# IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPR iB DI PT. BPD JAMBI CABANG SYARIAH

**Kiki Febriantama[1], Novi Mubyarto[2], Usdeldi[3]**
kiki.febriantama@gmail.com[1], novimubyarto@uinjambi.ac.id[2], usdeldi@uinjambi.ac.id[3]
**UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan menguji apakah sistem perhitungan anuitas yang diterapkan PT. BPD Jambi Cabang Syariah pada pembiayaan KPR iB berakad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dapat diterapkan dan selaras dengan ketentuan akad, yaitu pembelian hishshah dan bagi hasil ujrah, menurut perspektif syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI. Akad menetapkan nisbah sebesar porsi kepemilikan, 95:5 pada awal pembiayaan dan menurun mengikuti porsi, sedangkan tabel angsuran disusun dengan metode anuitas. Penelitian lapangan kualitatif dengan desain studi kasus ini menggunakan wawancara mendalam dengan lima belas informan (pihak bank, Dewan Pengawas Syariah, akademisi, dan nasabah) serta dokumentasi akad, SP3, tabel angsuran, dan ilustrasi perhitungan, yang dianalisis dengan model Miles dan Huberman dan analisis simulasi finansial dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme bagi hasil dalam akad telah mengikuti model Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, tetapi besaran ujrah tidak dicantumkan, risiko kepemilikan dalam praktik ditanggung nasabah, dan nasabah umumnya tidak mengetahui porsi kepemilikan maupun ujrah. Tabel angsuran dihitung dengan cara anuitas: komponen keuntungan bank adalah 5% per tahun atas sisa pokok, tanpa ujrah, nisbah, atau porsi. Secara matematis, komponen tersebut setara dengan porsi bank dikali ujrah tetap Rp691.667 per bulan, tetapi ujrah itu tidak pernah dinyatakan dan disepakati serta ditetapkan dari tingkat 5%, bukan dari nilai sewa rumah. Diuji dengan empat indikator yang disusun peneliti dari ketentuan normatif MMQ, tiga indikator (ujrah yang disepakati, bagian bank dari nisbah atas ujrah, dan kadar hishshah yang jelas) tidak terpenuhi, sedangkan pembagian risiko kepemilikan hanya terpenuhi pada tingkat klausul. Syarat kejelasan akad yang diajukan informan yang tidak mempersoalkan metode juga belum terpenuhi. Persoalannya bukan metode anuitas itu sendiri, melainkan cara penggunaannya. Optimalisasi kepatuhan syariah diarahkan pada isi akad yang jelas dan rinci, konfigurasi tabel angsuran, pengawasan DPS dan fungsi kepatuhan sesuai POJK Nomor 2 Tahun 2024, serta penyerahan tabel angsuran pada saat akad.

**Kata Kunci**: Musyarakah Mutanaqishah, Nisbah, Anuitas, Bagi Hasil, KPR iB.

***ABSTRACT***

*This study examines whether the annuity calculation applied by PT. BPD Jambi Sharia Branch in KPR iB home financing under the musyarakah mutanaqishah (MMQ) contract can be applied and is consistent with the contract's provisions on share (hishshah) purchase and rent-based profit sharing from a sharia perspective based on DSN-MUI fatwas. The contract sets the profit-sharing ratio equal to ownership shares, 95:5 at the start and declining with the bank's share, while the installment table is generated with the annuity method. This qualitative field case study uses in-depth interviews with fifteen informants (bank staff, Sharia Supervisory Board members, academics, and customers) and documents (contract, approval letter, installment table, and calculation illustration), analyzed with the Miles and Huberman model and a financial simulation of the documents. The profit-sharing mechanism in the contract follows DSN-MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008, but the rent amount is not stated, ownership risk is borne by the customer in practice, and customers generally do not know their ownership share or the rent. The installment table is calculated with the annuity method: the bank's component is 5% per year of the outstanding principal, with no rent, ratio, or ownership shares. Mathematically, this component equals the bank's share multiplied by a fixed implicit rent of IDR 691,667 per month, but that rent was never stated or agreed and is derived*

*from the 5% rate rather than the rental value of the house. Assessed with four indicators developed by the researcher from MMQ norms, three indicators (agreed rent, bank income from the ratio applied to rent, and clearly agreed share transfer) are not met, while ownership risk sharing is met only at the clause level. The contractual clarity required by informants who accept either method is not met either. The issue is not the annuity method as such but how it is used. Improvements to Sharia compliance concern a clear and detailed contract, installment table configuration, supervision under OJK Regulation No. 2 of 2024, and handing over the installment table at signing.*
***Keywords**: Musyarakah Mutanaqishah, Profit-Sharing Ratio, Annuity, Profit Sharing, Sharia Home Financing.*

## PENDAHULUAN

Stabilitas sistem keuangan, dengan perbankan sebagai salah satu pilarnya, merupakan penopang pertumbuhan ekonomi nasional yang berkelanjutan. Perbankan menjalankan peran tersebut melalui fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Di Indonesia, fungsi tersebut dijalankan oleh dua sistem sekaligus, yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Untuk perbankan syariah, undang-undang juga menegaskan bahwa kegiatannya ditujukan untuk menunjang pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Tujuan ini membedakan bank syariah dari bank konvensional, sebab keuntungan tidak boleh diperoleh dengan cara apa pun, melainkan harus melalui akad yang sesuai dengan prinsip syariah.

Kehadiran bank syariah tidak lepas dari keyakinan sebagian besar umat Islam bahwa bunga bank termasuk riba. Larangan riba ditegaskan Allah SWT dalam firman-Nya:

**ۗٱلَّذِينَ يَأۡكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِي يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيۡطَٰنُ مِنَ ٱلۡمَسِّۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمۡ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡبَيۡعُ مِثۡلُ ٱلرِّبَوٰاْۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوۡعِظَةٞ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمۡرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنۡ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصۡحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمۡ فِيهَا خَٰلِدُونَ**

"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya."

**فَإِن لَّمۡ تَفۡعَلُواْ فَأۡذَنُواْ بِحَرۡبٖ مِّنَ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦۖ وَإِن تُبۡتُمۡ فَلَكُمۡ رُءُوسُ أَمۡوَٰلِكُمۡ لَا تَظۡلِمُونَ وَلَا تُظۡلَمُونَ**

"Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan)."

Ketegasan larangan itu juga tampak dalam hadis riwayat Muslim dari Jabir bin Abdullah: "Rasulullah SAW melaknat pemakan riba, yang memberi makan riba, penulisnya, dan dua saksinya." Beliau bersabda, "Mereka semua sama." Hadis ini menunjukkan bahwa larangan riba tidak hanya mengenai pihak yang menerima, tetapi juga pihak yang ikut menyusun dan mencatat transaksinya.

Ayat dan hadis tersebut menjadi pijakan moral bagi lahirnya perbankan yang bekerja tanpa bunga. Sebagai gantinya, bank syariah memperoleh pendapatan melalui jual beli, sewa, dan bagi hasil. Undang-Undang Perbankan Syariah sendiri merinci kegiatan penyaluran dana bank syariah ke dalam pembiayaan bagi hasil (mudharabah dan musyarakah), jual beli (murabahah, salam, dan istishna'), dan sewa (ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik). Pilihan akad inilah yang menentukan apakah keuntungan bank benar-benar lahir dari transaksi riil atau sekadar mengganti istilah bunga.

Salah satu kebutuhan dasar yang banyak dibiayai bank adalah rumah. Konstitusi menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal, dan undang-undang di bidang

perumahan membebankan kepada pemerintah kewajiban untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Karena harga rumah jauh melampaui kemampuan membayar tunai sebagian besar rumah tangga, pembiayaan pemilikan rumah dari perbankan menjadi jalan yang paling banyak ditempuh. Al-Qur'an sendiri menyebut rumah sebagai salah satu nikmat Allah:

**وَٱللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنۢ بُيُوتِكُمۡ سَكَنٗا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ ٱلۡأَنۡعَٰمِ بُيُوتٗا تَسۡتَخِفُّونَهَا يَوۡمَ ظَعۡنِكُمۡ وَيَوۡمَ إِقَامَتِكُمۡ ۙ وَمِنۡ أَصۡوَافِهَا وَأَوۡبَارِهَا وَأَشۡعَارِهَآ أَثَٰثٗا وَمَتَٰعًا إِلَىٰ حِينٖ**

"Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)."

Pembiayaan rumah menurut prinsip syariah harus berlangsung atas dasar kerelaan kedua belah pihak dan tidak boleh memakan harta orang lain secara batil, sebagaimana firman Allah:

**يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا**

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."

Kerelaan (taradhin) dalam ayat ini hanya bermakna bila para pihak mengetahui apa yang mereka sepakati. Karena itu, dalam pembiayaan MMQ, kerelaan nasabah menuntut kejelasan tentang besaran angsuran, bagian bank, dan cara perhitungannya sejak akad ditandatangani.

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, pembiayaan rumah dapat menggunakan beberapa akad, antara lain murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik, dan musyarakah mutanaqishah (MMQ). Akad MMQ memperoleh landasan syariah melalui Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yang mendefinisikannya sebagai musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang karena dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya. Pedoman pelaksanaannya kemudian dirinci dalam Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013.

PT. BPD Jambi melalui Unit Usaha Syariahnya (Bank Jambi Syariah) termasuk bank yang memakai akad MMQ untuk pembiayaan pemilikan rumah. Penelitian Sissah dan kawan-kawan mencatat bahwa pembiayaan pemilikan rumah di bank ini dijalankan dengan akad MMQ melalui rangkaian tahapan mulai dari permohonan, verifikasi, akad, pencairan, hingga pembayaran angsuran dan pelunasan. Dalam skema ini, bank dan nasabah bersama-sama memiliki rumah; objek tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dan sedikit demi sedikit dibeli oleh nasabah hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Karena memadukan unsur syirkah, ijarah, dan jual beli, MMQ tergolong akad gabungan (al-'uqud al-murakkabah).

Persoalannya muncul pada tahap pelaksanaan. Dari pengamatan awal peneliti terhadap dokumen dan praktik pembiayaan KPR iB di PT. BPD Jambi Cabang Syariah, akad MMQ yang ditandatangani nasabah telah mencantumkan besaran nisbah bagi hasil. Akad menyatakan bahwa nisbah ditetapkan sebesar porsi hishshah awal, misalnya 95% untuk bank dan 5% untuk nasabah, dan nisbah itu berubah sesuai perubahan porsi hishshah sebagaimana tertuang dalam tabel angsuran. Nasabah berjanji membeli hishshah (porsi kepemilikan) bank secara bertahap melalui angsuran. Namun, tabel angsuran yang diberikan kepada nasabah disusun oleh sistem aplikasi perbankan dengan skema anuitas, yaitu pola

perhitungan yang lazim dipakai kredit berbunga, dan surat persetujuan pembiayaan menyebut "rate" yang setara dengan tingkat imbal hasil tertentu. Pada skema ini, bagian bank setiap bulan dihitung sebagai persentase margin dikali sisa pokok pembiayaan, sedangkan akad tidak mencantumkan besaran ujrah yang menjadi dasar pembagian menurut nisbah. Akibatnya, bagi hasil yang tercatat setiap bulan, termasuk bagian yang dipakai untuk membeli hishshah bank, belum tentu sama dengan nisbah sebesar porsi hishshah yang dijanjikan akad. Dengan kata lain, akad menjanjikan logika bagi hasil, sedangkan tabel angsuran menjalankan logika anuitas.

Ketidaksesuaian semacam ini tidak bisa dianggap urusan teknis semata. Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa keuntungan dari ujrah dalam MMQ harus dibagi sesuai nisbah yang disepakati dalam akad, dan kadar porsi kepemilikan bank yang berkurang akibat pembayaran nasabah harus jelas serta disepakati. Jika angka yang dihasilkan sistem tidak lagi mencerminkan nisbah dan porsi kepemilikan, maka ada kekhawatiran bahwa akad bagi hasil hanya tinggal nama, sedangkan substansi perhitungannya kembali menyerupai kredit berbunga. Temuan serupa juga pernah diangkat dalam kajian lain yang membandingkan metode pricing KPR konvensional dan KPR syariah.

Atas dasar itu, tujuan utama penelitian ini adalah mencari kebenaran tentang satu persoalan: apakah sistem perhitungan anuitas, yang berasal dari perhitungan bunga kredit, dapat diterapkan dan sesuai dengan mekanisme pembelian hishshah dan bagi hasil ujrah dalam pembiayaan MMQ menurut perspektif syariah. Untuk menjawabnya, penelitian ini menelusuri bagaimana mekanisme bagi hasil MMQ benar-benar dijalankan di PT. BPD Jambi Cabang Syariah, sejauh mana operasional sistem perhitungan angsuran bank selaras dengan akad menurut perspektif syariah, serta bagaimana kepatuhan syariah pada pembiayaan MMQ dapat dioptimalkan. Hasilnya diharapkan menjadi bahan evaluasi bagi bank, Dewan Pengawas Syariah, dan pihak lain yang berkepentingan terhadap pembiayaan rumah berbasis syariah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research), yaitu penelitian yang datanya diambil langsung dari para pihak yang terlibat dalam fenomena yang diteliti. Pilihan ini didasarkan pada sifat masalahnya: ketidakselarasan antara akad dan kalkulasi sistem hanya dapat dipahami dengan menelaah dokumen akad dan jadwal angsuran serta mendengar penjelasan para pelaksana, pengawas syariah, dan ahli.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di PT. BPD Jambi Cabang Syariah, yaitu kantor cabang syariah dari Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi. Bank ini dikenal masyarakat dengan nama Bank Jambi atau Bank 9 Jambi, sedangkan layanan syariahnya dikenal dengan nama Bank Jambi Syariah atau Bank 9 Jambi Syariah. Gambaran umum berikut terutama disusun dari Laporan Tahunan 2025 Bank Jambi sebagai data resmi terbaru, dilengkapi peraturan perundang-undangan dan pemberitaan media yang dapat ditelusuri kembali, sehingga tidak bergantung pada keterangan informan.

