

**BENTUK PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH
DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH**

Dadin Solihin¹, Abin Suarsa²

¹ds.inspirator@gmail.com, ²abinsuarsa@stiemb.ac.id



¹STEI Bandung, ² STIE
Muhammadiyah Bandung

Korespondensi: 
Email: abinsuarsa@stiemb.ac.id

Artikel ini tersedia dalam:
<http://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea>

DOI: 10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160

Vol. 3 No. 1 Januari-April 2019

e-ISSN: 2621-5306
p-ISSN: 2541-5255

How to Cite:

Solihin, D., & Suarsa, A. (2019).
BENTUK PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
DI LEMBAGA KEUANGAN
SYARIAH. *Jurnal Ilmiah MEA
(Manajemen, Ekonomi, &
Akuntansi)*, 3(1), 136-160.
<https://doi.org/10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160>

Copyright (c) 2019 Jurnal
Ilmiah MEA (Manajemen,
Ekonomi, & Akuntansi)



This work is licensed under
a [Creative Commons
Attribution-NonCommercial
4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

ABSTRACT: Financing with Islamic banks or Islamic Financial Institutions (LKS) for business partners, is one of the financing supports for goods, services, and business, including home ownership, production machinery, assets, or other productive inventories. This study analyzes the concept of the implementation of mushārahah mutanāqishah (MMQ) financing and the (term) mode of mushārahah mutanāqishah financing in LKS. The purpose of the study, essentially looking for scientific relevance of the three problems that are the object of study, both from the implementative dimension, as well as normative. Mushārahah mutanāqishah is a hybrid contract between the mushārahah and ijārah contracts. This term is also implementatively less popular. The study was conducted in a descriptive qualitative manner on MMQ financing products in LKS, then analyzed in a normative juridical manner based on DSN-MUI Fatwa and applicable regulations in Indonesia. Data is sourced from various literature, regulations, interviews, and other data relevant with the research material. Reviewing concept of the implementing mushārahah mutanāqishah financing in LKS, this has only been applied in a number of products, such as applied for home ownership financing (PPR iB products), indent home ownership financing (PPR-Indent iB products), used for business cooperation in goods physical (inventory), such as for financing machinery, manufacturing equipment, vehicles, as well as other physical objects that are productive and profit oriented, but also developed for the financing of commercial business activities carried out various forms of business in accordance with the sharia principles including principles of buying and selling, profit sharing and leasing. Whereas regarding term of mushārahah mutanāqishah financing, stakeholders can use one the eight forms of mushārahah mutanāqishah financing as needed by taking into account dimensions shirkah capital (portion) of the bank, customer capital, profit sharing method, return method bank portion funds, gradual promise transfer of portions, term of financing period, and type allocation of financing.

Keyword: *Financing, Mushārahah, Mutanāqishah.*

PENDAHULUAN

Menyoal berbagai kebutuhan terhadap barang, jasa, dan/atau keperluan bisnis lainnya, para pelaku usaha, nasabah, atau mitra (*syarīk*), salah satunya membutuhkan pembiayaan dan kerja sama dengan dunia perbankan dan/atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Animo dan harapan masyarakat juga berharap terhadap layanan perbankan syariah di Indonesia yang terus menunjukkan peningkatan, kondisi ini ditandai dengan semakin bertambahnya segmen, maupun jumlah nasabah. Hal tersebut, esensinya didasari oleh keinginan masyarakat pelaku ekonomi dan perbankan untuk menyelaraskan seluruh aktivitas keuangannya dengan ajaran syariah yang diyakini. Juga didasari oleh keinginan masyarakat akan layanan perbankan yang lebih variatif sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing nasabah.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan hadirnya pembiayaan *musyarakah*, diharapkan menjadi solusinya dari berbagai akad pembiayaan yang ada. Karena akad *musyarakah* memiliki keunggulan dari dimensi kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan, maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Dalam hal ini, akad *musyarakah* akan lebih terstruktur realisasinya dengan

menggunakan salah satu mode produk lembaga keuangan syariah (LKS) yaitu *akad musyarakah mutanaqishah*. (Fatwa DSN, 2008).

Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. (Nadrattuzaman Hosen, 02-03-2016). Lebih lanjut, para ulama merumuskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *term musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarīk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. (Fatwa DSN-MUI, 2008). Produk *musyarakah mutanaqishah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah atau kendaraan, baik kondisi baru, maupun lama, mesin-mesin, atau *asset* lainnya yang bersifat produktif.

Perumusan Masalah

Menelaah kondisi empirik dari beberapa deskripsi diatas, penulis mencoba memaparkan beberapa pokok

permasalahan yang diidentifikasi sebagai berikut, *pertama* bagaimana konsep implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah?, *kedua* mode (*term*) pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah?

TINJAUAN LITERATUR DAN HIPOTESIS

Falsafah mendasar dari akad *musyarakah mutanaqishah*, terdapat sejumlah istilah yang diperkenalkan secara berbeda-beda oleh para ulama, *Pertama*, *syirkah-mutanaqishah*, yaitu kerja sama antara para *syar'ik* (bank dan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan “modal usaha” oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama diantara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur-angsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang. Dengan demikian, akad ini dinamai *musyarakah mutanaqishah* karena memerhatikan kepemilikan bank dalam *syirkah*, yakni penyusutan barang modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. *Mutanaqishah* dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar (dibeli) oleh nasabah dengan cara diangsur. Gambaran

tersebut apabila dilihat dari segi nasabah jumlah barang modal yang dimiliki oleh nasabah semakin lama semakin bertambah karena membeli barang modal milik bank secara berangsur, oleh karena itu, *syirkah* tersebut kalau dilihat dari segi nasabah, bukan *musyarakah mutanaqishah*, tetapi *musyarakah ziyadah* (*zada* atau *ziyadah* berarti bertambah). *Kedua*, nama lainnya adalah *al-musyarakah al-muntahiyah bit-tamlik*. Secara bahasa, *al-musyarakah al-muntahiyah bit-tamlik*, berarti kerja sama antara sejumlah *syar'ik* (nasabah dan bank) dengan menyertakan harta untuk dijadikan modal-usaha dan modal *syirkah* tersebut kemudian dibeli oleh nasabah secara berangsur, sehingga sampai waktu yang dijanjikan, kepemilikan modal bank habis (karena dibeli dengan cara angsuran), seluruh modal usaha *syirkah* berakhir. Dengan demikian, *syirkah* ini dinamai *al-musyarakah al-muntahiyah bit-tamlik* karena memerhatikan status kepemilikan modal usaha bersama pada waktu yang telah disepakati, yaitu menjadi milik *syar'ik* (nasabah) secara penuh. *Ketiga*, nama lainnya bisa disebut *musyarakah-muqayyadah*; akad ini disebut *musyarakah muqayyadah* (kerja sama mengikat). Karena dalam akad ini terdapat “katerikatan” yang disepakati oleh bank dan nasabah, dalam artian:

- 1) kesepakatan membeli barang modal milik bank oleh nasabah yang

- dilakukan secara berangsur (*musyarakah-muqayyadah bil-bai'*);
- 2) kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu (misalnya: *ijarah*) yang dilakukan oleh nasabah karena harta yang dijadikan modal dalam *syirkah* harus menghasilkan keuntungan (*musyarakah-muqayyadah bil-ijarah*);
 - 3) kesepakatan untuk memindahkan kepemilikan modal dari bank kepada nasabah karena pembelian dan/atau pembayaran secara berangsur (*musyarakah-muqayyadah muntahiyah bit-tamlik atau musyarakah-muqayyadah muntahiyah bi al-bai'*). (Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, 2012, 61-62).

