik pengumpulan data dengan wawancara terstruktur dengan melakukan wawancara sesuai dengan apa yang dibutuhkan. berdialog langsung dengan Q-informan dengan pertanyaan-pertanyaan yang sudah di disiapkan oleh peneliti.

⁴ Muhammad Syafii Antonio, Bank Syariah dari teori ke praktik, (Jakarta, Gema Insani Press, 2001) hal 295

⁵ Ibid., hal 297

⁶ Ahmad Ifham, Ini Lho KPR Syariah (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2017) hal 33.

3.4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti berasal dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi pada saat proses pengumpulan data. Kemudian hasil dari pengumpulan data tersebut di analisis secara bertahap, sebagai berikut:

- a. Dalam penelitian kualitatif pengumpulan data dengan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi atau bisa di sebut hasil dari triangulasi.
- b. Reduksi data merupakan bentuk analisis yang bertujuan untuk mempertajam hasil penelitian dan memfokuskan serta menyusun data kearah pengambilan kesimpulan. Melalui proses reduksi data disusun dan disistematikan kedalam pola dan kategori tertentu sedangkan data yang tidak dibutuhkan akan dibuang. Dari hasil reduksi data selanjutnya peneliti melakukan penyederhanaan data yang sudah terkumpul.
- c. Setelah di reduksi, maka data akan di Display atau di sajikan. Proses ini merupakan penyajian data dalam penelitian kualitatif dilakukan dalam bentuk ihtisar, bagan, hubungan antar kategori. Selain itu dapat juga disajikan dalam bentuk grafik, tabel, chart dan lainnya. Peneliti menganalisis data dengan metode kualitatif lalu menggabungkannya dengan teori. Setelah penyajian data selanjutnya peneliti melakukan pengambilan kesimpulan dan di verifikasi. Pada penelitian kualitatif, kesimpulan awal yang di ambil masih bersifat sementara dan dapat berubah apabila tidak didukung dengan bukti- bukti yang akurat. Pada tahap akhir kesimpulan, peneliti harus memberikan jawaban dari fokus penelitian yang sudah di ajukan, serta menghasilkan temuan baru dibidang ilmu yang sebelumnya belum pernah ada.

3.5. Keabsahan Data

Untuk menentukan keabsahan data digunakan teknik triangulasi. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Implementasi Akad *Musyarakah mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar

Prosedur yang biasa dilakukan oleh bank syariah dalam melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang yaitu sebagai berikut: Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah, petugas Bank akan menganalisa kelayakan nasabah, Setelah disetujui Bank akan menerbitkan surat persetujuan pembiayaan, jika nasabah menyetujui surat persetujuan itu maka nasabah boleh menghubungi pihak penjual rumah, setelah iu dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Hadirnya Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar di tengah-tengah masyarakat khususnya masyarakat Denpasar Barat untuk memnuhi kebutuhannya dengan menghadirkan produk pembiayaan KPR syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* sejak tahun 2018.

Pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah atau biasa di sebut KPR syariah menggunakan akad *Musyarakah mutanaqisah* ini hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk membantu agar dapat memiliki asset khususnya untuk rumah, baik rumah lama maupun rumah baru. Kehadiran produk pembiayaan KPR syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* sangat membantu nasabah yang belum memiliki dana yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya.

Dimana pembiayaan KPR syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* ini adalah pembiayaan yang berbentuk bagi hasil antara pihak nasabah dengan pihak bank untuk memenuhikepemilikan asset berupa rumah dengan menggunakan prinsip syariah yang sudah di sepakati. Dalam hal ini pihak bank telah menyetujui apa yang telah diajukan nasabah dengan cara saling mengetahui beberapa persyaratan prosedur yang sudah di sampaikan oleh pihak bank ke nasabah. Dengan demikian maka porsi kepemilikan asset yang sudah di sepakati akan semakin berkurang dan nantinya akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.

4.2. Manfaat Akad *Musyarakah mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar

Ditengah-tengah masyarakat yang telah di mudahkan oleh keberadaan produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* ini menghasilkan manfaat yang sangat signifikan untuk masyarakat itu sendiri, antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Dapat di lakukan pelunasan sebagian atau keseluruhan.
Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* ini nasabah dapat melakukan pelunasan sebagian atau langsung keseluruhan namun tidak akan terkena denda (Ta'zir), hal ini terjadi karena akad *Musyarakah mutanaqisah* adalah akad yang kepemilikan barangnya dengan ujah atau sewa yang di bayarkan secara bertahap sehingga akan berkurang sampai nantinya habis dengan berjalannya waktu dari salah satu pihaknya.
- b. Tidak ada denda (Ta'zir) dalam pelunasan
Denda pada akad *Musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah hanya di berlakukan ketika nasabah terlambat membayar angsuran atau sudah lewat tanggal jatuh tempo. Untuk pelunasan yang di lakukan nasabah secara sebagian atau seluruhnya tidak di kenakan denda (Ta'zir) kepada nasabah. Hal ini sangat berbeda dengan metode konvensional yang jika di lakukan pelunasan maka nasabah akan terkena pinalti.
- c. Memudahkan nasabah dalam memiliki rumah.
Akad Musyarakah Mutanaqasah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah ini sangat memberikan luang kemudahan kepada nasabah yang belum mencukupi dana untuk memiliki rumah. Dengan memenuhi syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah tertera, maka nantinya prosesnya akan menjadi lancar hingga nasabah memiliki rumah dengan atas nama nasabah itu sendiri apabila sudah menyelesaikan angsuran sesuai dengan jangka waktu yang sudah di sepakati.
- d. Bebas bunga anti riba melakukan pembiayaan KPR syariah ini sudah menggunakan prinsip syariah dan pastinya tidak menggunakan sistem bunga serta sudah bisa dijamin akan terbebas dari riba.
- e. Angsuran tetap hal ini berlaku untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* nominal angsuran dari awal sampai jangka waktu yang di tentukan sama.
- f. Nasabah dapat merencanakan keuangan karena angsuran yang di jalani nasabah itu dengan nominal tetap, sehingga nasabah sudah mengetahui nominalnyadan sudah bisa menggunakan penghasilan nasabah yang tersisa untuk keperluan lainnya.