### 1. Sejarah Singkat PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi

Bank Jambi didirikan pada tahun 1959 berdasarkan Akta Notaris Adiputra Parlindungan Nomor 6 tanggal 12 Februari 1959 sebagai bank milik pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten, dan pemerintah kota di wilayah Provinsi Jambi, dengan tujuan mendukung pembangunan daerah dan mendorong pertumbuhan ekonomi regional. Akta pendirian ini diubah dengan Akta Notaris Habro Poerwanto Nomor 70 tanggal 12 Oktober

1959 dan disahkan oleh Menteri Kehakiman melalui Surat Nomor J.A/5/115/6 tanggal 6 November 1959. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Bank Pembangunan Daerah, nama bank diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jambi berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Provinsi Jambi Nomor 3 Tahun 1963 dan pengesahan Menteri Dalam Negeri tanggal 25 September 1964. Selanjutnya, melalui Peraturan Daerah Tingkat I Provinsi Jambi Nomor 13 Tahun 1992, bank menyesuaikan kegiatannya sebagai bank umum sesuai Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pada 22 November 2007, bank resmi berubah bentuk badan hukum menjadi perseroan terbatas dan dikenal sebagai Bank Jambi. Perubahan ini didasarkan pada Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 2 Tahun 2006 dan dikukuhkan dengan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 9/59/KEP.GBI/2007 tanggal 13 November 2007. Selain menjalankan usaha perbankan umum, bank berperan sebagai pemegang kas daerah yang mengelola penyimpanan, penerimaan, dan pengeluaran kas pemerintah daerah. Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 16 Tahun 2013 kemudian menetapkan modal dasar bank sebesar Rp1 triliun untuk mewujudkan visi bank menjadi regional champion di wilayahnya.

Pada 2024, bank bergabung dalam Kelompok Usaha Bank (KUB) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (bank bjb) untuk memperkuat permodalan, terutama dalam rangka pemenuhan modal inti minimum bank pembangunan daerah. Perjanjian pemegang saham antara bank bjb dan Pemerintah Provinsi Jambi ditandatangani pada 17 Juli 2024, dan Bank Jambi menjadi bank pembangunan daerah keempat yang bergabung dalam KUB bank bjb setelah Bank Bengkulu, Bank Sultra, dan Bank Maluku Malut. Per akhir 2025, saham bank dimiliki oleh pemerintah kabupaten se-Provinsi Jambi (51,13%), Pemerintah Provinsi Jambi (24,27%), pemerintah kota se-Provinsi Jambi (13,01%), bank bjb (7,73%), Yayasan Kesejahteraan Pegawai (3,03%), dan Koperasi Konsumen Karyawan Bank Jambi (0,83%). Jaringan kantornya terdiri atas satu kantor pusat, satu kantor cabang utama, dua belas kantor cabang konvensional, satu kantor cabang syariah, 32 kantor cabang pembantu konvensional, dua kantor cabang pembantu syariah, dua belas kantor fungsional, 19 payment point, dan 138 ATM/CRM.

**2. Visi dan Misi**

Visi Bank Jambi adalah "menjadi bank yang ideal dan sehat yang berkontribusi nyata untuk perekonomian Jambi, khususnya Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM), dengan layanan berbasis digital dan berkelanjutan serta dikelola secara profesional, dengan prinsip kehati-hatian." Visi tersebut dijabarkan ke dalam lima misi, yaitu: (1) mengedepankan bisnis berbasis layanan digital yang berkontribusi nyata terhadap perekonomian daerah serta bersinergi bersama Jambi Mantap; (2) menjadi pemegang kas daerah dan/atau melaksanakan penyimpanan uang pemerintah daerah; (3) mendorong perekonomian masyarakat Provinsi Jambi melalui digitalisasi UMKM; (4) menciptakan sumber daya manusia yang profesional, berintegritas, dan berakhlak; dan (5) menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Visi dan misi ini berlaku untuk bank secara keseluruhan, termasuk UUS, sehingga layanan syariah dijalankan dalam kerangka bisnis bank induk.

**3. Unit Usaha Syariah dan PT. BPD Jambi Cabang Syariah**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 mendefinisikan Unit Usaha Syariah sebagai unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dengan kedudukan ini, layanan syariah Bank Jambi tidak berbentuk badan hukum tersendiri, melainkan bagian dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi sebagai bank induk.

Bank Jambi memulai kegiatan UUS berdasarkan izin Bank Indonesia melalui Surat Nomor 13/2482/DPbS tanggal 7 Desember 2011, dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah efektif dilaksanakan sejak 3 Januari 2012. Kantor UUS berlokasi di Jalan Kapten Pattimura Nomor 70–71, Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi. Jaringan kantor syariah terdiri atas satu kantor cabang syariah dan dua kantor cabang pembantu syariah. Kantor cabang syariah inilah yang dalam penelitian ini disebut PT. BPD Jambi Cabang Syariah, tempat pembiayaan KPR iB berakad MMQ diproses, mulai dari penilaian kelayakan calon nasabah, penandatanganan akad, sampai penyerahan jadwal angsuran.

Dalam struktur Direksi, UUS berada di bawah Direktur Kredit dan Syariah sesuai perubahan susunan Direksi berdasarkan Akta Notaris Galenita Santiliana Nomor 15 tanggal 15 Maret 2025. Dalam mengelola UUS, direktur ini didukung oleh Pemimpin Divisi UUS beserta jajarannya. Pengawasan kesesuaian kegiatan UUS dengan prinsip syariah dijalankan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang diangkat melalui RUPS dan beranggotakan dua orang. Laporan tahunan bank mencatat bahwa ketentuan tata kelola syariah mensyaratkan sekurang-kurangnya tiga anggota DPS, dan pemenuhan komposisi tersebut direncanakan pada 2026. Ketentuan tata kelola syariah ini diatur dalam POJK Nomor 2 Tahun 2024. Dalam opininya atas tahun buku 2025, DPS menyatakan bahwa operasional serta produk dan jasa UUS telah mengikuti fatwa DSN-MUI dan opini syariah DPS, tetapi beberapa hal yang bukan prinsipil masih memerlukan penyempurnaan.

Sebagai UUS, layanan syariah Bank Jambi juga tunduk pada POJK Nomor 12 Tahun 2023 tentang Unit Usaha Syariah. Peraturan ini mewajibkan bank umum konvensional memisahkan UUS-nya menjadi bank umum syariah apabila aset UUS telah mencapai 50% dari total aset bank induk dan/atau paling sedikit Rp50 triliun. Per 31 Desember 2025, aset UUS Bank Jambi tercatat Rp2,44 triliun atau 17,35% dari total aset bank induk, sehingga kedua batas tersebut belum tercapai. Untuk memperluas layanan tanpa membuka banyak kantor baru, UUS memanfaatkan jaringan kantor, sumber daya manusia, dan teknologi informasi bank konvensional melalui skema Dual Banking Leveraging Model (DBLM) yang direncanakan pada dua belas kantor cabang konvensional di seluruh Provinsi Jambi.

**4. Perkembangan Kinerja Unit Usaha Syariah**

Kinerja UUS Bank Jambi tumbuh pada 2025. Total aset naik 29,74%, dari Rp1,88 triliun pada akhir 2024 menjadi Rp2,44 triliun pada akhir 2025. Dana pihak ketiga tumbuh 27%, dari Rp929,56 miliar menjadi Rp1,18 triliun. Pembiayaan tumbuh 11,89%, dari Rp953,07 miliar menjadi Rp1,07 triliun, dengan jumlah debitur bertambah dari 5.046 menjadi 6.057 debitur. Laba bersih UUS naik 4,23%, dari Rp54,07 miliar menjadi Rp56,36 miliar.

Laba tumbuh lebih lambat daripada aset karena beban bagi hasil untuk pemilik dana investasi naik 147,23%, dari Rp24,57 miliar menjadi Rp60,73 miliar, jauh lebih cepat daripada kenaikan pendapatan penyaluran dana sebesar 45,10%. Akibatnya, return on assets (ROA) turun dari 4,47% menjadi 3,24%. Rasio financing to deposit (FDR) turun dari 102,53% menjadi 90,47%, sedangkan NPF gross naik dari 0,42% menjadi 0,66% dan NPF net turun dari 0,25% menjadi 0,21%. Rasio pembiayaan bagi hasil terhadap total pembiayaan naik dari 36,65% menjadi 39,02%.

Menurut jenis penggunaannya, pembiayaan UUS masih didominasi pembiayaan konsumsi sebesar Rp774,22 miliar atau sekitar 72,6% dari total pembiayaan pada 2025, disusul pembiayaan investasi Rp280,26 miliar dan modal kerja Rp11,94 miliar. Bank menyebut segmen utamanya adalah pembiayaan konsumtif bagi aparatur sipil negara, disusul pensiunan, prapensiunan, dan pembiayaan perumahan. Menurut jenis akadnya, pembiayaan terdiri atas murabahah Rp650,18 miliar, musyarakah Rp416,13 miliar, dan

ijarah Rp0,11 miliar. Dari total marjin dan pendapatan bagi hasil syariah sebesar Rp69,83 miliar pada 2025, pendapatan dari musyarakah MMQ mencapai Rp7,62 miliar atau sekitar 10,9%, terbesar kedua setelah murabahah konsumsi sebesar Rp52,94 miliar.

**5. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dan Program Perumahan**

Bank Jambi Syariah mendefinisikan pembiayaan musyarakah mutanaqishah sebagai pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil, sewa, dan jual beli antara bank dan nasabah dalam rangka kepemilikan atas aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip syirkah ‘inan. Produk yang memakai akad ini adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah iB (PPR iB) Sejahtera Syariah, yaitu pembiayaan bagi calon nasabah yang memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk membeli rumah sejahtera tapak atau susun melalui pengembang rekanan. Adapun pembiayaan rumah komersial ditawarkan melalui produk PPR iB Komersil berakad murabahah. Dengan demikian, KPR iB berakad MMQ yang diteliti dalam tesis ini adalah pembiayaan rumah bersubsidi bagi MBR, sejalan dengan alur pembiayaan yang diuraikan pada bagian B.1.a.

Realisasi pembiayaan KPR Bank Jambi Syariah pada 2022–2024 berjumlah 596 unit, yaitu 301 unit pada 2022, 167 unit pada 2023, dan 128 unit pada 2024. Dari jumlah tersebut, 470 unit atau sekitar 79% disalurkan melalui Kantor Cabang Syariah, sedangkan sisanya melalui KCP Syariah Mersam dan KCP Syariah Seberang. Pemasaran KPR FLPP diarahkan kepada MBR, pegawai swasta, ASN, pekerja sektor informal, dan keluarga muda yang belum memiliki rumah pertama melalui kerja sama dengan pengembang dan asosiasi pengembang. Sampai akhir 2025, bank belum menyalurkan pembiayaan Tapera Syariah karena ketersediaan dananya masih terbatas.

Di luar pembiayaan perumahan, UUS berupaya memperluas pembiayaan produktif. UUS telah menyampaikan pernyataan minat sebagai penyalur Kredit Usaha Rakyat (KUR) Syariah melalui surat tanggal 15 Agustus 2025 dan sedang menyiapkan integrasi sistem dengan Sistem Informasi Kredit Program (SIKP) Kementerian Keuangan. Gambaran ini menunjukkan bahwa KPR iB berakad MMQ menempati posisi penting dalam portofolio UUS: akad ini menjadi sumber pendapatan marjin dan bagi hasil terbesar kedua dan menjadi sarana penyaluran pembiayaan rumah bersubsidi yang sebagian besar diproses di Kantor Cabang Syariah. Karena itu, kesesuaian mekanisme bagi hasil dan perhitungan angsuran MMQ dengan prinsip syariah, yang dibahas pada bagian berikutnya, berpengaruh langsung terhadap kualitas kepatuhan syariah pada salah satu produk utama bank.

**Hasil Penelitian**

Data penelitian diperoleh dari lima belas informan yang dipilih secara purposive, yaitu dua orang dari pihak bank, dua anggota Dewan Pengawas Syariah (DPS) Bank Jambi Syariah, enam akademisi ekonomi dan hukum ekonomi syariah, dan lima nasabah. Tiga belas wawancara dilakukan secara tatap muka dan dua secara daring. Sesuai etika penelitian, identitas informan disamarkan dengan kode sebagaimana dijelaskan dalam Bab III. Kode dan keterangan singkat informan dicantumkan pada catatan kaki ketika keterangannya pertama kali dikutip. Satu wawancara, yaitu dengan informan AK-01, rekamannya tidak dapat diputar ulang, sehingga keterangannya disajikan dalam bentuk parafrase dari catatan peneliti dan tidak dikutip secara langsung.

**1. Mekanisme Bagi Hasil Musyarakah Mutanaqishah di PT. BPD Jambi Cabang Syariah**

a. Alur pembiayaan KPR iB akad MMQ

Proses pembiayaan dimulai dari pengembang. Calon nasabah membeli rumah dan membayar uang muka kepada pengembang, lalu pengembang menyampaikan berkas permohonan kepada bank. Bank kemudian menilai kelayakan calon nasabah, antara lain memastikan statusnya sebagai MBR dengan batas penghasilan sekitar Rp9 juta

per bulan dan rasio angsuran terhadap penghasilan sekitar 35%, sebagaimana diterangkan informan.

Setelah calon nasabah dinyatakan layak, bagian admin memeriksa kesiapan rumah di lapangan dan mengunggah hasilnya ke aplikasi Tapera. Rumah harus sudah siap huni sebelum akad. Admin kemudian memesan notaris dan menjadwalkan penandatanganan akad. Dana baru dicairkan setelah dana FLPP dari kementerian turun, biasanya beberapa hari setelah akad, tetapi nasabah sudah boleh menerima kunci dan menempati rumah setelah akad.

b. Susunan akad dan pemahaman para pihak

Para informan dari bank dan DPS memahami MMQ sebagai gabungan beberapa akad. Informan DPS-01, anggota DPS, menjelaskan bahwa bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk memiliki rumah, rumah itu kemudian disewakan kepada nasabah, dan porsi bank dijual secara bertahap kepada nasabah:

"Yang punya rumah ini berdua. Jadi berdua ini menyewakan ke nasabah. Maka ... nasabah menempati itu rumah, selama dia menempati itu, nasabah bayar sewa. Sewa itu dibagi hasil antara bank dengan nasabah. Itu namanya MMQ."

Menurut DPS-01, gabungan akad tersebut sah karena tidak ada akad utang-piutang di dalamnya dan setiap akad berlaku untuk kegiatan yang berbeda, sehingga keuntungan bank hanya berasal dari bagi hasil atas sewa. Informan AK-06 menambahkan bahwa MMQ bukan akad ganda yang terlarang karena akad-akadnya dijalankan bertahap: musyarakah, kemudian ijarah, dan diakhiri dengan jual beli. Informan AK-05 menegaskan bahwa yang dilarang adalah akad-akad yang saling mensyaratkan, sedangkan tahapan MMQ boleh dituangkan dalam satu dokumen asalkan pasal-pasalnya memisahkan dengan jelas bagian musyarakah, ijarah, dan jual beli. Informan AK-01 menguraikan susunan akad yang sama, yaitu kepemilikan bersama yang disewakan dan porsi bank yang dialihkan bertahap kepada nasabah.