Historikal akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam Syariah dan kebutuhan *instrument* bisnis yang berkembang demikian cepat. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada abad XX M (tepatnya tahun 1997) yang dibahas oleh Majma' Al-Fiqhi. Ulama mengidentifikasi *musyarakah mutanaqishah* guna mengetahui asal-usulnya secara pasti. Najih Hammad (1997) dan Muhammad 'Ali Al-Qari (1997) berpendapat bahwa *musyarakah mutanaqishah* bersumber pada *syirkah-*

milik yang diikuti secara paralel dengan akad jual-beli (*al-bai'*). Dengan demikian, dalam pandangan Najih Hammad dan Muhammad 'Ali Al-Qari, *musyarakah mutanaqishah* terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. *Pertama*, antara nasabah dengan bank melakukan akad *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Hal ini jelas merupakan *syirkah-amwāl* (sebagai bagian dari *syirkah al-milk-ikhtiari*). *Kedua*, nasabah melakukan nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah; di samping itu, nasabah membeli (membayar atau mengembalikan) barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank tersebut disebut *mutanaqishah*. (Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, 2012, 62-63).

Terminologi *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarīkan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerja sama, perusahaan atau

kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerja sama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *naqasha-tanaqasha-yatanaqashu-tanaqushan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap, yakni diambil dari Bahasa Arab asal kata “*Nāqishu-Munaqqoshu-Mutanaqishu*”. (Lihat: Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, 1996, 1883).

Tatanan terminologis istilah *musyarakah mutanaqishah* dapat ditemukan sejumlah pendapat dari para ulama yang mendefinisikannya yaitu:

“kerja sama antara para *syarīk* (dalam hal ini antara bank dan nasabah) guna membeli suatu barang. Kemudian barang tersebut dijadikan “modal usaha” oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama diantara bank dan nasabah yang disertai dengan pembelian barang-modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama, semakin berkurang.” (Jaih Mubarak dan Hasanudin, 2017,100).

“Ditelaah dari dimensi implementasi, pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* yaitu masuk kategori *syirkatul 'inan* yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarīk* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarīk* yang lain (nasabah).” (Keputusan DSN, 2013).

Produk *musyarakah mutanaqishah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset, seperti rumah atau kendaraan (baru atau lama). Struktur produk berbasis akad *musyarakah*

mutanaqishah dibuat secara multiakad (*hybrid*), yakni selain akad *musyarakah* juga bisa terdiri atas akad *ijārah* (leasing), *ijārah mawsufah fi-zimmah* (*advance/forward lease*), *bai al-musawamah* (penjualan), atau akad *istisna* (manufaktur). (Buku Standar OJK-RI, 2016, 115).

Otoritas Jasa Keuangan merilis bahwa *musyarakah mutanaqishah* itu berupa pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikannya *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarīk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Metode akad dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu akad *musyarakah* dan *bai'* (jual-beli). (Peraturan Internal OJK RI, 35-36). *Musyarakah* bisa juga diartikan bercampurnya harta seseorang dengan orang lain dimana keduanya saling mengikat satu sama lain dengan prinsip *profit and loss sharing*. (Yadi Januari, 2015, 74).

Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah menyebutkan bahwa dalam cakupan Fiqih kontemporer mengenai definisi *musyarakah mutanaqishah* yaitu salah satu bentuk dari beragam inventasi, dimana para pihak bersama-sama untuk melakukan pembelian suatu barang yang bersifat produktif dan menunjang terhadap berbagai metode kegiatan usaha, misalnya rumah dan kendaraan. (Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, 2008, 32).

Menelaah dari berbagai pendapat para ahli tersebut, penulis berkesimpulan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* memerhatikan kepemilikan antara bank dalam *syirkah*, yakni adanya penyusutan barang-modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah/mitra secara berangsur. *Mutanaqishah*, dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar (dibeli) oleh mitra dengan cara diangsur juga disertai adanya pembagian keuntungan sesuai dengan porsi masing-masing pihak pada saat akad yang telah disepakati.

Syarat dan Rukun Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Al-Syekh ‘Ala’ Al-Za’tari, dalam kitabnya *Fiqh Al-Mu’amalat Al-Māliyyah Al-Muqaran: Shihyaghah Jadidah wa Amsilah Mu’ashirah*, menyebutkan bahwa syarat-syarat implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* adalah:

1. Tidak boleh ada janji dari mitra untuk membeli porsi (*hishshah*) milik mitra lainnya dengan harga yang disepakati pada saat akad *syirkah-mutanaqishah* dilakukan dengan mempertimbangkan harga pasar.
2. Tidak boleh adanya pembebanan asuransi, pemeliharaan, dan beban-beban lainnya hanya kepada salah satu mitra. Risiko harus menjadi beban semua mitra secara

proporsional (sesuai dengan porsi [*hishshah*] masing-masing mitra).

3. *Nisbah* bagi hasil yang diterapkan haruslah *nisbah*-proporsional (bukan *nisbah* bagi hasil atas dasar kesepakatan [*nisbah* kesepakatan]) dan keuntungan yang diterima mitra tidak boleh melebihi porsi modalnya.
4. Akad yang satu dengan akad yang lainnya harus terpisah secara jelas.
5. Harus ada pernyataan dalam akta perjanjian yang menjadi dasar dilarangnya salah satu mitra meminta dikembalikan (ditarik kembali) dana yang sedang diinvestasikan (*tamwil*).

Wahbah Al-Zuhaili, dalam kitabnya *Al-Mu’amalat Al-Maliyyah Al-Mu’ashirah*, juga menginformasikan pendapat para ulama yang membolehkan dipraktikannya akad *musyarakah mutanaqishah* dengan syarat terpenuhinya *dhawabit* (parameter) yang disepakati dalam Mukhtar Keuangan Islam di Dubai, antara lain:

1. Akad *musyarakah mutanaqishah* tidak termasuk penyaluran dana yang bersifat kamufase, maksudnya pembiayaan yang semata-mata penyaluran dana yang melahirkan utang-piutang (*ad-dain*). Akad *musyarakah mutanaqishah* harus benar-benar dilakukan berupa penyertaan modal dari masing-masing mitra. Masing-masing mitra melakukan usaha agar memperoleh

keuntungan untuk dibagikan, sebagaimana mereka juga harus menanggung kerugian secara proporsional (jika ada/terjadi).

