

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum Akad *musyarakah mutanaqishah*

##### 1. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshabil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (*nasabah*)<sup>1</sup>.

Berdasarkan PBI No.9/19/PBI/2007 Jo.PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, *musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan *nisbah* yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Keputusan Dewan Syariah Nasional No: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk

<sup>2</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama,2012,h.249.

*musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut<sup>3</sup>.

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Bank dan para pihak wajib menyetorkan dana sebesar nominal dari yang ditulis dalam formulir pembiayaan MMQ, sebagai bukti investasi tunai bukan utang serta menegaskan jumlah investasi yang sesuai dengan proporsi yang disepakatinya. Bank wajib meminta laporan bagi hasil

---

<sup>3</sup> Jurnal dari Putri Kamilatur Rohmi, Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepeemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, *Istishoduna* Vol.5 No.1 April 2015

berdasarkan laporan keuangan yang sudah divalidasi, termasuk komponen biaya yang mengacu pada standar yang baku, terutama skema *profit and loss sharing*, untuk menghindari ketidakpastian dalam kontrak yang merugikan salah satu pihak<sup>4</sup>.

Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah. Secara sederhana, jumlah modal antara bank dan nasabah dapat digambarkan sebagai berikut:

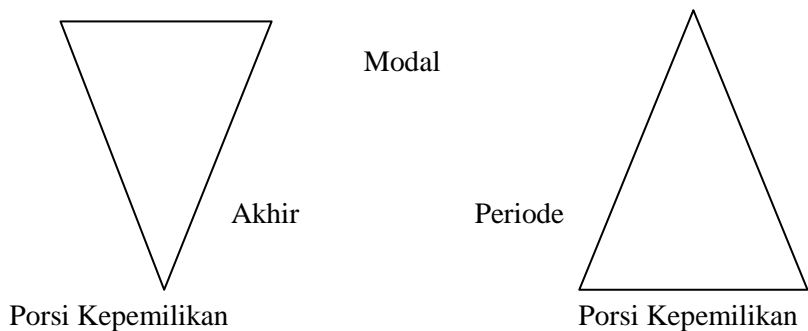


Diagram jumlah modal pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah*

---

<sup>4</sup>Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006, h.236

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah<sup>5</sup>.

Dalam pembiayaan perbankan syariah yang didasarkan pada bagi hasil ini, menempatkan bahwa bank sebagai pihak penyandang dana. Untuk itu bank berhak atas kontraprestasi berupa bagi hasil sebesar nisbah terhadap

---

<sup>5</sup> Jurnal dari Putri Kamilatur Rohmi, Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, *Istishoduna* Vol.5 No.1 April 2015, h.25-27.

pendapatan atau keuntungan yang diperoleh pemilik usaha (*mudharib*), apabila bank hanya bertindak sebagai penghubung antara pengusaha dengan nasabah, maka ia berhak atas kontraprestasi berupa *fee*<sup>6</sup>.

## 2. Dasar Hukum Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Sumber hukum dari akad *musyarakah Mutanaqisah* sebagai salah satu muamalah yang diperbolehkan oleh syariat diatur dalam Alquran dan Al-Hadits

### a. Alquran

Beberapa dalil dari Alquran yang menjelaskan tentang akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- 1) Dalil yang pertama adalah surah Ash-Shad ayat 24, yang berbunyi:

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا  
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Artinya:”...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini”<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup>Khotibul Umam,Perbankan Syariah:Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia,Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2016,h.148

<sup>7</sup>Alquran dan terjemahananya 24

Lafadz **الْخُلَاطَاءِ** dalam ayat tersebut membawa maksud perkongsian. Berdasarkan ayat diatas, *Musyarakah* merupakan syari'at lama yang tidak dimansuhkan. Amalan ini telah ada sejak zaman Nabi Daud dan tidak di tentang oleh Nabi Muhammad SAW. Namun dalam ayat tersebut mensyaratkan bahwa *Musyarakah* perlu dilaksanakan secara adil dan berlandaskan *syara'*.