Pemahaman di tingkat pelaksana memiliki penekanan yang beragam. PB-02 memahami MMQ sebagai "sewa yang akhirnya bakal jadi kepemilikan nasabah", yang lebih dekat pada konsep sewa-beli. PB-01 menilai akad di awal sudah benar, tetapi bank belum memiliki akad penutup berupa penyerahan aset secara penuh ketika pembiayaan lunas.

Pemahaman nasabah lebih terbatas lagi. Dari lima nasabah yang diwawancarai, hanya NS-01 yang dapat menyebut nama akadnya, yaitu musyarakah mutanaqishah, dan mengingat penjelasannya secara umum sebagai "bagi hasil sama sewa". NS-05 menyatakan bahwa akad MMQ pernah dijelaskan oleh petugas bank, tetapi ia kurang memahaminya. NS-02 memahami pembiayaannya sebagai pinjaman: "saya pinjam uang ke bank, saya bayar cicilannya ke bank." NS-04 hanya mengingat penjelasan teknis tentang besar cicilan per bulan, sedangkan NS-03, istri nasabah yang ikut hadir saat akad, menyatakan tidak terlalu memahami sistem pembiayaannya. Tidak satu pun dari mereka dapat menyebutkan besar porsi kepemilikan bank, dan NS-01, NS-02, serta NS-05 menyatakan tidak mengetahui untuk apa saja angsuran bulanan mereka digunakan. NS-05, misalnya, mengetahui besar angsurannya, tetapi "untuk apa, tidak tahu bagi-baginya". Gambaran ini sejalan dengan survei Habriyanto dan kawan-kawan terhadap 88 nasabah KPR subsidi di bank yang sama, yang mendapati bahwa akad MMQ hanya dipahami oleh 18 responden (20,5%).

c. Klausul akad dan dokumen pembiayaan

Keterangan para informan dapat dicocokkan dengan dokumen pembiayaan yang digunakan bank, yaitu draf akad MMQ untuk pembiayaan rumah subsidi, Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3), dan surat permohonan pencairan

untuk satu pembiayaan yang sama. Identitas nasabah dalam dokumen tersebut disamarkan. Dalam pembiayaan ini, bank menyertakan modal Rp157.700.000 (95%) dan nasabah Rp8.300.000 (5%) untuk membeli rumah seharga Rp166.000.000, dengan jangka waktu 180 bulan.

Akad ini memuat unsur-unsur MMQ sebagaimana dirumuskan fatwa. Objek kerja samanya adalah menyewakan aset yang diawali dengan pembelian rumah. Nisbah didefinisikan sebagai "perbandingan Bagi Hasil (pendapatan atas ujroh) antara Bank ... dan Nasabah", dan pendapatan MMQ didefinisikan sebagai sesuatu yang dibayarkan oleh pihak yang menikmati manfaat objek kepada para syarik "yang dibagi sesuai porsi kepemilikan". Akad juga mengatur bahwa kerugian ditanggung secara proporsional menurut porsi modal masing-masing, dengan tanggungan bank paling besar sebesar modalnya. Sengketa diselesaikan melalui musyawarah, lalu melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia atau Pengadilan Agama.

Di sisi lain, akad tersebut memuat beberapa hal yang tidak sejalan dengan sifat pembiayaan rumah bersama. Pertama, akad mendefinisikan ujrah dan menyebut bahwa nilainya dapat dievaluasi, tetapi tidak mencantumkan besaran ujrah yang disepakati. Kedua, akad memuat definisi expected yield, yaitu "besaran persentase perolehan distribusi pendapatan pertahun yang diterima Bank dari setiap pendapatan MMq dibandingkan dengan porsi modal (Hishshah) Bank". Ketiga, sejumlah klausul memakai bahasa pembiayaan usaha dan utang, misalnya kewajiban nasabah menyerahkan "perhitungan usahanya", larangan bagi nasabah berbentuk perseroan terbatas untuk membagikan dividen, serta sebutan "melunasi utangnya". Hal ini menunjukkan bahwa akad pembiayaan rumah disusun dengan mengadaptasi format akad musyarakah untuk pembiayaan usaha, sejalan dengan keterangan informan DPS-02 bahwa dokumen MMQ pada awal penerapannya masih memerlukan penyempurnaan.

d. Penetapan nisbah

Uang muka nasabah minimal 5% dari harga rumah, sehingga porsi awal kepemilikan bank 95% dan nasabah 5%. Porsi inilah yang dijadikan nisbah awal. Pasal 6 ayat (1) akad menyatakan:

"NASABAH dan BANK selaku syarik sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa Nisbah bagi hasil untuk masing-masing pihak untuk pertama kalinya adalah 5% (lima persen) untuk NASABAH dan 95% (sembilan puluh lima persen) untuk BANK, dan nisbah tersebut akan berubah mengikuti penurunan porsi sesuai dengan jadwal angsuran yang merupakan satu kesatuan dengan akad ini."

Pasal 6 ayat (2) menambahkan bahwa bagi hasil dilaksanakan setiap periode sesuai jadwal angsuran tersebut, sedangkan Pasal 7 menyebut angsuran sebagai "angsuran hishshah" yang terdiri atas pengembalian "modal pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK". Dengan demikian, akad menetapkan nisbah sebesar porsi hishshah yang berubah sesuai jadwal angsuran. Mengenai dasar angka pembagian, ketika peneliti menanyakan apakah angka itu mengacu pada posisi hishshah atau pada suku bunga, PB-01 menjawab bahwa angka itu diambil "dari suku bunga".

Para akademisi menekankan bahwa nisbah adalah kesepakatan yang mengikat. AK-01 menegaskan bahwa pembagian hasil harus sesuai dengan nisbah yang tertuang dalam akad, dan isi akad harus jelas agar transaksi terhindar dari gharar. AK-06 membedakan dua pola nisbah yang lazim, yaitu nisbah tetap (misalnya 80:20

sepanjang tenor) dan nisbah proporsional yang berubah mengikuti porsi kepemilikan. Menurutnya, keduanya dibolehkan, asalkan pola yang dipakai dinyatakan dengan jelas di dalam akad.

e. Ujrah dan pembagiannya

Semua informan dari bank dan DPS sepakat bahwa pendapatan yang dibagihasilkan dalam MMQ adalah sewa (ujrah). DPS-02 menegaskan bahwa "bagi hasil yang dimaksud situ adalah bagi dari sewa", dan porsinya biasanya mengikuti hishshah, meskipun pada dasarnya ditentukan oleh kesepakatan. Besaran sewa tidak tercantum dalam akad maupun SP3. Menurut DPS-01, peninjauan ulang atas nisbah dimungkinkan melalui adendum mengikuti perubahan porsi, tetapi tidak wajib dan jarang dilakukan karena rumit. AK-06 berpendapat bahwa secara syariah ujrah semestinya mengacu pada harga sewa pasar dan dihitung secara nyata setiap periode, walaupun ia mengakui cara ini merepotkan bagi bank. AK-05 juga membolehkan ujrah mengikuti nilai pasar, tetapi menyarankan agar besarnya dikunci pada periode awal, misalnya dua tahun, lalu dievaluasi. Ia menambahkan bahwa keuntungan boleh dibagi menurut kesepakatan, sedangkan kerugian wajib ditanggung menurut porsi modal masing-masing.

f. Pengalihan hishshah dan status kepemilikan

Dalam praktik, sertifikat rumah yang semula atas nama pengembang langsung dibalik nama ke atas nama nasabah melalui akta jual beli pada saat akad, bukan atas nama bank dan nasabah sesuai porsi masing-masing. Sertifikat berstatus hak guna bangunan dan baru ditingkatkan menjadi hak milik setelah pembiayaan lunas. Akibatnya, kewajiban pajak bumi dan bangunan sepenuhnya ditanggung nasabah walaupun porsi bank pada awal pembiayaan 95%. PB-01 menyampaikan pandangannya:

"Kenapa harus nasabah yang membayar pajak? Itu tidak adil sebenarnya, benar secara prinsip syariah."

Menurut PB-01, persoalan ini belum menjadi agenda pembahasan bersama DPS, dan ia mengusulkan perjanjian tambahan agar beban pajak dibagi sesuai porsi. Keterangan nasabah menguatkan bahwa beban pajak dipikul nasabah. NS-01, NS-04, dan NS-05 menyatakan membayar pajak bumi dan bangunan sendiri dengan uang pribadi, NS-03 menyatakan pajak menjadi tanggungan pihaknya, sedangkan NS-02 tidak mengetahui apakah pajak rumahnya sudah dibayar. Pandangan akademisi mendukung usulan PB-01 tersebut. AK-06 menyatakan bahwa dalam kepemilikan bersama, beban seperti pajak semestinya mengikuti porsi, sehingga bagian bank berkurang seiring berkurangnya kepemilikan bank dan bagian nasabah bertambah sampai ia menjadi pemilik penuh. Ia juga menekankan bahwa nasabah harus benar-benar memiliki porsi modal sejak awal agar akad tersebut memang musyarakah.

Dokumen pembiayaan memperlihatkan konsekuensi dari status kepemilikan tersebut. Rumah yang menjadi objek MMQ juga dijadikan agunan nasabah dan diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, sedangkan asuransi atas agunan ditanggung nasabah. Akad tidak memuat ketentuan tentang nama pemegang sertifikat, pembagian pajak bumi dan bangunan, maupun akad penutup penyerahan aset ketika pembiayaan lunas. Akad juga menyebut objek sebagai tanah hak milik, sedangkan SP3 menyebutnya sertifikat hak guna bangunan atas nama pengembang.

Mengenai keterlambatan pembayaran, PB-01 menerangkan bahwa nasabah tidak dikenai denda, sedangkan draf akad memuat klausul ganti rugi (ta'widh) atas biaya penagihan riil dan denda (ta'zir) sebesar satu permil per hari dari angsuran tertunggak, paling banyak Rp200.000 per bulan, yang diperuntukkan sebagai dana sosial. Keterangan

nasabah pun tidak seragam: NS-04 menyatakan tidak pernah dikenai denda meskipun beberapa kali terlambat membayar, NS-02 mengetahui adanya denda tetapi tidak mengetahui besarnya, dan NS-01 menyatakan tidak diberi tahu ketentuan denda saat akad. Perbedaan ini tidak dapat dipastikan penyebabnya dalam penelitian ini; kemungkinan klausul itu merupakan bagian templat yang tidak diterapkan pada pembiayaan rumah subsidi.

**2. Keselarasan Operasional Sistem Perhitungan Angsuran Bank dengan Akad**

a. Metode perhitungan yang digunakan

Seluruh informan dari bank dan DPS membenarkan bahwa angsuran KPR iB MMQ dihitung dengan metode anuitas: angsuran sama setiap bulan, tetapi komposisinya berubah. Menurut PB-01, anuitas merupakan kebijakan kantor pusat yang berlaku sejak sekitar 2021, dengan alasan adanya ketentuan regulator yang tidak lagi membolehkan metode flat:

"Kalau tidak salah, ada aturan dari regulator memang perbankan tidak bisa lagi menggunakan sistem angsuran flat, makanya skema angsuran itu harus anuitas semua produk."

Namun, dasar aturan tersebut belum dapat ditunjukkan oleh informan, dan DPS-02 menyampaikan bahwa sepengetahuannya tidak ada ketentuan OJK yang mewajibkan metode tertentu untuk MMQ. Selama penelitian, dokumen yang memuat aturan tersebut juga tidak ditemukan, sehingga keterangan ini diperlakukan sebagai informasi dari informan, bukan fakta regulatif.

b. Posisi jadwal angsuran terhadap akad

Pasal 6 akad menjadikan jadwal angsuran sebagai acuan perubahan nisbah. Akan tetapi, jadwal itu tidak tersedia ketika akad ditandatangani. Menurut PB-02, jadwal angsuran baru dapat dicetak dari sistem setelah pencairan dan biasanya diserahkan satu sampai dua minggu setelah akad bersama salinan akad. Keterangan nasabah sejalan dengan hal ini. NS-01 dan NS-05 menyatakan tidak menerima tabel angsuran saat akad, dan NS-05 hanya diberi tahu besar angsurannya secara lisan. NS-03 mengingat bahwa tabel angsuran pernah dijelaskan, tetapi tidak lagi mengingat isinya.

SP3 mencantumkan butir "Rate: 95% : 5% (Bank : Nasabah) Equivalent 5% Anuitas" dengan angsuran Rp1.247.081,55 per bulan selama 180 bulan atas plafon Rp157.700.000. Butir ini menyatukan dua hal yang berbeda dalam satu baris, yaitu nisbah awal 95:5 dan tingkat keuntungan yang diharapkan bank sebesar 5% per tahun dengan metode anuitas. Angka 5% ini sejalan dengan definisi expected yield dalam akad, yaitu persentase pendapatan per tahun yang diterima bank dibandingkan dengan hishshah bank. Metode anuitas tidak disebut dalam akad, tetapi tercantum dalam SP3, sejalan dengan keterangan PB-01 bahwa informasi itu ada dalam SPPK atau lampiran. DPS-01 berpendapat bahwa dokumen pendukung yang ditandatangani bersama tetap mengikat.

c. Tabel angsuran pembiayaan yang diteliti

Selain akad, SP3, dan surat permohonan pencairan, peneliti memperoleh tabel angsuran untuk pembiayaan yang sama dari pihak bank. Tabel angsuran mencantumkan plafon Rp157.700.000, tingkat 5% per tahun, jangka waktu 180 bulan, dan angsuran tetap Rp1.247.081,55 per bulan, sama dengan angka dalam SP3. Setiap angsuran dipecah menjadi dua komponen, yaitu komponen keuntungan bank dan komponen pengurang pokok, disertai sisa pokok pada akhir bulan. Tabel angsuran tidak memuat ujrah, nisbah, atau porsi kepemilikan.

Untuk memeriksa cara perhitungannya, peneliti menghitung ulang tabel angsuran dengan rumus anuitas dari parameter tersebut. Hasil perhitungan ulang sama dengan tabel angsuran pada seluruh 180 bulan. Tabel 4.1 menyajikan tabel angsuran pada bulan-bulan sampel.