2. Modal *syirkah* milik bank atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus milik penuh (*milk al-tam*).
3. Tidak boleh adanya jaminan dari nasabah (mitra) kepada bank atau LKS (mitra lainnya) untuk mengembalikan modal milik bank atau LKS secara penuh (meskipun usaha syirkah mengalami kerugian) karena kesepakatan tersebut termasuk semi-riba (*syibh al-riba*) yang harus dihindarkan. (Wahbah Al-Zuhayli, 2006, 436).

Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah juga menyebutkan perihal syarat-syarat akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, yaitu:

1. Kapasitas setiap masing-masing mitra adalah untuk saling mewakili, karena setiap mitra pada dasarnya bertidak untuk dirinya sendiri dan mewakili dari mitranya.
2. Seyogyanya pemilik modal (*ra’su al-maal*) harus hadir (berada pada saat akad), tidak diperkenankan tidak hadir atau berupa utang.
3. Hendaklah jumlah labanya itu dapat diketahui atau ditentukan secara jelas.

4. Hendaklah bagian keuntungan dapat ditentukan atau diketahui jumlahnya, seperti setengahnya atau satu perempatnya, jadi tidak boleh tidak ditentukan bagian keuntungannya tersebut. (Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, 111).

Kajian hukum tentang akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, secara teoretik selain diatur tentang syarat, juga tidak lepas kaitannya dengan rukun yakni prinsip, asas, dasar, atau sendi yang menunjang terlaksananya implementasi akad *musyarakah mutanaqishah*. Para ulama, mengatur tentang rukun-rukun konsep akad *musyarakah mutanaqishah*, yaitu:

1. Adanya akad yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* yang mengatur tentang *musyarakah* atau *syirkah* yang mengatur tentang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarīk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. Adanya *Syarīk* adalah mitra, yakni para pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
3. Adanya *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarīk* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya’*.
4. Adanya *Musya’* (مشاع) adalah porsi atau bagian *syarīk* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara

nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. (Fatwa DSN, 2008 4-5).

Mengenai rukun dan syarat akad, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), menegaskan bahwa rukun akad terdiri dari:

- a) Adanya para pihak yang berakad.
- b) Objek akadnya jelas.
- c) Tujuan-pokok akad yang diperjanjikan.
- d) Kesepakatan para pihak.

Semua rukun subjektif dan objektif tersebut, harus sesuai dengan beberapa syarat seperti berikut:

- a) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha.
- b) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*.
- c) Obyek akad adalah *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
- d) Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahkan. (KHES, Pasal 22-24, 17-18).

Dikaji dari syarat dan rukun diatas, esensi akad/perjanjian merupakan elemen terpenting untuk menentukan sah atau tidak akad. Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia; atau disebut “akad” dalam hukum Islam yaitu pertemuan *ijab*

dan *qobul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. (Syamsul Anwar, 2010, 68).

Bentuk-bentuk Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Kajian teoretik tentang akad *musyarakah mutanaqishah* ini merupakan pengembangan dari akad *musyarakah*. *Musyarakah* kontemporer yang sedang bergulir pada saat ini yaitu *musyarakah menurun* (*musyarakah mutanaqishah*). Dalam hal ini adanya ketentuan bagian dana pihak pertama akan dialihkan secara bertahap kepada pihak kedua sehingga bagian dana pihak pertama akan menurun (menyusut) dan pada akhir masa akad pihak kedua tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. (Sutan Remy Sjahdeini, 2014, 332).

Berbicara bentuk-bentuk *musyarakah mutanaqishah*, Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah menyebutkna bahwa:

1. *Musyarakah Mutanaqishah Al-Hurrah (Free Option)*

Maksud dari *musyarakah mutanaqishah al-hurroh* yaitu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atau Bank dan Nasabah bersepakat untuk menentukan bagian porsi (*hishoh*) masing-masing dari kedua belah pihak dalam bentuk kerja sama modal dengan ketentuan adanya syarat-syarat tertentu. Sempurnanya akad jual-beli antara LKS dan mitra (nasabah),

setelah sempurnanya akad *musyarakah* yang dilakukan secara tersendiri hingga benar-benar nyata bahwa *syarīk* tersebut telah bebas mentransaksikan porsinya tersebut baik dengan LKS atau dengan pihak lainnya. Begitupun, hak-hak LKS secara bebas untuk mentransaksikan porsinya dengan *syarīk* atau pihak lainnya. Para peneliti merekomendasikan, *term* ini disebut dengan *musyarakah al-mutanāqishah al-hurroh* ketika para pihak merasakan adanya kebebasan untuk memilih tentang adanya janji perpindahan kepemilikan bank kepada *syarīk* (nasabah) secara sempurna, begitupun para pihak diberi kebebasan memilih untuk mentransaksikan porsi (*hishshah*) bank atau nasabahnya. Dalam *term* ini, ketentuan mengenai metode, cara transaksi bagian bank, dan penetapan waktunya kurang begitu lengkap dan dalam kondisi ini nasabah tidak mungkin untuk memonopoli kewenangan mentransaksikan *hishshah* bank, tetapi ada kemungkinan bagi bank solusinya masuk sebagai *syarīk/mitra* apabila disana dipandang ada unsur kemaslahatan.

2. *Musyarakah Mutanāqishah Pembiayaan Bersama*

Musyarakah mutanāqishah pembiayaan bersama yaitu LKS serta Nasabah bersepakat untuk kerja sama dalam pembiayaan baik secara penuh (*full*) atau sebagian modal pembiayaan, dengan

harapan untuk menjaga status hukum (atas proyek) ke depannya. Dengan demikian, asas kesepakatan pengelolaan antara *syarīk* untuk menentukan bagian *hishshah* dari modal yang dikelola yang dilakukan secara bersama-sama, disertai adanya hak untuk saling menjaga atas porsi masing-masing pihak, atau porsinya disesuaikan dengan kemampuan berdasarkan kesepakatan, supaya diketahui pokok pembayaran (target) atas pengelolaan modal bank atas pembiayaan bersama tersebut.

3. *Musyarakah Mutanāqishah Dengan Metode Kerja Sama Saham*

Penetapan bagian masing-masing antara bank dan nasabah di dalam melakukan *syirkah* didasarkan pada *term* saham ini misalnya semua barang objek *musyarakah* tersebut ditentukan nilainya (misal: tanah dan bangunan). Sehingga kedua *syarīk* (LKS dan nasabah) dapat menentukan hak bagiannya masing-masing dari tanah dan bangunan tersebut. Bagi para *syarīk* penentuan jumlah pemilikan saham ini menjadi dasar penentuan jumlah saham hingga tampak kepemilikan saham bank tersebut setiap tahunnya. *Mutanāqishah* maksudnya kepemilikan sempurna atas saham bank dimiliki secara penuh, hingga jelas masing-masing kepemilikannya, bukan kepemilikan tanah dan bangunan yang lain.

4. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Untuk Tender (Proyek)

Nasabah (*syarīk*) mengajukan penawaran pembiayaan proyek yang sudah jelas tender bisnisnya kepada bank, misal: seseorang pemilik pabrik yang tidak mampu kembali melakukan produksi, kemudian bank masuk secara bersama-sama memberikan pembiayaan produksi tersebut, lalu bank mengambil bagian (*hishshah*) keuntungan dari proyek itu, *hishshah*-nya itu merupakan saham juga sebagai pemilik modal (*ro'su al-māl*), lalu keduanya bersepakat untuk melakukan jual-beli *hishshah* bank secara sekaligus atau dua tahap, kemudian kepemilikan bank akan berkurang karena dibeli oleh nasabah secara berangsur, hingga tampak bagian kepemilikan *hishshah* (porsi) nasabah tersebut secara sempurna.

5. *Musyarakah Mutanaqishah* Disertai *Istishnā'*

Nasabah (*syarīk*) mengajukan penawaran pembiayaan atas tanah dan meminta kepada bank untuk membangun rumah dengan akad *Istishnā'*, nasabah menyerahkan tanah (hartanya) sebagai bagian dari pemilik modal (*ro'su al-māl*), kondisi tanahnya atas tanggung jawab dan milik nasabah sendiri. Antara bank dan nasabah mendistribusikan bagian/porsi-nya masing-masing berdasarkan kesepakatan, kondisi pemilik tanah (nasabah) ketika

menyerahkan tanahnya kepada bank telah dihitung *hishshah*/porsinya dalam bentuk bangunan, baik secara sekaligus atau secara proporsional, bagi bank tidak berhak mengambil keuntungan disebabkan karena ada indikasi kenaikan harga. Jika *syarīk*/nasabah berpandangan untuk menyertakan harga tanahnya sebagai bagian dari *mu'āmalah*/transaksi, maka pada saat itu pula nasabah dan bank bersekutu dalam tanah dan bangunan tersebut, bank memperoleh bagian dengan memberikan penawaran harga tertinggi, dan nasabah (pemilik tanah) memilih apakah akan melakukan jual-beli dengan bank atau dijual dengan harga pasar.

6. *Musyarakah Mutanaqishah* Dengan Metode Pembiayaan Bank Untuk Perhimpunan Nasabah

Term ini bank serta perhimpunan nasabah bersepakat melakukan kerja sama dalam bentuk komposisi modal kerja atau tender pembiayaan sesuai syariah, sejak awal akad berkomitmen untuk mengeluarkan pembiayaan kepada salah satu dari dua orang nasabah (pemegang proyek) atau lebih, bagi salah satu mitra/*syarīk* atau lebih dan mendistribusikan *hishshah*/porsi keuntungan berdasarkan kesepakatan akad *musyarakah mutanaqishah*. Dalam *term* ini, sokongan pembiayaan dari bank diperuntukkan bagi dua orang nasabah atau lebih itu masih satu mitra. Lalu di akhir

akad, pendistribusian kepemilikan *syirkah* ini hanya untuk satu mitra saja, apakah diperuntukkan untuk kedua-duanya atau salah satu dari para *syarīk*.

7. *Musyarakah Mutanaqishah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk Disertai Ijārah*

Antara bank dan nasabah bersama-sama melakukan akad atas tender (proyek) menurut ketentuan syariah yang berlaku, disertai adanya janji dari *syarīk*/nasabah untuk menyewakan wujud barangnya dalam batasan waktu tertentu, dalam hal ini sifat barang tersebut dikerjasamakan secara sewa dan ketika itu bersepakat untuk mendistribusikan keuntungannya dengan metode akad *musyarakah mutanaqishah*. *Term* ini mencakup sebagai akad tambahan terhadap akad *musyarakah*; akad *ijārah* yang telah ditentukan waktunya dan dipisah dengan akad *musyarakah*. Akad *ijārah* disini dibentuk atas dasar janji yang sifatnya wajib dari *syarīk* kepada bank untuk menyewakan barang (objek) akad tersebut.

8. *Musyarakah Mutanaqishah Dengan Metode Al-Mudhārabah*

Bank menjamin untuk meng-*cover* seluruh modal terhadap permohonan tender (proyek) pembiayaan sesuai ketentuan syariah dan nasabah melakukan kegiatan usaha, dimana keuntungan antara nasabah dan bank disertakan sebagai janji dari bank atas kepemilikan syariah dengan metode

al-musyarakah al-mutanaqishah, *term* ini disebut juga “*mudhārabah muntahiyah bi al-tamlīk*”, hendaknya pada akad tersebut wajib dicantumkan syarat-syarat dan ketentuan *mudhārabah*, jika keuntungan tidak terealisasi, maka hal itu bukan tanggungan *mudhārib* dan kerugian ditanggung oleh pengelola modal (bank/*ro'su al-māl*) dan adanya kesanggupan mengganti kerugian *mudhārib*. Dan ketika ada realisasi keuntungan, maka dibagi antara bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan diantara keduanya, pengelola modal juga berjanji memberi keuntungan sesuai ketentuan apabila *mudhārib* mampu memenuhi ketentuan harga secara bertahap, dan pembagian keuntungan pengelolaan modal tidak berdampak pada batalnya akad. Jika *mudhārib* menyerahkan seluruh keuntungan pengelolaan modal, maka *term* akad ini hilang. Hakikatnya *mudhārib* mendistribusikan sebagian modal yaitu dari keuntungan pengelolaan modal dan sebagian lagi dari keuntungan tersebut ia simpan, atau menjual *hishshah* (porsi) *asset* perusahaan. (Nūruddin ‘Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, 53-57).

Dasar Hukum Fikih Muamalah

Mengenai dasar hukum tentang pembiayaan *al-musyarakah al-mutanaqishah*, para ulama mengutip dari Al-Qur’an dan Al-Hadits, sebagaimana dijelaskan bahwa Daud berkata:

"Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat." (Al-Qur'an Surat Shad, 38: 24). Juga dalam surat dan ayat lainnya Allah swt. berfirman: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya." (Q.S. Al-Ma'idah, 5: 1). Kemudian Al-Imam Abu al-Fida' Al-Hafizh Ibnu Katsir Ad-Damsiqi menjelaskan dalam tafsirnya perihal..."penuhilah aqad-aqad itu". Zaid Ibnu Aslam mengatakan, sehubungan dengan makna firman-Nya: ...penuhilah aqad-aqad itu, menurutnya ada enam perkara yaitu: janji Allah swt., perjanjian fakta, transaksi syirkah, transaksi jual-beli, akad nikah, dan janji sumpah. (Al-Imam

Abu al-Fida' Al-Hafizh Ibnu Katsir Ad-Damsiqi, 2011, Juz II, 545-546).