- 2) Dalil yang kedua adalah surah QS. al-Ma'idah[5]:1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “*Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu*<sup>8</sup> ....”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia harus menepati janji-janji atau akad mereka. Ayat ini memiliki korelasi dengan ayat sebelumnya bahwa agar sebuah perkongsian itu sesuai dengan *syara'* serta tidak mendhalimi para *syarik* lainnya, maka para *syarik* harus memenuhi akad mereka dan semua ketentuan didalamnya. Selama tidak ada syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

---

<sup>8</sup>,Alqur'an...h.38

b. Al-Hadits

1) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah,

Rasulullah SAW berfirman:

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

Artinya: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka."

(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)<sup>9</sup>.

2) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا  
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."<sup>10</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Akad *musyarakah mutanaqishah*

Sebagai sebuah perjanjian, *syirkah* atau perserikatan harus memenuhi segala rukun dan syaratnya agar perjanjian tersebut sah dan mempunyai akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang mengadakan<sup>11</sup>. Adapun yang

<sup>9</sup>Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008,h.1-2.

<sup>10</sup>Ibid...h.2.

<sup>11</sup>Ascarya, *Akad...*, h. 50.

menjadi rukun *syirkah* menurut ketentuan syariat Islam adalah sebagai berikut<sup>12</sup>.

a. Rukun Akad *musyarakah mutanaqishah*

- 1) Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqishah* harus cakap hukum dan *baligh*
- 2) Modal *musyarakah mutanaqishah* harus diberikan secara tunai
- 3) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
- 4) penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan diantara mitra
- 5) Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan
- 6) Objek *musyarakah mutanaqishah* harus jelas
- 7) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan dibolehkan oleh agama
- 8) Biaya sewa objek *musyarakah mutanaqishah* dibagi sesuai persentase porsi kepemilikan<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Konsep, regulasi, dan implementasi, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010, h. 120

<sup>13</sup> Sri Nurhayati-Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 155.



Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

- c. syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* adalah sebagai berikut:
- 1) Pelaku akad
  - 2) Objek *musyarakah mutanaqishah*
  - 3) *Ijabqabul* atau serah terima
  - 4) *Nisbah* keuntungan
  - 5) *Ujrah* atau biaya sewa<sup>14</sup>

Apabila jika terjadi suatu kerugian akan dibagi secara proporsional sesuai dengan porsi modal masing-masing. Dalam *musyarakah* yang berkelanjutan (*going concert*) dibolehkan untuk menunda alokasi dari kerugian dan dikompensasikan dengan keuntungan pada masa berlakunya. Sehingga

---

<sup>14</sup>Kautsar Riza Salman, Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah, Jakarta: Akademia, 2014. h. 248

nilai dari modal *musyarakah* tetap sebesar jumlah yang disetorkan dan selisih dari modalnya itu keuntungan atau kerugian<sup>15</sup>.

## **B. Keunggulan, Kelemahan, dan Resiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah***

### **1. Keunggulan *Musyarakah Mutanaqishah***

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan asset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas asset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas asset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

---

<sup>15</sup>Sri Nurhayati-Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 157.

## 2. Kelemahan *Musyarakah Mutanaqishah*

- a. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas asset tersebut.
- b. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada asset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran ditahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi tahun berikutnya<sup>16</sup>.
- c. Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini kurang menarik bank karena sewa rumah pada umumnya di bawah 10% per tahun yang berarti margin untuk bank sekitar 5% per tahun.
- d. Pelunasannya umumnya 20-25 tahun pada pembiayaan rumah, sehingga akan menyebabkan resiko yang besar bagi bank
- e. Tingkat margin *musyarakah mutanaqishah* ditentukan tingkat tarif sewa yang cenderung meningkat setiap tahun. Nasabah cenderung keberatan jika kenaikan sewa rumah meskipun hasil dari sewanya ke nasabah dalam bentuk bagi hasil.