**Tabel 1. Tabel Angsuran Pembiayaan MMQ pada Bulan Sampel**

| Bulan ke- | Angsuran (Rp) | Komponen keuntungan bank (Rp) | Komponen pengurang pokok (Rp) | Sisa pokok akhir bulan (Rp) | Keuntungan bank terhadap angsuran |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.247.082 | 657.083 | 589.998 | 157.110.002 | 52,7% |
| 12 | 1.247.082 | 629.471 | 617.610 | 150.455.497 | 50,5% |
| 60 | 1.247.082 | 493.044 | 754.038 | 117.576.532 | 39,5% |
| 90 | 1.247.082 | 392.867 | 854.215 | 93.433.860 | 31,5% |
| 120 | 1.247.082 | 279.381 | 967.701 | 66.083.732 | 22,4% |
| 180 | 1.247.082 | 5.175 | 1.241.907 | 0 | 0,4% |

*Sumber: Tabel angsuran, diperiksa dengan perhitungan ulang peneliti.*

*Catatan: Plafon Rp157.700.000; 5% per tahun; 180 bulan; angsuran Rp1.247.081,55.*

Tabel 1. menunjukkan cara perhitungan tabel angsuran. Pada bulan pertama, komponen keuntungan bank adalah Rp657.083, yaitu 5%/12 × Rp157.700.000, atau tingkat per bulan dikali sisa pokok awal. Pola yang sama berlaku pada setiap bulan: komponen keuntungan dihitung dari sisa pokok yang tersisa, sehingga komponen keuntungan menurun dan komponen pengurang pokok meningkat sampai sisa pokok habis pada bulan ke-180. Dengan demikian, cara perhitungan tabel angsuran adalah cara perhitungan anuitas: komponen keuntungan bank dihitung dari tingkat tertentu dikali sisa pokok, bukan dari ujrah dan nisbah. Kesimpulan ini tidak bergantung pada nama kolomnya, baik disebut pokok dan bunga maupun bagi hasil bank dan bagi hasil nasabah.

Secara matematis, pola tersebut adalah struktur anuitas, yaitu penerapan tingkat tertentu terhadap sisa pokok dengan angsuran total yang tetap. Namun, struktur matematis ini belum dengan sendirinya membuktikan bahwa akad MMQ identik dengan kredit. Yang diuji dalam penelitian ini adalah kesesuaian basis perhitungan tersebut dengan mekanisme ujrah dan nisbah yang dinyatakan dalam akad.

d. Uji tabel angsuran terhadap Pasal 6 akad

Pasal 1 angka 8 akad menyatakan bahwa pendapatan MMQ dibagi sesuai porsi kepemilikan, dan Pasal 6 ayat (1) menetapkan nisbah 95% untuk bank dan 5% untuk nasabah yang berubah mengikuti penurunan porsi "sesuai dengan jadwal angsuran yang merupakan satu kesatuan dengan akad ini". Uji pertama bersifat langsung: tabel angsuran yang dijadikan acuan oleh Pasal 6 tidak memuat nisbah, porsi, maupun ujrah, tetapi hanya komponen keuntungan bank, komponen pengurang pokok, dan sisa pokok. Perubahan nisbah yang dijanjikan akad dengan demikian tidak dapat dibaca dari jadwal.

Uji kedua mengikuti cara DPS-02 mencocokkan tabel angsuran dengan akad, yaitu membandingkan bagian keuntungan bank dalam angsuran dengan nisbah 95:5. Pasal 7 akad menyebut angsuran sebagai "angsuran hishshah" yang terdiri atas modal pokok dan bagian pendapatan atau keuntungan bank. Karena nisbah menurut Pasal 1 angka 6 akad adalah perbandingan bagi hasil atas pendapatan ujrah, bukan atas angsuran, pengujian dilakukan dengan dua pembacaan: pembacaan DPS-02 yang membandingkan komponen keuntungan bank dengan angsuran, dan pembacaan

kedua yang menelusuri apakah komponen itu dapat dijelaskan sebagai porsi bank dikali suatu ujrah. Pengujian ini bertumpu pada pola nisbah yang disepakati para pihak dalam akad yang diteliti, yaitu nisbah yang mengikuti porsi hishshah; penelitian ini tidak berpendapat bahwa nisbah dalam setiap MMQ harus sama dengan porsi. Porsi bank dihitung dari hishshah bank pada awal bulan dibagi harga rumah Rp166.000.000. Hasilnya disajikan dalam Tabel 4.2.

**Tabel 2. Uji Komponen Keuntungan Bank dalam Tabel Angsuran terhadap** Nisbah dalam Pasal 6 Akad

| **Bulan ke-** | ***Hishshah* bank awal bulan (Rp)** | **Porsi bank = nisbah menurut Pasal 6** | **Komponen keuntungan bank dalam tabel angsuran (Rp)** | **Terhadap angsuran** | **Porsi bank × *ujrah* implisit Rp691.667 (Rp)** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 157.700.000 | 95,00% | 657.083 | 52,7% | 657.083 |
| 12 | 151.073.107 | 91,01% | 629.471 | 50,5% | 629.471 |
| 60 | 118.330.570 | 71,28% | 493.044 | 39,5% | 493.044 |
| 90 | 94.288.075 | 56,80% | 392.867 | 31,5% | 392.867 |
| 120 | 67.051.433 | 40,39% | 279.381 | 22,4% | 279.381 |
| 180 | 1.241.907 | 0,75% | 5.175 | 0,4% | 5.175 |

*Sumber: Diolah dari tabel angsuran; Dokumen 1, Pasal 6 ayat (1); dan Dokumen 2. Catatan: Harga rumah Rp166.000.000; hishshah bank Rp157.700.000; 5% per tahun, anuitas, 180 bulan, angsuran Rp1.247.081,55. Kolom kelima adalah pembacaan DPS-02 (komponen keuntungan bank terhadap angsuran). Kolom keenam adalah perhitungan peneliti: porsi bank dikali ujrah implisit Rp691.667, yaitu 5%/12 × harga rumah Rp166.000.000; angka ujrah ini tidak tercantum dalam dokumen mana pun.*

Tabel 2 menunjukkan bahwa pada bulan pertama, ketika porsi bank 95%, komponen keuntungan bank dalam tabel angsuran hanya 52,7% dari angsuran, dan pada setiap bulan sampel persentasenya berbeda dari porsi bank. Arah perubahannya memang sama-sama menurun, tetapi penurunan itu digerakkan oleh berkurangnya sisa hishshah yang dikalikan dengan tingkat 5%, bukan oleh nisbah yang disepakati. Pembacaan ini mengandaikan angsuran sebagai pendapatan yang dibagi, sebagaimana cara DPS-02 membaca tabel angsuran. Temuan terpenting dari Tabel 4.2 adalah cara sistem inti perbankan (core banking) menghasilkan angka tersebut melalui perhitungan anuitas. Parameter yang digunakan sistem, sebagaimana tampak pada tabel angsuran dan SP3, hanya plafon, tingkat 5% per tahun, metode anuitas, dan tenor. Nisbah, porsi hishshah, dan ujrah tidak tampak sebagai parameter maupun keluaran sistem, sehingga angka 95:5 dalam Pasal 6 akad tidak pernah muncul dalam perhitungan yang dijalankan. Secara matematis, komponen keuntungan bank memang dapat dijelaskan sebagai porsi bank dikali suatu ujrah tetap sebesar Rp691.667 per bulan, yaitu 5%/12 dikali harga rumah Rp166.000.000. Pada bulan pertama, misalnya, 95% × Rp691.667 = Rp657.083, dan pada bulan ke-60, 71,28% × Rp691.667 = Rp493.044, sama dengan komponen keuntungan bank dalam Tabel 4.1 (kolom keenam Tabel 4.2). Namun, angka ujrah tersebut tidak tercantum dan tidak disepakati dalam akad, SP3, maupun tabel angsuran, dan tidak ditetapkan dari nilai sewa rumah, melainkan dari tingkat 5%. Dengan demikian, kesesuaian dengan nisbah hanya dapat ditemukan melalui perhitungan ulang peneliti, bukan dari mekanisme yang dijalankan

sistem dan disepakati para pihak. Inilah yang dilihat DPS-02 ketika menyatakan bahwa angka jadwal "nggak sama" dengan 95:5.

Tabel angsuran juga memperlihatkan akibat pola anuitas terhadap pertambahan kepemilikan nasabah. Sampai bulan ke-60 nasabah telah membayar Rp74.824.893. Dari jumlah itu, Rp34.701.425 merupakan komponen keuntungan bank dan hanya Rp40.123.468 yang mengurangi hishshah bank. Hishshah bank yang tersisa masih Rp117.576.532, atau 70,8% dari harga rumah, padahal lima tahun atau sepertiga tenor telah berlalu. Total komponen keuntungan bank sampai akhir tenor adalah Rp66.774.679, sehingga seluruh pembayaran nasabah mencapai Rp224.474.679 untuk hishshah bank Rp157.700.000.

e. Pandangan informan tentang kesesuaian jadwal dengan nisbah

Ketika peneliti menunjukkan tabel angsuran, DPS-02 menelaahnya dan menilai isinya belum sesuai dengan akad:

"Jadwal angsuran ini sistem anuitas yang diterapkan perhitungannya, sedangkan di sini bagi hasilnya 95-5%. Kalau mau disandingkan dengan sistem anuitas ini, nggak sama angkanya ... nggak ada nisbah di situ, cuma ada angka-angka."

DPS-02 juga menunjukkan bahwa bagian nasabah pada bulan-bulan awal sudah lebih dari 5% angsuran, padahal nisbah nasabah menurut akad hanya 5%. DPS-01 pun menyampaikan bahwa bila sewa dibagi dengan nisbah, hasilnya akan berbeda dengan sistem anuitas. Namun, DPS-01 berpendapat bahwa angsuran anuitas memuat dua komponen, yaitu cicilan pembelian porsi bank dan bagi hasil atas ujrah, sedangkan nisbah hanya berlaku untuk bagian ujrah:

"Anuitas ini tidak hanya memuat ujroh sewa, tapi di dalam anuitas ini juga memuat komponen angsuran porsinya bank yang dibeli oleh nasabah ... kalau yang nisbah ini, ini hanya untuk perhitungan ujrohnya."

Para akademisi umumnya menilai pembagian dalam jadwal tidak sesuai dengan akad. AK-02 menyatakan bahwa jika jadwal tidak sesuai dengan nisbah dalam akad, "kalau kita kembalinya harus sesuai dengan akad awal ... ini agak jadi masalah." AK-04 menegaskan bahwa nisbah yang sudah disepakati harus tetap diikuti berapa pun hasil hitungannya, dan jika nisbah itu berubah karena anuitas, "berarti mencederai" kesepakatan. Ketika peneliti memaparkan simulasi yang menunjukkan bahwa perubahan pembagian pada anuitas mengikuti hitungan tingkat keuntungan dan tenor, bukan perubahan hishshah, AK-06 menilai perubahan itu mencederai nisbah awal, bahkan "sangat mencederai". Ketika ditanya apakah perubahan itu sekadar persoalan hitungan, ia menjawab:

"Saya rasa kalau itu nggak sekadar hitungan matematika lagi, Pak."

AK-05 menekankan kedudukan nisbah dalam akad. Nisbah wajib dinyatakan secara jelas, dan tanpa itu akad tidak sah karena keuntungan dan risiko para pihak menjadi tidak pasti. Perubahan nisbah hanya boleh dilakukan atas persetujuan kedua pihak dan dituangkan dalam adendum. Ia juga memberi batas yang tegas: anuitas akan mencederai akad bila bagian bank dihitung dari sisa pokok utang, karena perhitungan seperti itu bukan lagi bagi hasil.

Kelompok informan yang lain tidak mempersoalkan metode flat maupun anuitas, asalkan ketentuan dan perhitungannya dituangkan dengan jelas dalam akad. DPS-01 menyatakan, "Mau flat boleh, mau anuitas boleh," dengan alasan bahwa kedua metode itu dibolehkan dan nasabah telah menyetujui pembiayaannya. AK-01 tidak mempersoalkan bank mengadopsi metode flat maupun anuitas, selama nisbah dan perubahannya sudah tertuang di dalam akad. AK-04, di samping menghendaki nisbah yang disepakati tetap diikuti, juga tidak mempersoalkan metodenya: "mau flat,

mau anuitas ... itu memang harus dijelaskan", termasuk besaran perubahan setiap bulan, dan bank wajib menjelaskan rincian perhitungan itu kepada nasabah secara tertulis. AK-05 memandang anuitas sebagai alat bantu hitung:

"Anuitasnya tidak masalah ... itu pasti alat bantu menghitung. Cuman kan gini, dari alat bantu menghitung itu terdapat istilahnya besaran porsi, besaran nisbah."

Menurut AK-05, perubahan pembagian setiap bulan akibat anuitas tidak mencederai akad selama perubahan itu dirinci dalam pasal-pasal akad atau dalam matriks yang disepakati, dan perpindahan metode di tengah jalan harus dijelaskan sejak awal kontrak serta boleh ditolak nasabah. AK-03 menilai masalahnya "bukan merusak akad", tetapi "transparansi akadnya yang tidak selesai", karena akad hanya menyebut nisbah awal tanpa pola perubahannya. AK-06 pun menyatakan bahwa jika persentase nisbah setiap bulan dicantumkan dalam akad, angsuran yang berubah komposisinya "boleh, nggak ada masalah lagi". Dengan demikian, informan yang tidak mempersoalkan metode tetap mengajukan syarat yang sama, yaitu nisbah, pola perubahannya, dan rincian perhitungannya harus dapat dibaca dari akad, bukan hanya dari sistem.

f. Dasar besaran bagian bank dan pandangan tentang keadilan

Keterangan informan menguatkan bahwa besaran bagian bank tidak diturunkan dari nilai sewa rumah, tetapi dari tingkat keuntungan yang mengacu pada suku bunga. Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian penetapan nisbah, PB-01 menyatakan bahwa angka pembagian diambil "dari suku bunga". AK-03 menjelaskan bahwa anuitas dipakai agar bank memperoleh kepastian keuntungan di awal masa pembiayaan sebagai perlindungan dari risiko gagal bayar. AK-06 menilai anuitas melekat pada instrumen bank konvensional yang berbasis bunga dan utang, dan diadopsi karena lebih praktis daripada menghitung ulang bagian masing-masing pihak setiap bulan. AK-05 menilai bahwa anuitas lebih menguntungkan bank pada tahun-tahun awal, sehingga porsi kepemilikan nasabah bertambah lebih lambat.