Selain dasar hukum dari Al-Qur'an, juga ada beberapa hadits yang memperkuat tentang urgensi akad *musyarakah mutanaqishah*, sebagaimana disebutkan dalam hadits riwayat Imam Abu Daud yang dishahihkan oleh sahabat Al-Hakim dari Abu Hurairah, yaitu Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Sulaiman Al-Mishshishi, telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Az-Zibriqan, dari Abu Hayyan At-Taimi, dari ayahnya dari Abu Hurairah dan ia merafa'kannya (hadits *marfu'*). Ia berkata; sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatnya, maka aku keluar dari keduanya." (H.R. Abu Daud, Nomor Hadits 2936, yang dishahihkan oleh Al-Hakim, dari Abu Hurairah, Maktabah Dahlan: Hadits Nomor 3383). (Abu Daud Sulaiman Ibn Al-Asy'ats Al-Sijistani Al-Azdiyyi, 256). Ada juga hadits lain yang menyebutkan bahwa: Telah menceritakan kepada kami Al Hasan bin Ali Al Khallal, telah menceritakan kepada kami Abu Amir Al 'Aqadi, telah menceritakan kepada kami Katsir bin Abdullah bin Amru bin 'Auf Al Muzani dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam

bersabda: "Perdamaian diperbolehkan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. Dan kaum muslimin boleh menentukan syarat kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." Abu Isa berkata; Hadits ini Hasan Shahih. (H.R. Imam At-Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf Al-Muzani, Nomor 1363). (Al-Imam Al-Hāfidzh Abi 'Isa Muhammad Ibn 'Isa Ibn Sūroh At-Tirmidzi, 403).

Pandangan para ulama, mengenai hukum pembiayaan *musyarakah mutanāqishah* dalam fikih muamalah erat kaitannya dengan konteks hukum multiakad (*al-'uqud al-murakhabah*). Nazih Hammad, dalam kitabnya *Al-'Uqud Al-Murakhabah Fil Al-Fiqh Al-Islami*, menjelaskan pendapat Ibn Taimiyah, Ibn Al-Qoyyim, Al-Syathibi, Al-Bahuti, Al-'Imrani, Al-Zailani, dan Al-Kassani tentang bolehnya multiakad. Dalam kitab *Kasyaf Al-Qina'* (3/478) ditetapkan suatu kaidah:

وكل منها صحيح مع الإفراد فكذا مع الإ

جتمع

"Setiap akad yang sah dilakukan secara sendiri-sendiri, maka sah pula dalam penggabungannya".

Diantara ulama yang membolehkan akad *musyarakah mutanāqishah* yang

membolehkan tentang ketentuan akad *musyarakah mutanāqishah*, antara lain:

1. Ibn Qudamah, dalam kitab *Al-Mughni*, menjelaskan bahwa: "Apabila salah satu dari dua yang bermitra membeli porsi (*bagian/hishshah*) dari syarīk lainnya, hukumnya boleh karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain".
2. Ibn Abidin, dalam kitab *Radd Al-Mukhtar*, mengemukakan diantaranya: "Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (*hishshah*)-nya kepada pihak lain, hukumnya tidak boleh. Sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarīk-nya, maka hukumnya boleh". (Jaih Mubarak dan Hasanudin, 113).
3. Kamal Taufiq Muhammad Muhammad Hathab, dalam *Jurnal Dirāsat Iqtishādiyyah Islāmiyyah*, dimana beliau menjelaskan bahwa: "Mengingat bahwa sifat (tabiat) *musyarakah* merupakan jenis jual beli karena *musyarakah* dianggap sebagai pembelian suatu porsi (*hishshah*) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok, maka apabila salah satu mitra ingin melepaskan haknya dari *syirkah*, ia menjual *hishshah*

yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga, maupun kepada *syar'ik* lainnya yang tetap melanjutkan *musyarakah* tersebut". (Kamal Taufiq Muhammad Hathab, 1434 H, 48).

4. Nūruddin 'Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, dalam kitabnya *Al-Musyarakah Al-Mutanāqishah wa Tathbiqatuha Al-Mu'ashiroh*, menyampaikan bahwa: "Konklusi perihal studi *musyarakah mutanāqishah* dipandang sebagai salah macam pembiayaan *musyarakah* dengan bentuknya yang umum. Hal itu mengingat bahwa pembiayaan *musyarakah* dengan bentuknya yang umum, terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesimpulan pembiayaan" (*istimrariyah al-tamwil*), *musyarakah* terbagi menjadi tiga macam, yakni pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan *musyarakah* permanen, dan pembiayaan *musyarakah mutanāqishah*". (Nūruddin 'Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, 133).
5. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Mu'āmalah Al-Māliyah Al-Mu'āshirah*, menyebutkan bahwa *Musyarakah mutanāqishah* ini dibenarkan dalam syariah, karena—

sebagaimana *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, *musyarakah mutanāqishah* tersebut dipandang sebagai *syirkah 'Inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'su al-maal*, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah* Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *syirkah*". (Wahbah al-Zuhayli, 2006, 436-437).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian fokus pada pada dimensi hukum dan implementasi salah satu produk pembiayaan, peneliti mengadakan penelitian dan aktivitas hukum untuk mengungkapkan kebenaran hukum. Dengan didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa serta melakukan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut,

kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. Pemahaman-pemahaman yang diberikan oleh masyarakat, terhadap gejala yang dinamakan hukum dan dijadikan sebagai pegangan. Lazimnya, hukum diartikan sebagai kaidah atau norma. Kaidah atau norma merupakan patokan atau pedoman mengenai perilaku manusia yang dianggap pantas. Atas dasar ruang lingkupnya, biasanya dibedakan antara kaidah yang mengatur kepentingan pribadi dan kaidah yang mengatur kepentingan antar pribadi. Kaidah hukum tergolong pada kaidah yang mengatur kepentingan-kepentingan antar-pribadi. Hukum juga dapat diartikan sebagai tata hukum, tata hukum yang dimaksud adalah hukum positif yang tertulis. (Beni Ahmad Saebani, 2008, 45). Penelitian hukum bersifat normatif yang mencakup penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum dan efektivitas hukum. (Beni Ahmad Saebani, 2008, 50). Sehingga ada relevansi dengan tujuan penelitian dengan penerapan produk pembiayaan *musyārahah mutanāqishah*.