---

<sup>16</sup>Kajian Lisensi, *Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif pada Pembiayaan KPRS di Bank Syariah* 11,2010,h.9-10.

### 3. Resiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

#### a. Resiko Pembiayaan

Pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan dengan mengangsur setiap bulan terkena resiko pembiayaan. Kemungkinan terjadi wanprestasi dari pihak nasabah yang mampu membayar setiap bulan. Ketidakmampuannya berakibat kegagalan kontrak yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak bank syariah.

#### b. Resiko Kepemilikan

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, status kepemilikan barang masih milik bersama antara bank dan nasabah. Konsekuensinya dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Saat *transfer* kepemilikan barang, pihak nasabah menguasai sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran pada bank syariah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati kedua belah pihak.

#### c. Resiko Regulasi

Dalam prakteknya *musyarakah mutanaqishah* untuk pembiayaan barang yang terikat peraturan atau regulasi yang berlaku pola ini adalah masalah pembebanan Pajak

Pertambahan Nilai (PPN) pada rumah. Pengenaan PPN atas Undang-undang No.18 Tahun 2000.<sup>17</sup>

### C. Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan

#### 1. Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlulhishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

#### 2. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqishah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 81/DSN-MUIIIV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut

---

<sup>17</sup>UIN Maulana Malik Ibrahim.h.43-44

dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha *syirkah* dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha *syirkah* adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.

- b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha *syirkah* dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).
- c. Adanya *wa 'd* (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
- d. Adanya pengalihan unit *hishshah*. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

### 3. Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),
- c. Barang lainnya yang *sesuai* syariah (baru/bekas).

### 4. Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

### 5. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. *Syirkah* dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al- 'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV /2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
- b. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad;
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;
- d. Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - 1) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - 2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau *mudharabah*;
  - 3) Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
- e. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqishah* atau



dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;

- g. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihaklain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *Musyarakah Mutanaqishah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ima'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*);
- i. Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* boleh

diatasnamakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;

- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah.

6. Ketentuan Khusus *Indent*

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas *ima'luman mawshufan mundhabithan :munafiyah liljahalah*) sebagaimana angka 5 huruf adalah:

- 1) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
- 2) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- 3) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:

- Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
- Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

b. Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir iii yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

7. Ketentuan Lain

a. Denda dan Ganti Rugi

1) Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

- Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.

- Ganti kerugian (*ta'widhi*, yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.
  - 2) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUIN/III/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).
- b. Pelunasan Dipercepat
- 1) Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi:
    - Sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding pokok*) yang belum diambil oleh nasabah.
    - Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
  - 2) Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount (tanazulul haqq)* dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir ii.
- c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- 1) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan

syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

- 2) Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan melunasi perbiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:
  - a) Aset *Musarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
  - b) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
  - c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
  - d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
  - e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.
- d. Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUVXV2008 tentang *Musarakah Mutanaqishah* dan berlaku sejak

tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya<sup>18</sup>.

#### **D. Aplikasi *Musyarakah Mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah**

Akad *musyarakah mutanaqishah* pada lembaga keuangan syariah biasanya diaplikasikan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), pembiayaan aneka barang serta *property*. Akad *Muyarakah* saja tidak cukup untuk diterapkan dalam produk pembiayaan ini. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *musyarakah mutanaqishah*<sup>19</sup>. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang terbentuk karena adanya kerja sama antara bank dan pembeli rumah yang berbagi hak dan kepemilikan sebuah rumah yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Dengan demikian akad *musyarakah mutanaqishah* dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang<sup>20</sup>. Berikut aplikasi *musyarakah mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah:

---

<sup>18</sup>DEWAN SYARIAH NASIONAL - MAJELIS ULAMA INDONESIA No. 01/IDSN MUI/X/2013 Tentang PEDOMAN IMPLEMENTASI MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN

<sup>19</sup>Ascarya, Akad...h.127.