Hampir semua informan menilai anuitas menimbulkan persoalan keadilan ketika nasabah melunasi lebih cepat. PB-01 menerangkan bahwa nasabah cukup membayar sisa pokok setelah lima tahun, tetapi akad menyatakan pelunasan lebih awal "tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana telah ditetapkan dalam akad ini". Keterangan nasabah menunjukkan bahwa ketentuan tersebut belum dipahami: NS-04 hanya mengetahui bahwa pelunasan baru boleh dilakukan setelah lima tahun tanpa penjelasan tentang besar pembayarannya, sedangkan NS-01 dan NS-02 tidak mengetahui ketentuannya. DPS-01 menyebut banyak nasabah mempertanyakan perhitungan pelunasan dipercepat, meskipun ia tetap berpendapat anuitas boleh digunakan. AK-03 menilai anuitas "berpeluang mencederai prinsip keadilan", dan persetujuan nasabah tidak dapat dijadikan patokan keadilan mengingat literasi nasabah yang rendah.

g. Skema bagi hasil menurut DPS dan perbandingannya dengan jadwal anuitas

Dalam wawancara lanjutan yang tidak direkam, DPS-01 menyampaikan ilustrasi skema bagi hasil atas objek MMQ dalam bentuk tabel perhitungan. Dalam ilustrasi itu, aset MMQ senilai Rp10.000.000 dimiliki bank Rp9.000.000 (90%) dan nasabah Rp1.000.000 (10%). Aset disewakan kepada nasabah dengan ujrah Rp200.000 per bulan atas seluruh aset. Ujrah dibagi dengan nisbah tetap 90:10, sehingga bank menerima Rp180.000 dan nasabah Rp20.000 setiap bulan. Porsi bank dibeli sebesar Rp750.000 per bulan selama 12 bulan. Pembayaran bersih nasabah kepada bank setiap bulan adalah Rp930.000, terdiri atas pembelian hishshah Rp750.000 dan bagian bank

dari ujrah Rp180.000.

Skema tersebut memperlihatkan dua hal. Pertama, besaran ujrah dinyatakan dengan angka dan pendapatan bank dihitung sebagai nisbah dikali ujrah, sedangkan pembelian hishshah dinyatakan tersendiri, sesuai dengan mekanisme bagi hasil atas ujrah yang diuraikan dalam Bab II (Tabel 2.2). Kedua, nisbah dalam ilustrasi dibuat tetap 90:10 sepanjang tenor, padahal Pasal 6 akad Bank Jambi Syariah menyatakan nisbah berubah mengikuti porsi hishshah. Ilustrasi ini adalah ilustrasi mekanisme yang disampaikan DPS, bukan mekanisme yang dijalankan bank, dan dipakai sebagai model pembanding, bukan sebagai bukti bahwa setiap pembiayaan harus memakai angka yang sama. Tabel 4.3 membandingkan skema DPS dengan dua pola lain memakai data ilustrasi yang sama: nisbah yang mengikuti porsi sesuai Pasal 6, dan cara hitung sistem bank, yaitu anuitas dengan angsuran yang sama besar.

**Tabel 3. Perbandingan Bagian Bank per Bulan pada Skema DPS, Nisbah Mengikuti Porsi, dan Cara Hitung Anuitas (Rp)**

| Bulan | Porsi bank | A. Skema DPS (nisbah tetap 90%) | B. Nisbah mengikuti porsi (Pasal 6) | C. Cara hitung anuitas (angsuran sama Rp930.000) | % bagian bank pada anuitas |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 90,0% | 180.000 | 180.000 | 312.773 | 33,6% |
| 2 | 82,5% | 180.000 | 165.000 | 291.323 | 31,3% |
| 6 | 52,5% | 180.000 | 105.000 | 197.804 | 21,3% |
| 12 | 7,5% | 180.000 | 15.000 | 31.234 | 3,4% |
| Total 12 bulan | - | 2.160.000 | 1.170.000 | 2.160.000 | - |

*Sumber: Diolah dari Dokumen 4.*

*Catatan: Aset Rp10.000.000, ujrah Rp200.000 per bulan, tenor 12 bulan. Pola C dihitung dengan tingkat sekitar 3,48% per bulan yang menghasilkan angsuran sama dengan skema DPS. Angka bersifat ilustratif, bukan data pembiayaan nasabah.*

Tabel 3. menunjukkan bahwa pada skema DPS dan pada nisbah yang mengikuti porsi, bagian bank dapat ditelusuri dari dua angka yang dinyatakan, yaitu ujrah dan nisbah. Pada cara hitung anuitas, bagian bank ditentukan oleh tingkat keuntungan dikali sisa porsi bank, sehingga pada bulan pertama bank menerima Rp312.773, jauh di atas bagian bank menurut nisbah mana pun dalam ilustrasi itu. Jika nasabah melunasi setelah enam bulan, pada skema DPS bank telah menerima bagi hasil Rp1.080.000 dan sisa porsi yang harus dibeli nasabah Rp4.500.000. Pada anuitas, bank telah menerima Rp1.539.584 dan sisa yang harus dilunasi Rp4.959.584, atau lebih besar Rp459.584. Dengan demikian, skema yang diajukan DPS sendiri menghitung bagian bank dengan cara yang berbeda dari jadwal yang dijalankan sistem.

**3. Optimalisasi Kepatuhan Syariah pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah**

a. Pengawasan DPS

DPS-01 menyampaikan bahwa dalam praktik MMQ "ada beberapa hal yang mungkin belum sempurna", termasuk dalam hal perhitungan, meskipun menurutnya tidak sampai membatalkan akad. Menurut DPS-02, tabel angsuran belum termasuk dokumen yang secara rutin disampaikan kepada DPS untuk ditelaah, dan DPS telah memberikan masukan agar praktik MMQ disempurnakan. PB-01 menerangkan bahwa pernah terdapat perbedaan pandangan antara DPS dan pengambil kebijakan di kantor pusat mengenai hal ini. Kedua anggota DPS juga memiliki sudut pandang yang

berbeda tentang hubungan anuitas dan nisbah, sebagaimana diuraikan pada bagian sebelumnya.

b. Kendala sistem perhitungan dan kebijakan

Kendala utama yang diungkapkan informan berkaitan dengan kebijakan kantor pusat dan kesiapan sistem perhitungan. Metode anuitas ditetapkan secara terpusat untuk seluruh produk pembiayaan, sehingga berlaku seragam dan nasabah tidak memiliki pilihan metode angsuran. Menurut DPS-02, ketika DPS menyarankan agar pembiayaan rumah memakai akad murabahah, pihak bank menyampaikan bahwa sistem baru dapat menerapkan anuitas pada MMQ, belum pada murabahah. Dengan demikian, pilihan akad dan cara perhitungan angsuran dalam praktik turut ditentukan oleh kesiapan sistem inti perbankan, bukan semata oleh rancangan akad.

Kendala berikutnya bersifat operasional. Perubahan nisbah mengikuti porsi pada dasarnya dapat dituangkan melalui adendum, tetapi menurut DPS-01 hal itu jarang dilakukan karena prosesnya rumit. Dokumen MMQ pada awal penerapannya juga masih memerlukan penyempurnaan seiring berkembangnya pemahaman tentang struktur akad, dan beberapa hal yang berkaitan dengan kepemilikan bersama, seperti pembagian beban pajak dan akad penutup penyerahan aset, belum diatur dalam perjanjian. Kendala-kendala ini menunjukkan bahwa perbaikan bagi hasil tidak cukup dilakukan di tingkat cabang, tetapi memerlukan keputusan kebijakan dan penyesuaian sistem di tingkat kantor pusat.

c. Transparansi kepada nasabah

Isi akad hanya dijelaskan secara garis besar kepada nasabah, yaitu plafon, jangka waktu, larangan dari kementerian, jatuh tempo, dan besaran nisbah. Menurut DPS-01, nasabah umumnya tidak mengetahui ketentuan perhitungan angsuran. AK-04 menekankan bahwa bank wajib menjelaskan pilihan skema, dampaknya, dan rincian komponen angsuran secara tertulis sebelum akad. AK-01 menekankan hal yang sama dari sisi fikih: isi akad yang tidak jelas membuka peluang gharar. Pengalaman nasabah menguatkan keterangan tersebut. NS-01 mengingat pasal-pasal akad dijelaskan “secara besar”, terutama tentang akad dan asuransi; NS-05 menyebut diberi selebaran; NS-04 hanya mengingat penjelasan tentang cicilan per bulan; dan NS-02 menilai rincian penggunaan dana pembiayaannya “masih gak transparan”.

d. Perbaikan bagi hasil

Perbaikan bagi hasil yang diusulkan para informan mengarah pada satu hal yang sama: pembagian dan perubahan nisbah harus dinyatakan secara rinci dan disepakati sejak awal. DPS-02 mengusulkan pencantuman persentase porsi dan nisbah setiap periode, DPS-01 menyebut adendum atau lampiran, AK-03 menilai rincian nisbah per bulan sebagai “solusi yang paling aman” atau menawarkan penggantian akad menjadi murabahah atau IMBT, dan AK-06 menyarankan skema penurunan porsi dengan nisbah proporsional per bulan tanpa logika anuitas. PB-01 mengusulkan pembagian beban pajak sesuai porsi dan akad penutup penyerahan aset.

AK-05 menambahkan usulan dari sisi pemasaran produk. Bank sebaiknya menyediakan simulasi atau tabel amortisasi sejak penawaran, sehingga calon nasabah dapat melihat porsi yang dibeli dan bagian ujrah untuk seluruh tenor, termasuk akibatnya bila melunasi lebih cepat. Menurutnya, tambahan biaya atas pelunasan dipercepat tidak dibenarkan, sedangkan denda keterlambatan hanya boleh dikenakan kepada nasabah mampu yang menunda pembayaran dan tidak boleh diakui sebagai pendapatan bank.

**Pembahasan**

**1. Mekanisme Bagi Hasil ditinjau dari Fatwa DSN-MUI**

Untuk menilai apakah mekanisme bagi hasil yang berjalan sudah sesuai dengan ketentuan, temuan pada bagian B.1 dibandingkan secara bertahap dengan mekanisme menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013, mulai dari kepemilikan bersama sampai berakhirnya kemitraan. Hasil perbandingan tersebut disajikan dalam Tabel 4.4.

**Tabel 4. Perbandingan Mekanisme Bagi Hasil menurut Fatwa DSN-MUI dan Praktik di PT. BPD Jambi Cabang Syariah**

| Tahap | Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 dan Keputusan DSN-MUI No. 01/2013 | Praktik di PT. BPD Jambi Cabang Syariah | Penilaian |
|---|---|---|---|
| 1. Kepemilikan bersama | Bank dan nasabah menyertakan modal yang dinyatakan dalam unit *hishshah*. | Akad mencatat *hishshah* bank Rp157.700.000 (95%) dan nasabah Rp8.300.000 (5%). Sertifikat langsung atas nama nasabah dan rumah diagunkan atas nama nasabah. | Sesuai pada dokumen, belum tercermin pada status kepemilikan |
| 2. Penyewaan aset dan penetapan *ujrah* | Aset disewakan kepada nasabah dengan *ujrah* yang disepakati. | Akad mendefinisikan *ujrah* tetapi tidak mencantumkan besarnya. *Ujrah* tidak tercantum dalam SP3 maupun tabel angsuran, dan nasabah tidak mengetahuinya. | Belum terpenuhi |
| 3. Pembagian *ujrah* menurut nisbah | Keuntungan dari *ujrah* dibagi sesuai nisbah yang disepakati; nisbah dapat mengikuti perubahan porsi. | Pasal 6 akad menetapkan nisbah 95:5 yang menurun mengikuti porsi. Perhitungannya dalam sistem bank dibahas pada bagian C.2. | Sesuai pada klausul |
| 4. Pengalihan *hishshah* | Kadar porsi bank yang berkurang harus jelas dan disepakati. | Pengalihan *hishshah* merupakan sisa angsuran setelah bagian bank. Tabel angsuran tidak memuat porsi dan diterima nasabah setelah akad. | Belum jelas bagi para pihak |
| 5. Kerugian dan beban kepemilikan | Kerugian ditanggung menurut porsi modal. | Pasal 6 ayat (3) dan (5) mengatur kerugian menurut porsi, tetapi pajak bumi dan bangunan serta asuransi ditanggung nasabah. | Sebagian terpenuhi |

| Tahap | Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 dan Keputusan DSN-MUI No. 01/2013 | Praktik di PT. BPD Jambi Cabang Syariah | Penilaian |
|---|---|---|---|
| 6. Akhir kemitraan dan pemahaman para pihak | Bank menjual seluruh *hishshah* secara bertahap hingga nasabah menjadi pemilik penuh. | Belum ada akad penutup penyerahan aset. Sebagian pelaksana dan nasabah memahami MMQ sebagai sewa-beli atau pinjaman. | Perlu penguatan |

*Sumber: Diolah dari Dokumen 1–3, tabel angsuran, dan hasil wawancara; ketentuan dari DSN-MUI, Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008; dan DSN-MUI, Keputusan No. 01/DSN-MUI/X/2013.*

Tabel 4. memperlihatkan bahwa mekanisme bagi hasil telah tertuang dengan baik pada tingkat klausul akad, tetapi beberapa tahap belum terlaksana sepenuhnya dalam praktik, terutama penetapan ujrah, kejelasan pengalihan hishshah, dan pembagian beban kepemilikan. Uraian berikut membahas temuan tersebut dengan merujuk pada teori dan penelitian terdahulu.

Pada tingkat pemahaman dan rumusan akad, mekanisme bagi hasil di PT. BPD Jambi Cabang Syariah sejalan dengan model bagi hasil atas ujrah dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013: rumah milik bersama disewakan kepada nasabah, sewa menjadi pendapatan syirkah, lalu dibagi menurut nisbah. Husein menegaskan ketentuan yang sama. Klausul Pasal 6 yang menetapkan nisbah sebesar porsi hishshah dibenarkan oleh Ketentuan Khusus angka 3, dan bentuk ini mendekati pola sewa atas porsi bank dalam praktik diminishing musharakah. Dari segi klausul, akad ini juga lebih lengkap daripada kontrak yang dikaji Kusmastuti dan Al Muazzami, karena sudah memuat pembagian kerugian menurut porsi modal dan menunjuk Pengadilan Agama. Akad ini pun lebih rinci daripada praktik MMQ di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, yang menetapkan nisbah sebesar porsi hishshah di awal akad tanpa ketentuan perubahan.