Metode penelitian yang digunakan yakni melalui pendekatan kualitatif, dianalisa secara deskriptif analisis. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, 35). Dalam konteks memaparkan materi penerapan produk *musyārahah mutanāqishah* di LKS dihubungkan dengan aplikasi sintesa

produk perbankan syariah yang berkembang saat ini, lalu penulis analisa secara *yuridis normatif* sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Penelitian hukum secara deskriptif yakni metode yang sifatnya menggambarkan suatu kondisi data apa adanya. Maksud "*apa adanya*" yakni tidak ada campur tangan peneliti, baik berupa pengurangan, ataupun penambahan data, tetapi dalam hal ini bukan bersifat interpretasi. Sedangkan metode pendekatannya yaitu secara normatif, maksudnya pendekatan studi kepustakaan disertai kajian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan politik dan kebijakan (*policy*) pemerintah terhadap hukum ekonomi syariah (HES) dengan mempergunakan dan memerhatikan data-data empirik sebagai faktor pendukung yang dipaparkan secara yuridis normatif. (Beni Ahmad Saebani, 2008, 119)

Kerangka Akad Pembiayaan *Musyārahah Mutanāqishah*

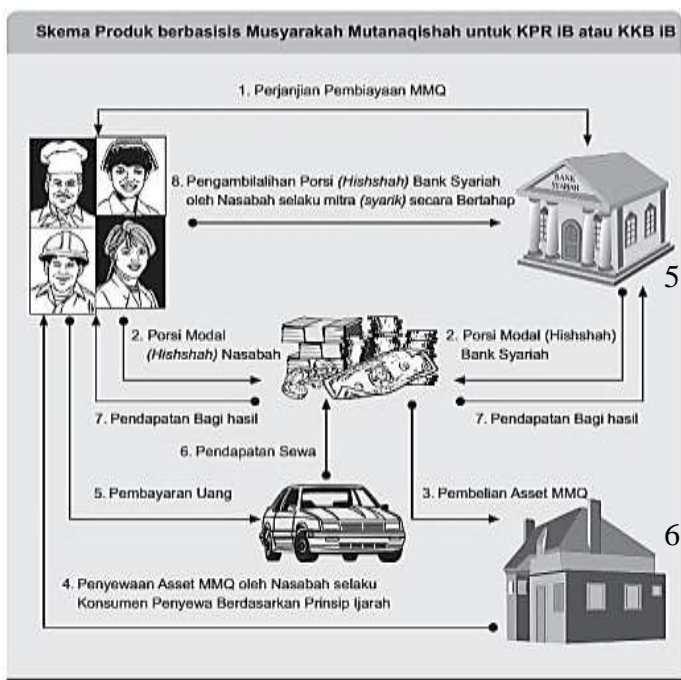
Kajian teoretik *musyārahah mutanāqishah* ini muncul sebagai pengembangan dari akad *syirkah* dan berbarengan dengan akad *ijārah*. (Jaih Mubarak dan Hasanudin, 99).



Keterangan:

1. Akad *syirkah* dilakukan oleh mitra-mitra usaha (*syarik*).
2. Dilakukan janji atau saling berjanji untuk mengalihkan kepemilikan modal usaha secara bertahap dari mitra yang satu kepada mitra lainnya.
3. Mitra menyewa atau menyewakan kepada pihak lain (dengan akad *ijarah*) guna memperoleh pendapatan yang akan dibagikan; dan
4. Mitra secara bertahap membeli *hishshah* (atas modal usaha) dari mitra lainnya dengan akad jual-beli.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga merilis tentang skema pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu:



Sumber: Buku Panduan OJK.

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan

melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dalam jangka waktu 3 tahun (disesuaikan) berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp500.000.000,- di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp360.000.000,- dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp140.000.000,- dengan nisbah pembagian keuntungan masing-masing 60:40.

2. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
3. Pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara Bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).

4. Penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (ujrah) yang hasilnya dibagikan antara Bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati.

5. Pembayaran uang sewa (ujrah) oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (*mu'jir*) sebesar misalnya Rp10.000.000;/perbulan.

6. Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp10.000.000,-/perbulan antara Bank dan nasabah sesuai nisbah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp6.000.000,- dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp4.000.000,-.

7. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada Bank sebesar Rp6.000.000,-/perbulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) Bank oleh nasabah.
8. Disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp10.000.000,- untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, dimana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah. (OJK, 216-218).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi akad pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia yang berkaitan dengan produk *musyarakah mutanaqishah* yaitu:

a) Produk Pembiayaan iB Asset

Refinance Syariah

Produk Pembiayaan iB Asset *Refinance* Syariah adalah produk pembiayaan khusus segmentasi *corporate* dengan skema *refinancing* berdasarkan prinsip syariah yang bertujuan untuk membiayai suatu perusahaan yang memiliki investasi atas suatu aset produktif, maupun aset atas proyek usaha yang telah berjalan atau memiliki kontrak kerja dengan *bowheer* (*syarik/mitra*) dan telah menghasilkan pendapatan yang bersifat rutin. Proyek ini diperuntukkan untuk Nasabah Non-Individual (*term*

badan hukum Perseroan Terbatas/PT). Dengan syarat-syarat pembukaan pembiayaan sebagai berikut:

No.	Jenis Persyaratan	Tipe
1.	Surat Pengajuan Pembiayaan kepada Bank	Asli
2.	Legalitas Nasabah, seperti:	Ā
Ā	1. Akta Pendirian beserta Akta Perubahan-perubahannya (jika ada); 2. Seluruh dokumen Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Hukum dan HAM; 3. Berita Negara atas akta-akta badan hukum; 4. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP); 5. Tanda Daftar Perusahaan (TDP); 6. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); 7. Surat Izin Tempat Usaha (SITU); 8. Surat Keterangan Domisili Usaha yang masih berlaku; 9. Izin Usaha terkait dengan Jenis Usaha (spesifik untuk usaha tertentu);	Copy Copy Copy Copy Copy Copy Copy
3.	Identitas (KTP, SIM, NPWP) yang belum jatuh tempo dari seluruh Direksi & Komisaris;	Copy
4.	Bukti kepemilikan aset produktif yang dijadikan objek Pembiayaan iB Asset <i>Refinance</i> Syariah untuk dijadikan agunan utama;	Copy
5.	Bukti kepemilikan agunan tambahan (jika diperlukan);	Copy
6.	Mutasi rekening nasabah Ā selama 6 (tiga) bulan terakhir;	Copy
7.	Laporan keuangan audited minimal 2 (dua) tahun terakhir atau catatan transaksi bisnis;	Copy
8.	Dokumen-dokumen lain sesuai ketentuan Bank	Ā

Ketentuan produk dan tarif akad yang digunakan dalam pembiayaan produk pembiayaan iB Asset *Refinance* Syariah adalah:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan akad, yaitu:
 - a. *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ).
 - b. *Ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).
- 2) Pembiayaan berupa investasi dan/atau modal kerja dalam rangka menggantikan objek yang dibiayai sebelumnya dengan dana dari nasabah selaku pemilik aset atau yang dibiayai dengan pinjaman dari pihak lain (Bank/lembaga keuangan).
- 3) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 (lima) tahun (Ā).
- 4) Jenis aset produktif (Ā) yang dapat dijadikan objek Pembiayaan iB *Asset Refinance* Syariah, yaitu:
 - a. tanah dan bangunan;
 - b. mesin berat tertanam;
 - c. kendaraan bermotor untuk transportasi darat/udara/laut;
 - d. alat-alat berat.