<sup>20</sup>Rhesa Yogaswara, *Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah*, <http://Skema>

1. Akad ini diterapkan pada pembiayaan proyek yang dibiayai oleh lembaga keuangan dengan nasabah atau lembaga keuangan lainnya, dimana bagian lembaga keuangan secara bertahap dibeli oleh pihak lainya dengan mencicil.
2. Akad ini juga terjadi pada mudharabah yang modal awalnya dicicil, sedangkan usaha itu berjalan terus dengan modal yang tetap<sup>21</sup>.

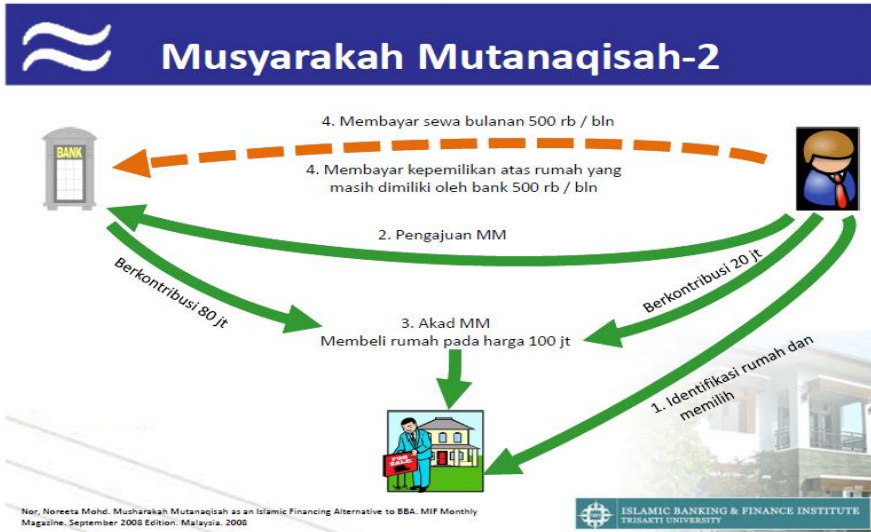
Skema dengan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* ini berupa kemitraan antara bank dan nasabah yang sama-sama memiliki kepemilikan di dalam rumah yang ingin dimiliki oleh nasabah. Berikut ini adalah skema *musyarakah mutanaqishah*<sup>22</sup>.

---

Pembiayaan Perumahan Syariah Ib LifeStyle htm,diakses tanggal 25 April 2017

<sup>21</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Jakarta: Alfabeta, 2000. h. 203

<sup>22</sup> Nor, Noreeta Mohd, *Musyarakah Mutanaqishahas an Islamic Financing Alternative to BBA MIF Monthly Magazine*, September 2008 Edition. Malaysia. 2008



Gambar 2. Skema *musyarakah mutanaqishah*<sup>23</sup>

Tahapan dari skema diatas adalah sebagai berikut:

1. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan.
2. Nasabah bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah sehingga bank dan nasabah memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
3. Nasabah membayar biaya sewa perbulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.

<sup>23</sup>Rhesa, Potensi..., h.20



4. Nasabah pun membayarkan pembayaran kepada bank atas kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank<sup>24</sup>.

Dari tahapan tersebut, terdapat tiga kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyarakah mutanaqishah* ini berjalan baik. Perjanjian pertama adalah kemitraan antara bank dan nasabah, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. Dan secara bertahap, nasabah akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank.

Selanjutnya perjanjian sewa menyewa, nasabah membayar biaya sewa setiap bulanya kepada pemilik rumah. Karena pemilihan rumahnya adalah bank dan nasabah, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah sebesar 100%.

---

<sup>24</sup><http://ib.eramuslim.com/2010/07/12/skema-pembiayaan-perumahan-syariah>, diakses tanggal 25 April 2017