4.3. Kendala Akad *Musyarakah mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Bank Danamon Syariah KC Gunung Agung Denpasar

Dalam ketentuannya, setelah berlangsung lama produk ini ada dan berjalan di Bank Danamon syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar ini memiliki beberapa kendala sebagai berikut:

- a. Tidak bisa digunakan untuk fasilitas.
Akad *Musyarakah mutanaqisah* ini hanya dapat di gunakan untuk proses pembelian rumah, atau modal kerja. Bukan di gunakan untuk menyewa walaupun dalam prosesnya di sebut "dalam sewa (ujrah)" namun dalam sewa ini untuk pihak nasabah kepada bank, bukan pihak nasabah kepada si pemilik rumah. Hal inimenjadi kendala adanya nasabah karna masih banyak sekali terjadi salah kaprah yang simpang siur di masyarakat umum.
- b. Melakukan review margin.
Bagi nasabah yang latar belakangnya adalah seorang wiraswasta, pihak bank masih belum bisa melakukan review margin karna seorang wiraswasta memiliki pendapatan yang berbeda-beda setiap harinya. Hal ini berbanding terbalik dengan seorang karyawan yang memang sudah memiliki gaji pokok yang setiap bulannya mendapatkan nominal yang sama.
- c. Kelengkapan berkas rumah yang akan di beli.
Banyaknya ketentuan syarat untuk rumah yang akan di beli, maka nasabah harus benar-benar memastikan surat-surat rumah yang di perlukan oleh bank. Jika salah satu persyaratan ini tidak bisa di lengkapi oleh nasabah yang akan mengajukan maka pengajuannya tidak dapat di setujui oleh bank.

- d. Harga jual bisa sangat tinggi Pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ini picing atau harga jual bisa mencapai sebesar 12% tingginya, ini terjadi karena sedikitnya modal dari pasar modal. Hal ini mengakibatkan nasabah kurang berminat dengan mengira bahwa system syariah menggunakan bunga juga sehingga harga jual sangat tinggi.
- e. Proses yang panjang
Proses yang panjang dalam mengajukan pembiayaan KPR syariah dengan akad *Musyarakah mutanaqisah* ini sangat di sayangkan oleh nasabah, karena pihak bank sering kali mendengar keluh kesah nasabah dalam menjalaninya, sehingga nasabah menganggap prosesnya berbelit-belit dan panjang namun tidka menutup kemungkinan aka nada yang tidak disetujui dari pengajuan nasabah, walaupun sudah melewati proses yang panjang kalau masih belum lengkap untuk berkas yang diperlukan maka tidak akan disetujui oleh pihak bank.

5. KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan tentang implementasi akad *Musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Gunung Agung Denpasar mendapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme yang perlu di lakukan oleh nasabah dalam mengajukan maksud dan tujuannya dalam memiliki rumah kepada bank maka nasabah harus memulai dengan melengkapi persyaratan yang di perlukan terlebih dahulu. Setelah persyaratan awal terlaksana maka nasabah perlu menyetujui surat pernyataannya, lalu melakukan wakalah dan setelah itu melangsungkan akad *Musyarakah mutanaqisah* degan membayar angsuran sampai jangka waktu yang telah di setujui bersama selesai dan rumah menjadi milik nasabah sepenuhnya.
2. Manfaat dari akad *Musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR syariah ini adalah memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhannya, dapat dilakukan pelunasan sebagian atau keseluruhan, serta tidak ada denda (ta'zir) dalam melakukan pelunasan karena denda hanya di berlakukan jika nasabah telat membayar angsuran, angsuran nasabah adalah angsuran tetap atau nominal angsuran dari awal hingga akhir waktu yang telah ditentukan sama besarnya, menggunakan prinsip syariah, bebas bunga dan riba serta nasabah bisa merencanakan keuangannya dari penghasilan yang di dapat setiap hari atau setiap bulannya.
3. Kendala yang terjadi adalah belum bisa menemukan cara yang efisien untuk melakukan review margin pada nasabah yang latar belakangnya wiraswasta, kemudian dalam proses melengkapi berkas- berkas yang menjadi syarat dan ketentuan sebelum disetujui pihak bank. Serta masih banyak nasabah yang salah sangka terhadap akad *Musyarakah mutanaqisah* ini di gunakan dalam penyewaan rumah sehingga banyak yang sudah melakukan pengajuan namun maksud dan tujuannya tidak sesuai. kurangnya minat nasabah pada produk KPR syariah ini, harga jual yang bisa mencapai ketinggian 12% karena kurangnya modal yang di dapat dari pasar modal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ali Hafidz , Saefudin dkk,2013. Alquran dan Terjemahannya, Banten: PT Insan Medika Pustaka.
- [2] Dewan Syariah Nasional MUI, 2008. Fatwa MUI-DSN No.73, 2008 tentang akad *Musyarakah mutanaqisah*.
- [3] Usman, Rachmadi, 2002 Aspek- aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [4] Muhammad, 2020, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya, Depok: Rajawali Press.
- [5] Sugiyono, Prof, Dr, 2021 Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: Alfabeta.