(<http://www.bankmuamalat.co.id/>, 15-08-2018).

b) Produk Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis

Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha Nasabah untuk membeli, membangun dan merenovasi properti, maupun pengalihan *take-over* pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis nasabah/*syārik*. Dengan peruntukkan

pembiayaan bagi badan usaha dalam negeri (non-asing) yang memiliki legalitas di Indonesia.

Berbicara keuntungan dan ketentuan plafond mengenai produk Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis yaitu:

1. Pembiayaan hingga jangka waktu 10 tahun.
2. Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan.
3. Plafond hingga Rp50 miliar.
4. Dapat digunakan untuk:
 - a) pembelian dan pembangunan properti untuk bisnis rumah/ruko/rukan/kios/gedung baru, maupun bekas;
 - b) *take over* KPR/PPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.

Mengenai syarat pembukaan produk Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis adalah:

- a) **Persyaratan Calon Nasabah**
 - Usaha telah berjalan minimum 2 tahun
- b) **Persyaratan Administratif Untuk Pengajuan**
 1. Surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus.
 2. NPWP institusi yang masih berlaku.

3. Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan pengesahannya
4. Izin-izin usaha: SIUP, TDP, SKD, SITU, dan lainnya (jika dibutuhkan) yang masih berlaku.**
5. Fotocopy pengurus/manajemen.
6. Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.
7. Fotocopy dokumen-dokumen perizinan properti atau pembangunan properti.

Note: * dari harga perolehan yang diakui Bank.

** SIUP dan TDP bersifat kondisional bagi Yayasan.

Perihal tarif dan ketentuan akad produk Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis sebagai berikut:

1. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murābahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerja sama sewa).
2. Uang muka minimal 30%.*

Katentuan untuk akad *murābahah* dimungkinkan uang muka 0% (nol persen) dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank. (<http://www.bankmuamalat.co.id/>, 15-08-2018).

Perihal pembiayaan produk Pembiayaan iB *Asset Refinance* Syariah dan produk Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis, membidik pangsa pasar baik perorangan, maupun badan hukum yang tentunya telah dianalisa oleh tim analis pembiayaan bank, begitu ungkap Divisi Legal Bank Muamalat Indonesia. Tambahnya, meskipun baru dua produk yang dikembangkan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, tetapi pada saat yang akan datang bisa saja dikembangkan untuk produk lainnya, tentunya disesuaikan dengan kondisi market, sosiologis, dan dimensi yuridis. (Interview, BMI, 14-08-2018).

Mengenai metode analisis pembiayaan, dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 15/40/DKMP yang disahkan dan/atau diundangkan pada tanggal 24 September 2013. Perihal: “Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (Ketentuan Mengenai *Loan to Value* (LTV)/*Financing To Value* (FTV), dan *Down Payment* {DP}). (SEBI No. 15/40/DKMP).

Financing to Value (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V). Rasio

penghitungan *Financing To Value* (FTV) dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan. Tim analis pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia juga dengan cermat menghitung FTV sebagai berikut:

FTV	KPR IB
	Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian

Note: FTV = KPR IB dibagi dengan nominal dari analisa mana yang lebih rendah diantara harga jual dengan hasil penilaian.

Sumber : (Buku Standar OJK, 133).

Penetapan *Financing To Value* (FTV) bertujuan untuk meyakinkan bahwa Properti (salah satu produknya) yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan, jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi konsumen atas kewajaran harga jual. Ketika memenuhi standar FTV, BUS/UUS/BPRS berhak meminta dokumen-dokumen berikut kepada nasabah yaitu Surat Pernyataan (SP) yang memuat keterangan mengenai fasilitas pembiayaan properti atau KPR/PPR iB dan fasilitas pembiayaan konsumsi lain beragun properti yang sudah diterima, maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di BUS/UUS/BPRS yang sama, maupun di BUS/UUS/BPRS lain. Jika Calon Nasabah tidak bersedia, BUS/UUS/BPRS berhak menolak permohonan Nasabah, berikut

table analisa pembiayaan disesuaikan dengan standar perhitungan FTV, yaitu:

Pembiayaan dan Tipe Agunan	FTV Maksimum		
	FP 1	FP 2	FP 3
KPR Tipe > 70 m ²	80 %	70 %	60 %
KPRS Tipe > 70 m ²	80 %	70 %	60 %
KPR Tipe 22 – 70 m ²	90 %	80 %	70 %
KPRS Tipe 22 – 70 m ²	90 %	80 %	70 %
KPRS Tipe s.d. 22 m ²	90 %	80 %	70 %
Ruko/Rukan	80 %	80 %	70 %

Sumber : (Buku Standar OJK, 133-134).

Semua ketentuan hukum sebagaimana disebutkan diatas, dikuatkan oleh OJK dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 16/POJK.03/2004 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang menyebutkan bahwa:

“Pembiayaan berdasarkan akad *musyarakah* yang selanjutnya disebut pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan dalam bentuk kerja sama antara Bank dengan nasabah untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing”. (POJK No. 16/POJK.03/2004, Pasal 1 ayat (7)).

Berkaitan dengan konten akad *musyarakah mutanaqishah* terutama dalam produk pembiayaan *refinancing* dan pembiayaan KPR/PPR iB, perihal penetapan kualitas pembiayaan yang

direstrukturisasi, Bank Muamalat Indonesia tentunya mengacu pada penetapan OJK sebagaimana berikut:

(1) Kualitas pembiayaan setelah restrukturisasi ditetapkan sebagai berikut:

- a. paling tinggi sama dengan kualitas pembiayaan sebelum dilakukan restrukturisasi pembiayaan, sepanjang nasabah belum memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah secara berturut-turut selama 3 (tiga) periode sesuai waktu yang diperjanjikan;
- b. dapat meningkat paling tinggi 1 (satu) tingkat dari kualitas pembiayaan sebelum dilakukan restrukturisasi, setelah nasabah memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah secara berturut turut selama 3 (tiga) periode; dan
- c. berdasarkan faktor penilaian tim analis dari Bank/LKS mengenai prospek usaha; kinerja (*performance*) nasabah; dan kemampuan membayar, maka selanjutnya:
 1. penetapan kualitas pembiayaan akan

dilaksanakan setelah nasabah memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah secara berturut turut selama 3 (tiga) periode; atau

2. dalam hal nasabah tidak memenuhi syarat-syarat dan/atau kewajiban pembayaran dalam perjanjian restrukturisasi pembiayaan, baik selama/maupun setelah 3 (tiga) kali periode kewajiban pembayaran sesuai waktu yang diperjanjikan.

Pembiayaan yang direstrukturisasi dengan pemberian tenggang waktu pembayaran (*grace period*) angsuran pokok atau margin/bagi hasil/ujrah hanya berlaku untuk:

- a. pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, *istishna'*, *ijārah*, *ijārah muntahiya bit-tamlik*, *mudhārabah*, dan *musyārahah*; dan
- b. jenis penggunaan untuk modal kerja dan investasi.