Kesesuaian pada tingkat akad tersebut belum diikuti oleh kejelasan dua unsur yang menentukan besar bagi hasil, yaitu ujrah dan pengalihan hishshah. Fatwa mensyaratkan ujrah disepakati dan kadar porsi bank yang berkurang jelas serta disepakati, dan Hosen menekankan bahwa besaran sewa MMQ wajib dijelaskan sejak awal. Di PT. BPD Jambi Cabang Syariah, akad mendefinisikan ujrah tanpa mencantumkan besarnya, dan pengalihan hishshah hanya dapat dibaca sebagai sisa angsuran setelah bagian bank dalam tabel angsuran yang diterima nasabah setelah akad. Praktik ini berbeda dengan temuan Cahyono di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu, yang mencatat ujrah MMQ ditetapkan dan ditinjau setiap dua tahun. Akibatnya, nisbah dalam Pasal 6 belum memiliki dasar angka yang dapat diperiksa para pihak. Cara sistem bank menghitung angka tersebut dibahas pada bagian 2 pembahasan ini.

Pelaksanaannya juga belum sepenuhnya mencerminkan watak syirkah dalam hal kepemilikan dan risiko. Kepemilikan legal atas rumah langsung beralih ke nasabah sejak akad, rumah diikat sebagai agunan atas nama nasabah, dan beban pajak serta asuransi ditanggung nasabah, sementara bank tetap diakui memiliki porsi 95%. Padahal dalam musyarakah, risiko dan kerugian ditanggung menurut porsi modal. Pengikatan objek syirkah sebagai agunan milik nasabah dapat diinterpretasikan bahwa kedudukan bank lebih dekat kepada kreditur daripada mitra pemilik, padahal risiko kepemilikan merupakan risiko

khas MMQ yang harus dikelola bank. Temuan ini sejalan dengan Yarmunida, yang menilai praktik MMQ di Indonesia belum sesuai dengan maqashid syariah dalam pembebanan risiko dan kesetaraan kemitraan, dan praktik serupa juga ditemukan di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan dan Bank Bukopin Syariah Solo.

Selain itu, pemahaman pelaksana yang memandang MMQ sebagai sewa-beli menunjukkan bahwa MMQ dalam praktik cenderung bergeser dari akad bagi hasil (natural uncertainty contract) menjadi akad yang hasilnya pasti (natural certainty contract), sebagaimana dianalisis Nurjaman dan kawan-kawan. Hal yang sama tampak pada nasabah: NS-02 memandang pembiayaannya sebagai pinjaman, dan NS-01 memahaminya sebatas sewa-menyewa, sejalan dengan rendahnya pemahaman nasabah KPR subsidi tentang akad MMQ yang dicatat Habriyanto dan kawan-kawan. Kajian literatur Vauziah dan kawan-kawan atas enam belas artikel juga menunjukkan gambaran serupa: hanya delapan artikel yang menilai penerapan MMQ sudah sesuai fatwa, sedangkan sisanya menemukan ketidaksesuaian atau kekurangan. Temuan di PT. BPD Jambi Cabang Syariah dengan demikian bukan kasus tunggal.

Dengan demikian, jawaban atas rumusan masalah pertama adalah bahwa mekanisme bagi hasil MMQ di PT. BPD Jambi Cabang Syariah telah mengikuti model bagi hasil atas ujrah yang dirumuskan DSN-MUI pada tingkat akad, yaitu kepemilikan bersama, nisbah yang mengikuti porsi, dan pembagian kerugian menurut porsi modal. Dalam pelaksanaannya, mekanisme tersebut belum berjalan sepenuhnya karena besaran ujrah tidak dinyatakan, pengalihan hishshah belum terlihat jelas oleh para pihak, dan beban kepemilikan masih ditanggung nasabah.

**2. Keselarasan Operasional Sistem Perhitungan Angsuran Bank dengan Akad menurut Perspektif Syariah**

Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 menetapkan bahwa keuntungan yang diperoleh dari ujrah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, ujrah itu sendiri harus disepakati, dan kadar porsi bank yang berkurang akibat pembayaran nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad. Akad Bank Jambi Syariah telah menuangkan ketentuan itu ke dalam Pasal 6: nisbah 95:5 yang berubah mengikuti porsi. Akad menetapkan pola itu, tetapi pelaksanaannya perlu diuji bertahap. Secara faktual, SP3 mencantumkan nisbah awal 95:5 bersama "equivalent 5% anuitas" dan angsuran tetap Rp1.247.081,55, dan tabel angsuran pembiayaan yang sama dihitung dengan cara anuitas, tanpa ujrah, nisbah, atau porsi. Secara analitis, perhitungan yang dijalankan sistem tidak memakai nisbah maupun ujrah sebagai parameter. Komponen keuntungan bank pada bulan pertama sebesar 52,7% dari angsuran, dan angka ini baru dapat dikaitkan dengan nisbah 95% apabila peneliti mengandaikan ujrah implisit Rp691.667 per bulan yang tidak pernah dinyatakan maupun disepakati (Tabel 4.2). Keterangan DPS-02 bahwa angka jadwal "nggak sama" dengan 95:5 menguatkan temuan ini. Dengan demikian, data yang tersedia menunjukkan ketidakselarasan antara basis perhitungan bagian bank dalam skema anuitas dan mekanisme pembagian pendapatan berdasarkan nisbah dan ujrah yang dinyatakan dalam akad.

Yang menentukan bagian bank dalam jadwal adalah tingkat 5% per tahun dikali sisa hishshah bank, sesuai dengan definisi expected yield dalam Pasal 1 angka 19 akad dan butir "equivalent 5% anuitas" dalam SP3. Struktur perhitungan ini analog dengan perhitungan bunga atas sisa pokok pada kredit berbasis bunga, dan tabel angsuran memperlihatkan cara perhitungan tersebut secara langsung. Angsuran pun dihitung dari plafon, tingkat 5%, dan tenor, bukan dari nilai sewa rumah atau nisbah, sehingga pendapatan bank sejak awal sudah pasti, yaitu Rp66.774.679 bila dibayar sampai akhir tenor. Pola ini menjelaskan pergeseran MMQ menjadi akad yang pendapatannya pasti, dan memenuhi ukuran AK-05: anuitas mencederai akad bila bagian bank dihitung dari sisa pokok.

Pandangan DPS-01 bahwa nisbah hanya berlaku untuk komponen ujrah di dalam angsuran secara matematis memang dapat dijelaskan, sebagaimana diuraikan pada pembahasan Tabel 4.2, tetapi tidak dapat diperiksa dengan dokumen. Akad mendefinisikan ujrah tanpa menyebut besarnya, SP3 hanya mencantumkan "rate" dan "equivalent 5% anuitas", dan tabel angsuran tidak memuat ujrah sama sekali. Dengan demikian, tidak ada besaran ujrah yang dinyatakan dan disepakati para pihak sebagai dasar penerapan nisbah 95:5. Yang dapat diperiksa dari dokumen hanyalah bahwa bagian bank dihitung dengan tingkat 5% atas sisa hishshah. Padahal ujrah harus diketahui dan disepakati, nisbah ditetapkan berdasarkan kesepakatan, dan PSAK 106 menempatkan keuntungan musyarakah sebagai hal yang "dibagi berdasarkan kesepakatan".

Ketidakselarasan ini berdampak pada nasabah. Menurut tabel angsuran, sampai bulan ke-60, hampir separuh pembayaran nasabah (46,4%) merupakan komponen keuntungan bank, sehingga hishshah bank masih 70,8% walaupun sepertiga tenor telah berlalu, sementara Pasal 7 ayat (5) akad menyatakan pelunasan lebih awal tidak mengurangi keuntungan bank. Keluhan nasabah tentang pelunasan dipercepat berakar pada pola ini.

Temuan serupa tercatat di bank lain. Agustine dan kawan-kawan menemukan margin KPR MMQ di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan dihitung "berdasarkan pada pokok pinjaman dengan skema perhitungan anuitas bukan berdasarkan pada harga sewa pasaran rumah". Rahmawati mendapati nisbah MMQ di Bank Bukopin Syariah Solo dinyatakan "setara dengan 9.5% eff. p". Butir "Equivalent 5% Anuitas" dalam SP3 Bank Jambi Syariah menunjukkan pola yang sama. Pada murabahah, Sulistiawati dan kawan-kawan menyimpulkan bahwa pengambilan keuntungan dari sisa pokok pinjaman mengandung unsur riba. Penggunaan anuitas pada MMQ juga tidak dapat disandarkan pada Fatwa DSN-MUI No. 84/2012, yang hanya mengatur murabahah, dan selama penelitian peneliti tidak menemukan dokumen regulasi, baik yang ditunjukkan informan maupun yang tercantum dalam dokumen penelitian, yang secara khusus mewajibkan penggunaan anuitas untuk pembiayaan MMQ yang diteliti.

Skema ilustrasi dari DPS-01 sendiri (Tabel 4.3) memperkuat kesimpulan ini. Dalam skema itu, ujrah dinyatakan dengan angka dan bagian bank dihitung sebagai nisbah dikali ujrah, sesuai model DSN-MUI. Tabel angsuran bank tidak mengikuti cara itu. Dari segi keadilan, pandangan AK-03 bahwa persetujuan nasabah tidak cukup dijadikan patokan keadilan sejalan dengan prinsip taradhin dan larangan gharar yang telah diuraikan sebelumnya. Perbedaan sudut pandang kedua anggota DPS menunjukkan perlunya pedoman bersama tentang hubungan anuitas dan nisbah.

Jawaban atas pertanyaan pokok penelitian ini, yaitu apakah sistem anuitas dapat diterapkan dan sesuai dengan mekanisme pembelian hishshah dan bagi hasil ujrah menurut syariah, diperoleh dengan menguji anuitas yang dijalankan bank terhadap empat indikator yang disusun peneliti sebagai kerangka analisis (Bab III bagian E.3). Indikator ini bukan rumusan resmi DSN-MUI atau OJK, tetapi operasionalisasi peneliti atas beberapa ketentuan normatif, yaitu Fatwa DSN-MUI No. 73/2008, Keputusan DSN-MUI No. 01/2013, pedoman OJK, dan ketentuan musyarakah dan ijarah yang relevan. Hasilnya disajikan dalam Tabel 5.

**Tabel 5. Uji Kesesuaian Sistem Anuitas Bank terhadap Indikator Mekanisme Pembelian Hishshah dan Bagi Hasil Ujrah**

| Indikator | Dasar penurunan | Temuan pada PT. BPD Jambi Cabang Syariah | Hasil |
|---|---|---|---|
| 1. *Ujrah* ditetapkan sebagai harga manfaat aset dan disepakati | Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 Ketentuan Khusus angka 2; Fatwa No. 112/2017; Pedoman Produk Pembiayaan *Musyarakah* OJK (2024) | Besaran *ujrah* tidak tercantum dalam akad, SP3, maupun jadwal. Angsuran dihitung dari plafon, tingkat 5% per tahun, dan tenor dengan rumus anuitas. | Tidak terpenuhi |
| 2. Bagian bank berasal dari nisbah atas *ujrah* | Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 Ketentuan Khusus angka 3; Keputusan DSN-MUI No. 01/2013 angka 2 huruf d; PSAK 106 | Tabel angsuran: komponen keuntungan bank = 5%/12 × sisa pokok (*expected yield* dalam akad). Nisbah dan *ujrah* tidak tampak sebagai parameter sistem; komponen ini hanya dapat dijelaskan sebagai porsi bank × *ujrah* implisit Rp691.667 yang tidak tercantum dan tidak disepakati. | Tidak terpenuhi |
| 3. Kadar *hishshah* yang dialihkan setiap periode jelas dan disepakati | Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 Ketentuan Khusus angka 4; Keputusan DSN-MUI No. 01/2013 angka 2 huruf b | Pengalihan *hishshah* setiap bulan adalah sisa angsuran setelah bagian bank; jadwal tidak memuat kolom porsi, dan menurut PB-02 baru diserahkan setelah akad. | Tidak terpenuhi |
| 4. Risiko kepemilikan ditanggung menurut porsi | Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 Ketentuan Akad angka 2; Fatwa No. 08/2000; Usmani | Akad mengatur kerugian ditanggung menurut porsi modal (Pasal 6 ayat (3) dan (5)), tetapi rumah diagunkan atas nama nasabah serta pajak bumi dan bangunan dan asuransi ditanggung nasabah walaupun porsi bank 95%. | Sebagian terpenuhi (pada klausul, belum pada pelaksanaan) |

*Sumber: Indikator merupakan kerangka analisis yang disusun peneliti (Bab III bagian E.3, Tabel 3.1); temuan diolah dari Dokumen 1–3, tabel angsuran, Tabel 4.1, Tabel 4.2, dan hasil wawancara.*

Tabel 5. menunjukkan bahwa, berdasarkan data yang tersedia, tiga indikator tidak terpenuhi, sedangkan indikator keempat hanya terpenuhi sebagian, yaitu pada tingkat klausul akad. Perlu dicatat, persoalannya bukan pada bentuk angsuran yang sama setiap bulan. Fatwa dan pedoman OJK tidak mengatur metode perhitungan angsuran, dan nilai pembelian unit porsi ditentukan berdasarkan kesepakatan, sehingga pengalihan hishshah yang besarnya berbeda setiap bulan pada dasarnya dapat disepakati. Sebagaimana diperlihatkan dalam Bab II, angsuran yang sama setiap bulan pun dapat disusun dalam

MMQ apabila angka setiap periode diturunkan dari ujrah, nisbah, dan jadwal pengalihan hishshah yang dinyatakan dalam akad. Anuitas yang diterapkan bank bekerja dengan arah sebaliknya: angsuran dan bagian bank diturunkan lebih dahulu dari tingkat keuntungan atas pokok, sedangkan ujrah dan nisbah tidak muncul dalam jadwal sama sekali. Pola bagian bank yang menurun juga tidak dapat disamakan dengan model sewa atas porsi pembiaya yang dijelaskan Usmani, karena pada model itu yang menurun adalah sewa atas manfaat rumah dan pemilik menanggung risiko aset, sedangkan di sini yang menurun adalah tingkat 5% atas sisa hishshah tanpa ujrah yang disepakati, dan risiko kepemilikan dipikul nasabah.