Perihal pembiayaan yang direstrukturisasi dengan pemberian tenggang waktu pembayaran (*grace period*) angsuran pokok atau margin/bagi

hasil/ujrah ditetapkan memiliki kualitas sebagai berikut:

- a. selama tenggang waktu (*grace period*), kualitas mengikuti kualitas pembiayaan sebelum dilakukan restrukturisasi; dan
- b. setelah tenggang waktu (*grace period*) berakhir, kualitas Pembiayaan mengikuti penetapan kualitas dari tim analis Bank/LKS. (POJK, No. 16/POJK.03/2004, Pasal 61-62).

KESIMPULAN

Mengenai konsep dan/atau bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mengkaji konsep implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah, hal ini baru diterapkan di beberapa produk, seperti diterapkan untuk pembiayaan pemilikan rumah (produk PPR iB) dan pembiayaan pemilikan rumah indent (produk PPR-Indent iB), digunakan untuk kerja sama usaha yang modalnya berupa barang fisik (inventori), seperti untuk pembiayaan mesin, alat-alat produksi pabrik, kendaraan, serta benda-benda fisik lainnya yang sifatnya produktif dan *profit oriented*, selain itu dikembangkan

juga untuk objek pembiayaan kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha sesuai prinsip-prinsip *syariah* dengan mode prinsip jual-beli, bagi hasil, dan sewa-menyewa.

2. Mengenai mode (*term*) pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah, para *stakeholders* bisa dengan mengaplikasikan salah satu dari delapan mode sebagaimana telah dipaparkan dalam kajian bentuk-bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* paper ini. Tentunya dengan memerhatikan dimensi modal *syirkah* (porsi) bank, jumlah modal *syirkah* (porsi) nasabah, *nishbah* bagi hasil, metode pengembalian dana porsi bank, adanya janji pengalihan porsi secara bertahap, adanya *term* jangka waktu pembiayaan, dan jenis peruntukan pembiayaan.

Rekomendasi

Rekomendasi dalam menyikapi mode pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* di LKS yakni LKS harus lebih intensif mempromosikan produk *musyarakah mutanaqishah* sesuai kebutuhan mitra, lebih kreatif, inovatif, dan meningkatkan pelayanan sistem informasi dan teknologi (IT) digital di LKS supaya lebih memudahkan, cepat, serta terintegrasi dari sisi pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, Tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H 14 Nopember 2008 M.
- Surat Keputusan Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Nomor 1/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan, Tanggal 30 Dzulhijjah 1434 H/04 Nopember 2013 M.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 16/POJK.03/2004 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 347, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5625.
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP Perihal: Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Tanggal 24 September 2013.
- Al-Quran Al-Karīm, *Mushaf Syaamil Quran*, Sygma Examedi Arkanleema, Bandung, 1430 H / 2009 M.
- Al-Imam Abu al-Fida' Al-Hafizh Ibnu Katsir Ad-Damsiqi, 2011, *Tafsir Al-Quran Al-'Adhim Tafsir Ibnu Katsir*, Beirut Lebanon: Darl Fikr, Juz IV.
- Al-Imam Abu al-Fida' Al-Hafizh Ibnu Katsir Ad-Damsiqi, 2011, *Tafsir Al-Quran Al-'Adhim Tafsir Ibnu Katsir*, Beirut Lebanon: Darl Fikr, Juz II.
- Abu Daud Sulaiman Ibn Al-Asy'ats Al-Sijistani Al-Azdiyyi, t.th., *Sunan Abu Daud*, Bandung: Maktabah Dahlan, Juz III.
- Al-Imam Al-Hāfidzh Abi 'Isa Muhammad Ibn 'Isa Ibn Sūroh At-Tirmidzi, t.th., *Sunan At-Tirmidzi Wahua Al-Jāmiu Shāhīh*, Bandung: Maktabah Dahlan, Juz II.
- Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, 1996, *Kamus Komtemporer Bahasa Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, Pondok Pesantren Krapyak, Cetakan IV.
- Akad Musyarakah Mutanaqishah Pembiayaan Refinancing Syariah, 16_HS.MQ-420_(A) Akad MMQ Aset Refinancing |PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian*, Bandung: Pustaka Setia, Cetakan I.
- Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI, 2016, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah Mutanaqishah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (OJK RI), Jakarta.
- Jaih Mubarak dan Hasanudin, 2017, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Syirkah dan Mudharabah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, Cetakan I.
- Jaih Mubarak dan Hasanudin, 2017, *Fikih Mu'amalah Maliyyah, Prinsip-Prinsip Perjanjian*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, Cetakan I.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2002, Tim Redaksi KBBI Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta: Edisi Ketiga, Balai Pustaka.
- Kamal Taufiq Muhammad Hathab, 1434 H, *Jurnal Dirāsat Iqtishādiyyah Islāmiyyah*, Muharram, Vol. X, Juz II, 48.
- Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, 2012, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kencana-Prenada Media Gorup.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2013, Direktorat Jenderal, Badan Peradilan Agama, "*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*", Jakarta: Buku II Tentang Akad.
- Nūruddin 'Abdul Al-Karīm Al-Kawāmilah, 2008 M-1428 H, *Al-Musyarakah Al-Mutanaqishah Wa Tathbiqatuha Al-Mu'ashirah*, Yordan-Aman: Dār al-Nafā'is, Cetakan I.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan ke IV.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2014, *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group Kencana, Cetakan-2.
- Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cetakan II.
- Wahbah Al-Zuhayli, 2006, *Al-Mu'alah Al-Māliyah Al-Mu'āshirah*, Damsyik-Suriah: Dār Al-Fikr, Cetakan III.
- Wahbah Al-Zuhaili, 2004, *Al-Fiqh Al-Islām Wa Adillatuh*, Damaskus: Dār Al-Fikr, Juz V.
- Yadi Januari, 2015, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Cetakan II.

Wawancara dengan Divisi Legal (Ilman Andriana Syaban & Girawati Sriaputri) PT. Bank Muamalat Indonesia, tanggal 14 dan 15 Agustus 2018 di Kantor PT. Bank Muamalat Indonesia KCP Bandung.

Ensiklopedia hadits elektronik book: Lidwa Pusaka i-Software - Kitab 9 Imam Hadist;http://localhost:81/cari_hadist.php?imam=abudaud&keyNo=2936&x=26&y=9

Ensiklopedia hadits elektronik book: Lidwa Pusaka i-Software - Kitab 9 Imam Hadist;

http://localhost:81/perawi_open.php?imam=tirmidzi&nohdt=1272

<http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-corporate/pembiayaan-ib-muamalat-asset-refinance-syariah>, tanggal 15 Agustus 2018.

<http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-corporate/pembiayaan-ib-muamalat-hunian-syariah-bisnis>, tanggal 15 Agustus 2018.