Hasil uji ini perlu disinkronkan dengan pandangan informan yang tidak mempersoalkan flat maupun anuitas, yaitu DPS-01, AK-01, AK-04, dan AK-05, serta AK-03 dan AK-06 yang menekankan transparansi akad. Pandangan tersebut memiliki pijakan. DSN-MUI sendiri tidak menetapkan satu metode perhitungan untuk MMQ, dan untuk murabahah DSN-MUI membolehkan pengakuan keuntungan secara proporsional maupun anuitas sesuai kebiasaan yang berlaku. Usmani juga menilai penggunaan suku bunga sebagai tolok ukur tidak dengan sendirinya membuat transaksi haram selama akadnya memenuhi syarat, meskipun hal itu tidak diinginkan. Hosen menegaskan bahwa besaran angsuran dan besaran sewa MMQ wajib dijelaskan sejak awal, dan pedoman OJK hanya membolehkan perubahan nilai sewa dengan cara yang diketahui secara jelas. Jadi, penelitian ini sependapat bahwa metode perhitungan, baik flat maupun anuitas, pada dasarnya adalah alat hitung. Titik berat penilaiannya bergeser kepada isi akad, yang harus jelas dan rinci. Artinya, akad atau lampirannya yang ditandatangani sebelum akad harus menyatakan metode perhitungan yang dipakai, besaran ujrah, nisbah dan porsi hishshah setiap periode, jadwal pengalihan hishshah, serta akibat pelunasan dipercepat, sehingga nasabah dan DPS dapat mencocokkan setiap angka angsuran dengan kesepakatan. Yang menentukan kesesuaiannya adalah isi akad: sumber pendapatan, basis perhitungan, nisbah, ujrah, pengalihan hishshah, dan pembagian risiko yang disepakati.

Namun, syarat yang diajukan kelompok ini justru tidak terpenuhi dalam dokumen yang diperoleh di PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Akad tidak menyebut metode anuitas, besaran ujrah, maupun nisbah dan porsi setiap bulan; metode anuitas hanya muncul dalam SP3 sebagai “rate ... equivalent 5% anuitas”; jadwal angsuran baru diserahkan setelah akad dan, sebagaimana terlihat pada tabel angsuran, tidak memuat ujrah, nisbah, atau porsi; dan tabel angsuran belum menjadi bagian dari dokumen yang ditelaah DPS. Persetujuan nasabah yang dikemukakan DPS-01 juga belum dapat dianggap sebagai persetujuan atas perhitungan, karena DPS-01 pun menyampaikan nasabah umumnya tidak mengetahui ketentuan perhitungan angsuran. Keterangan lima nasabah menguatkan hal ini: tidak satu pun dapat menyebutkan porsi kepemilikan bank, dan dua di antaranya tidak menerima tabel angsuran saat akad. Kerelaan (taradhin) yang disyaratkan Q.S. An-Nisa’/ 4: 29 baru bermakna bila nasabah mengetahui apa yang disepakatinya. Selain itu, kejelasan saja belum cukup. Bila akad kelak mencantumkan secara jelas bahwa bagian bank adalah 5% per tahun atas sisa pokok, akad itu memang menjadi transparan, tetapi bagian bank tetap tidak berasal dari ujrah yang disepakati, sehingga indikator kedua dalam Tabel 4.5 tetap tidak terpenuhi. Inilah titik temu antara kelompok yang menekankan kejelasan akad dan kelompok yang menekankan substansi perhitungan, seperti AK-05 dan AK-06: anuitas boleh dipakai sebagai alat hitung, tetapi angka yang dihasilkannya harus berupa ujrah, bagian bank dari ujrah menurut nisbah, dan pengalihan hishshah yang dinyatakan serta disepakati dalam akad.

Dengan demikian, penggunaan metode anuitas dalam pembiayaan yang diteliti belum selaras dengan mekanisme pembelian hishshah dan pembagian pendapatan berdasarkan nisbah dan ujrah sebagaimana dinyatakan dalam akad, baik diukur dengan pandangan yang

menekankan kejelasan akad maupun dengan pandangan yang menekankan substansi perhitungan. Basis perhitungan bagian bank dalam bentuknya sekarang adalah tingkat keuntungan atas sisa hishshah, bukan nisbah atas ujrah, sehingga praktik ini memerlukan peninjauan dari perspektif kepatuhan syariah. Penelitian ini tidak menetapkan sah atau batalnya akad pembiayaan secara individual, karena hal itu berada di luar kewenangan penelitian. Anuitas dapat diterima sebagai alat hitung apabila ujrah, nisbah, dan jadwal pengalihan hishshah yang dihasilkannya dinyatakan dan disepakati dalam akad sebelum penandatanganan, bagian bank dinyatakan sebagai bagian dari ujrah, dan risiko kepemilikan dibagi menurut porsi.

**3. Arah Optimalisasi Kepatuhan Syariah**

Temuan di atas menunjukkan bahwa ketidakselarasan tidak hanya bersumber dari rumus, tetapi dari tata kelola: akad, SP3, dan konfigurasi sistem disusun terpisah, tabel angsuran belum masuk dalam alur telaah DPS, dan nasabah menerima jadwal setelah akad. POJK Nomor 2 Tahun 2024 menyediakan kerangka untuk memperbaikinya, karena aturan itu mengatur pelaksanaan tugas DPS, fungsi kepatuhan syariah, fungsi manajemen risiko syariah, fungsi audit intern syariah, dan kaji ulang ekstern syariah bagi BUS dan UUS. Dengan fatwa DSN-MUI dan ketentuan OJK sebagai tolok ukur, optimalisasi dapat diarahkan pada lima hal.

a. Dokumen akad yang jelas dan rinci. Ini merupakan langkah terpenting, karena menjadi titik temu seluruh informan, termasuk yang tidak mempersoalkan flat maupun anuitas. Akad atau lampirannya memuat metode perhitungan angsuran, besaran ujrah atas objek, nisbah dan porsi hishshah setiap periode dalam persentase, jadwal pengalihan hishshah, dan ketentuan pelunasan dipercepat, lalu disepakati sebelum akad ditandatangani, sesuai Fatwa DSN-MUI No. 73/2008 Ketentuan Khusus angka 2–4. Istilah “rate”, “equivalent anuitas”, dan expected yield dalam SP3 dan akad diganti dengan besaran ujrah dan nisbah. Templat akad disesuaikan dengan pembiayaan rumah, antara lain dengan menghapus klausul pembiayaan usaha dan perseroan terbatas serta memperjelas Pasal 7 ayat (5) tentang pelunasan dipercepat. Langkah ini menjawab syarat kejelasan akad yang ditekankan AK-01 dan usulan pencantuman nisbah per periode dari DPS-02, AK-03, dan AK-06.
b. Konfigurasi sistem. Jadwal angsuran disusun dari ujrah dan nisbah yang disepakati, dengan kolom ujrah, bagian bank, bagian nasabah, pengalihan hishshah, dan porsi kepemilikan, sehingga setiap setoran dapat dibaca sebagai pengalihan hishshah dan bagi hasil sebagaimana dikehendaki Keputusan DSN-MUI No. 01/2013. Bagian bank tidak lagi dihitung sebagai tingkat keuntungan atas sisa hishshah.
c. Pengawasan DPS dan fungsi kepatuhan syariah. DPS menelaah jadwal angsuran dan konfigurasi perhitungan MMQ pada sistem sebagai bagian dari pengawasan produk, dan fungsi kepatuhan syariah memastikan jadwal sesuai dengan nisbah dalam akad sebelum diserahkan kepada nasabah. DPS juga dapat menetapkan pedoman bersama tentang hubungan metode perhitungan dan nisbah sebagai acuan pengawasan.
d. Manajemen risiko dan audit intern syariah. Ketidaksesuaian antara akad dan kalkulasi sistem dicatat sebagai risiko ketidaksesuaian syariah, dan audit intern syariah menguji sampel jadwal angsuran terhadap nisbah dalam akad secara berkala. Kaji ulang ekstern syariah dapat dipakai untuk menilai konfigurasi yang sudah diperbaiki.
e. Pelindungan nasabah. Jadwal angsuran dan simulasi pelunasan dipercepat diberikan pada saat akad, sesuai kewajiban penyampaian informasi produk yang jelas, akurat, dan tidak menyesatkan dalam POJK Nomor 22 Tahun 2023. Penjelasan itu perlu memuat porsi kepemilikan, ujrah, dan nisbah dalam bahasa yang mudah dipahami, karena keterangan nasabah menunjukkan bahwa penjelasan lisan saat akad tidak

cukup untuk membuat mereka memahami unsur-unsur tersebut.

Di luar kelima hal tersebut, bank perlu menelusuri kembali dasar aturan yang dijadikan alasan penggunaan anuitas, menyusun akad penutup penyerahan aset ketika pembiayaan lunas, dan membagi beban biaya kepemilikan sesuai porsi atau mengaturnya secara tegas dalam akad. Jika bank tetap memerlukan kepastian pendapatan seperti yang dihasilkan anuitas, ada dua jalan. Jalan pertama adalah mempertahankan MMQ dengan ujrah yang dinyatakan dan nisbah proporsional yang persentasenya dicantumkan setiap periode, sebagaimana diusulkan AK-06. Jalan kedua adalah memakai akad yang memang sesuai dengan kebutuhan kepastian itu, seperti murabahah atau IMBT, sebagaimana diusulkan AK-03.

Usulan AK-05 tentang simulasi sejak penawaran dan larangan tambahan biaya atas pelunasan dipercepat melengkapi arah tersebut. Adapun denda keterlambatan harus mengikuti Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000, yang hanya membolehkan sanksi bagi nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan mewajibkan dana dari sanksi itu digunakan sebagai dana sosial. Draf akad sudah menyalurkan denda sebagai dana sosial, tetapi mengenakannya kepada setiap nasabah yang terlambat tanpa membedakan nasabah mampu yang menunda dan nasabah yang tidak mampu. Klausul ini perlu disesuaikan dengan fatwa tersebut, dan penerapannya pada pembiayaan rumah subsidi perlu diperjelas mengingat keterangan pihak bank bahwa denda tidak dikenakan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab IV, penelitian ini sampai pada tiga kesimpulan yang menjawab rumusan masalah.

1. Mekanisme bagi hasil musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan KPR iB di PT. BPD Jambi Cabang Syariah telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 pada tingkat akad, yaitu kepemilikan bersama dengan porsi awal bank 95% dan nasabah 5%, pendapatan sewa (ujrah) dibagi menurut nisbah 95:5 yang menurun mengikuti porsi hishshah, dan kerugian ditanggung menurut porsi modal. Namun, mekanisme tersebut belum terlaksana sepenuhnya dalam praktik: besaran ujrah tidak dicantumkan dan angka pembagian diambil dari suku bunga, kadar hishshah yang dialihkan setiap bulan tidak jelas bagi para pihak, serta rumah diagunkan atas nama nasabah dengan pajak dan asuransi ditanggung nasabah tanpa akad penutup penyerahan aset. Nasabah pun umumnya memahami pembiayaan ini sebagai pinjaman tanpa mengetahui porsi kepemilikan dan ujrah, sehingga MMQ dalam praktik cenderung bergeser dari akad bagi hasil menjadi akad yang hasilnya pasti.
2. Operasional sistem perhitungan angsuran bank belum selaras dengan akad musyarakah mutanaqishah menurut perspektif syariah yang diukur dengan fatwa DSN-MUI. Tabel angsuran dihitung sistem dengan metode anuitas dari plafon, tingkat 5% per tahun, dan tenor, sehingga bagian bank setiap bulan merupakan tingkat 5% atas sisa pokok tanpa memakai ujrah, nisbah, maupun porsi kepemilikan. Pada bulan pertama, ketika porsi bank 95%, komponen keuntungan bank hanya 52,7% dari angsuran, dan komponen itu baru dapat dikaitkan dengan nisbah melalui ujrah implisit Rp691.667 per bulan yang tidak pernah dinyatakan, tidak disepakati, dan tidak berasal dari nilai sewa rumah. Diuji dengan empat indikator yang disusun peneliti, tiga indikator (ujrah yang disepakati, bagian bank dari nisbah atas ujrah, dan kadar hishshah yang jelas) tidak terpenuhi, sedangkan pembagian risiko kepemilikan hanya terpenuhi pada tingkat klausul. Akibatnya, sampai bulan ke-60 hampir separuh pembayaran nasabah (46,4%) merupakan keuntungan bank dan hishshah bank masih

70,8%. Persoalannya bukan metode anuitas itu sendiri: anuitas dapat dipakai sebagai alat hitung apabila ujrah, nisbah, dan jadwal pengalihan hishshah dinyatakan dan disepakati dalam akad sebelum penandatanganan, bagian bank dinyatakan sebagai bagian dari ujrah, serta risiko kepemilikan dibagi menurut porsi.

3. Optimalisasi kepatuhan syariah pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah perlu bertolak dari temuan bahwa ketidakselarasan bersumber dari tata kelola: metode anuitas ditetapkan secara terpusat dan mengikuti kesiapan sistem inti perbankan, akad, SP3, dan konfigurasi sistem disusun terpisah, tabel angsuran belum menjadi dokumen yang ditelaah DPS, dan penjelasan kepada nasabah masih terbatas. Dalam kerangka POJK Nomor 2 Tahun 2024, optimalisasi diarahkan pada lima langkah, yaitu (a) isi akad yang jelas dan rinci, yang mencantumkan metode perhitungan, besaran ujrah, nisbah dan porsi hishshah setiap periode, jadwal pengalihan hishshah, serta ketentuan pelunasan dipercepat; (b) konfigurasi sistem agar jadwal angsuran disusun dari ujrah dan nisbah yang disepakati; (c) pengawasan DPS dan fungsi kepatuhan syariah atas jadwal angsuran dan konfigurasi perhitungan; (d) manajemen risiko dan audit intern syariah yang menguji sampel jadwal angsuran terhadap nisbah dalam akad; dan (e) pelindungan nasabah melalui penyerahan tabel angsuran dan simulasi pelunasan dipercepat pada saat akad sesuai POJK Nomor 22 Tahun 2023. Langkah tersebut perlu dilengkapi dengan akad penutup penyerahan aset, pembagian beban kepemilikan sesuai porsi, dan penyesuaian klausul denda dengan Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000. Apabila bank tetap memerlukan kepastian pendapatan, pilihannya adalah mempertahankan MMQ dengan ujrah yang dinyatakan dan nisbah proporsional per periode, atau memakai akad yang sesuai dengan kebutuhan itu, seperti murabahah atau IMBT.

**Saran**

1. Bagi PT. BPD Jambi Cabang Syariah, disarankan menyusun isi akad yang jelas dan rinci, yaitu mencantumkan metode perhitungan angsuran, besaran ujrah, serta tabel nisbah dan porsi hishshah per periode dalam akad atau lampirannya, mengganti butir "rate ... equivalent anuitas" dalam SP3 dengan besaran ujrah dan nisbah, menyusun ulang konfigurasi jadwal angsuran MMQ agar bagian bank dihitung dari nisbah atas ujrah, menyerahkan jadwal angsuran pada saat akad, menyusun templat akad khusus pembiayaan rumah, memperjelas Pasal 7 ayat (5) tentang pelunasan dipercepat dan menyesuaikan klausul denda dengan Fatwa DSN-MUI No. 17/2000, menelusuri dasar regulasi yang dijadikan alasan penggunaan anuitas, menyusun akad penutup penyerahan aset, serta mengatur pembagian beban pajak dan biaya kepemilikan sesuai porsi atau secara tegas dalam akad.
2. Bagi Dewan Pengawas Syariah, disarankan menelaah konfigurasi perhitungan angsuran MMQ pada sistem inti bank dan sampel jadwal angsuran secara berkala, serta menetapkan pedoman bersama tentang hubungan metode perhitungan dan nisbah sebagai acuan pengawasan. Fungsi kepatuhan, manajemen risiko, dan audit intern syariah perlu dilibatkan sesuai POJK Nomor 2 Tahun 2024.
3. Bagi regulator, yaitu OJK dan DSN-MUI, disarankan memberikan pedoman yang lebih rinci tentang metode perhitungan angsuran MMQ dan hubungannya dengan nisbah, sebagaimana Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 memberi pedoman untuk murabahah.
4. Bagi nasabah, disarankan meminta jadwal angsuran dan simulasi pelunasan dipercepat sebelum menandatangani akad, serta menanyakan besaran nisbah dan porsi kepemilikan pada setiap periode.
5. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan melakukan kajian komparatif antarbank yang menjalankan MMQ dengan menguji jadwal angsuran terhadap nisbah dalam akad, serta

mengkaji cara menetapkan ujrah MMQ berdasarkan nilai sewa pasar, bukan tingkat imbal hasil.

## DAFTAR PUSTAKA


Abu Dawud, Sulaiman bin al-Asy'ats as-Sijistani. Sunan Abi Dawud. Kitab al-Buyu'.

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). Shari'ah Standard No. 12: Sharikah (Musharakah) and Modern Corporations. Manama: AAOIFI, 2002.

Agustine, Hendra Karunia, Mualim, dan Dede Irvan. "Akad Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Indonesia KCP Kuningan: Sebuah Tinjauan Fikih Muamalah Kontemporer." Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah 3, no. 2 (2023): 93–100. https://doi.org/10.59270/jab.v3i2.205.

Al-Bukhari, Muhammad bin Isma'il. Shahih al-Bukhari. Kitab al-Buyu'.

Alfansyur, Andarusni, dan Mariyani. "Seni Mengelola Data: Penerapan Triangulasi Teknik, Sumber dan Waktu pada Penelitian Pendidikan Sosial." Historis: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah 5, no. 2 (2020): 146–150. https://doi.org/10.31764/historis.v5i2.3432.

ANTARA. "BJB Resmi Sertakan Modal pada Bank Jambi." ANTARA News, 18 Juli 2024. https://www.antaranews.com/berita/4204599/bjb-resmi-sertakan-modal-pada-bank-jambi.

ANTARA Jambi. "Bank Jambi Perkuat Permodalan Gabung KUB BJB." ANTARA News Jambi, 4 Desember 2023. https://jambi.antaranews.com/berita/563901/bank-jambi-perkuat-permodalan-gabung-kub-bjb.

ANTARA Jambi. "Bupati Batanghari Hadiri HUT Bank 9 Jambi." ANTARA News Jambi, 8 Januari 2025. https://jambi.antaranews.com/berita/600746/bupati-batanghari-hadiri-hut-bank-9-jambi.

Assyakurrohim, Dimas, Dewa Ikhram, Rusdy A. Sirodj, dan Muhammad Win Afgani. "Metode Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif." Jurnal Pendidikan Sains dan Komputer 3, no. 1 (2023): 1–9. https://doi.org/10.47709/jpsk.v3i01.1951.

At-Tirmidzi, Muhammad bin 'Isa. Sunan at-Tirmidzi. Kitab al-Ahkam.

Cahyono, Andi. "Analisis Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2." Prosiding Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (SNPPM) Universitas Muhammadiyah Metro 4, no. 1 (2022): 192–197.

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya. Jakarta: Depag RI, 2005.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Jakarta: DSN-MUI, 2000.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Jakarta: DSN-MUI, 2000.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Jakarta: DSN-MUI, 2000.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: DSN-MUI, 2008.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-Tamwil bi al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta: DSN-MUI, 2012.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah. Jakarta: DSN-MUI, 2017.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Keputusan No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan. Jakarta: DSN-MUI, 2013.

Fauzan. "Analisis Penerapan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh." Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2022.

Habriyanto, M. Taufik Ridho, dan Shafira Amida. "Pemahaman Nasabah tentang Konsep

Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pada Pembiayaan KPR Subsidi di Bank 9 Jambi Syariah." JUPUMI: Jurnal Publikasi Manajemen Informatika 2, no. 2 (2023): 20–29.
Hosen, Muhammad Nadratuzzaman. "Musyarakah Mutanaqishah." Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah 1, no. 2 (2009): 47–60. https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463.
Husein, Muh. Turizal. "Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah." Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking 1, no. 1 (2019): 79–88. https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775.
Ibnu Majah, Muhammad bin Yazid al-Qazwini. Sunan Ibni Majah. Kitab ar-Ruhun dan Kitab al-Ahkam.
Ikatan Akuntan Indonesia. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 106 tentang Akuntansi Musyarakah. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI, 2007.
Informan AK-01. Dosen UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi. Wawancara dengan penulis, 21 September 2026.
Informan AK-02. Dosen UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi. Wawancara dengan penulis, 23 September 2026.
Informan AK-03. Dosen UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi. Wawancara dengan penulis, 22 September 2026.
Informan AK-04. Dosen UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi. Wawancara dengan penulis, 21 September 2026.
Informan AK-05. Dosen perguruan tinggi keagamaan Islam di Sumatera Barat. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan AK-06. Dosen perguruan tinggi keagamaan Islam di Sumatera Barat. Wawancara dengan penulis, 21 September 2026.
Informan DPS-01. Anggota Dewan Pengawas Syariah Bank Jambi Syariah. Wawancara dengan penulis, 22 September 2026.
Informan DPS-01. Anggota Dewan Pengawas Syariah Bank Jambi Syariah. Wawancara lanjutan dengan penulis, 25 September 2026.
Informan DPS-02. Anggota Dewan Pengawas Syariah Bank Jambi Syariah. Wawancara dengan penulis, 23 September 2026.
Informan NS-01. Nasabah KPR iB MMQ PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan NS-02. Nasabah KPR iB MMQ PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan NS-03. Istri nasabah KPR iB MMQ PT. BPD Jambi Cabang Syariah yang hadir saat akad. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan NS-04. Nasabah KPR iB MMQ PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan NS-05. Nasabah KPR iB MMQ PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 20 September 2026.
Informan PB-01. Head Pembiayaan PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 23 September 2026.
Informan PB-02. Staf administrasi pembiayaan PT. BPD Jambi Cabang Syariah. Wawancara dengan penulis, 23 September 2026.
JDIH BPK RI Database Peraturan. Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 16 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pengalihan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah Bank Pembangunan Daerah Jambi. https://peraturan.bpk.go.id/Download/15987/Perda-Prov.-Jambi-No.16-Th-2013-ttg-Pengalihan-Bentuk-Badan-Hukum-PD-BPD-Jambi.pdf. Diakses pada 10 Mei 2026.
JDIH BPK RI Database Peraturan. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. https://peraturan.bpk.go.id/Details/101646/uud-no--. Diakses pada 05 April 2026.
JDIH BPK RI Database Peraturan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. https://peraturan.bpk.go.id/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011. Diakses pada 05 April 2026.
JDIH BPK RI Database Peraturan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. https://peraturan.bpk.go.id/Details/39655/uu-no-21-tahun-2008.

Diakses pada 29 September 2026.
JDIH Mahkamah Agung RI. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. https://jdih.mahkamahagung.go.id/storage/uploads/produk_hukum/file/PerMA_2008_2_.pdf . Diakses pada 16 Mei 2026.
Kaharuddin. "Kualitatif: Ciri dan Karakter sebagai Metodologi." Equilibrium: Jurnal Pendidikan 9, no. 1 (2021): 1–8. https://doi.org/10.26618/equilibrium.v9i1.4489.
Komite Stabilitas Sistem Keuangan. "Stabilitas Sistem Keuangan Tetap Terjaga di Tengah Divergensi Pertumbuhan Ekonomi Dunia dan Ketidakpastian Pasar Keuangan Global." Diakses pada 05 April 2025. https://lps.go.id/stabilitas-sistem-keuangan-tetap-terjaga-di-tengah-divergensi-pertumbuhan-ekonomi-dunia-dan-ketidakpastian-pasar-keuangan-global/.
Kusmastuti, Ines Prasheila, dan Al Muazzami. "Telaah Kesesuaian Kontrak Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008." Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah 5, no. 2 (2024): 266–275. https://doi.org/10.52431/minhaj.v5i2.2818.
Langi, Gea Papurane, dan Imron Mawardi. "Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya." Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan 6, no. 1 (2019): 188–197.
Lenaini, Ika. "Teknik Pengambilan Sampel Purposive dan Snowball Sampling." Historis: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan Sejarah 6, no. 1 (2021): 33–39. https://doi.org/10.31764/historis.v6i1.4075.
Muslim bin al-Hajjaj an-Naisaburi. Shahih Muslim. Kitab al-Buyu' dan Kitab al-Musaqah.
Nugraha, Dimas Arza, Nova Oktavia Sitinjak, dan Rini Sartika. "Penentuan Nilai Bunga Flat, Efektif, dan Anuitas pada Salah Satu Leasing Motor di Kota Binjai." Jurnal Riset Rumpun Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam 3, no. 1 (2024): 33–51. https://doi.org/10.55606/jurrimipa.v3i1.2222.
Nurfajriani, Wiyanda Vera, Muhammad Wahyu Ilhami, Arivan Mahendra, Rusdy Abdullah Sirodj, dan M. Win Afgani. "Triangulasi Data dalam Analisis Data Kualitatif." Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan 10, no. 17 (2024): 826–833. https://doi.org/10.5281/zenodo.13929272.
Nurjaman, Muhamad Izazi, Helmi Muti Sofie, dan Istianah. "Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Lembaga Keuangan Syariah." Tawazun: Journal of Sharia Economic Law 5, no. 1 (2022): 92–106. https://doi.org/10.21043/tawazun.v5i1.13871.
Nurjanah. "Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019.
Otoritas Jasa Keuangan. Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah. Jakarta: OJK, 2024.
Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan OJK Nomor 2 Tahun 2024 tentang Penerapan Tata Kelola Syariah bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. https://ojk.go.id/id/regulasi/Pages/POJK-2-Tahun-2024-Penerapan-Tata-Kelola-Syariah-Bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah.aspx. Diakses pada 29 September 2026.
Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan OJK Nomor 12 Tahun 2023 tentang Unit Usaha Syariah. https://ojk.go.id/id/regulasi/Pages/Peraturan-Otoritas-Jasa-Keuangan-Nomor-12-Tahun-2023-tentang-Unit-Usaha-Syariah-(POJK-UUS).aspx. Diakses pada 10 Mei 2026.
Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan OJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. https://ojk.go.id/id/regulasi/Pages/Pelindungan-Konsumen-dan-Masyarakat-di-Sektor-Jasa-Keuangan.aspx. Diakses pada 16 Mei 2026.
Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan OJK Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. https://ojk.go.id/id/regulasi/Pages/Produk-dan-Aktivitas-Bank-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah.aspx. Diakses pada 16 Mei 2026.
Otoritas Jasa Keuangan. Standar Produk Perbankan Syariah: Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: OJK, 2016.
Otoritas Jasa Keuangan. Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

https://ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/surat-edaran-ojk/Pages/-SEOJK-Nomor-36032015-tentang-Produk-dan-Aktivitas-bus-uus.aspx. Diakses pada 29 September 2026.

Pratama, Galih. "Sepakati Klausul Pengendalian Bank Jambi, Bank BJB dan Gubernur Jambi Teken SHA." Infobanknews, 18 Juli 2024. https://infobanknews.com/sepakati-klausul-pengendalian-bank-jambi-bank-bjb-dan-gubernur-jambi-teken-sha/.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi. Laporan Tahunan 2025: Bertransformasi untuk Melayani Lebih Baik. Jambi: PT. Bank Pembangunan Daerah Jambi, 2026.

Qomaruddin dan Halimah Sa'diyah. "Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman." Journal of Management, Accounting, and Administration 1, no. 2 (2024): 77–84. https://doi.org/10.52620/jomaa.v1i2.93.

Rahmawati, Fina. "Akad Musyārakah Mutanāqiṣah pada Pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)." Tesis, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023.

Saputera, Abdur Rahman Adi, Mohamad Ramdan Suyitno, dan Muhammad Syakir Alkautsar. "Analisis Konsikwensi terhadap Kelemahan Konsep Akad dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah." Nizham 8, no. 2 (2020): 217–233.

Sissah, Dessy Anggraini, dan Safaria. "Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PT. Bank 9 Jambi Syariah." Margin: Journal of Islamic Banking 3, no. 2 (2023): 118–134.

Sulistiawati, Yuni, Sugeng Widodo, dan Nuhbatul Basyariyah. "Perbandingan Metode Pricing Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)." JEBESH: Journal of Economics Business Ethic and Science of History 1, no. 2 (2023): 146–159.

Usmani, Muhammad Taqi. An Introduction to Islamic Finance. Karachi: Idaratul Ma'arif, 1998. https://archive.org/details/AnIntroductionToIslamicFinanceByShaykhMuftiTaqiUsmani.

Usmani, Muhammad Taqi. "Variable Rentals," diakses pada 29 September 2026, https://islamicmarkets.com/education/variable-rentals.

Vauziah, Riva Adha, Fattah Muharrik Muhammad, dan Windi Laeli Rahmadin. "Studi Literatur Implementasi Fatwa DSN MUI No. 73 tentang Musyarakah Mutanaqishah." Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions 1, no. 1 (2023): 71–84. https://doi.org/10.61111/jfcft.v1i1.439.

Yarmunida, Miti. "Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia: Pendekatan Maqasid Syariah." Jurnal Baabu Al-Ilmi: Ekonomi dan Perbankan Syariah 5, no. 2 (2024): 216–224. https://doi.org/10.29300/ba.v5i2.2718.

Yusuf, Muhammad. "Analisis Penerapan Akuntansi Musyarakah terhadap PSAK 106 pada Bank Syariah X." Binus Business Review 3, no. 1 (2012): 273–285.