

Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pengembangan Sistem Murabahah Terhadap Bisnis Property

Abdul Salam Al-Muhtasib¹, Muhajirin²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

¹abdul_salam23@mhs.uinjkt.ac.id

²muhajirin@uinjkt.ac.id

Abstrak

Penyaluran pembiayaan dari bank syariah masih banyak menggunakan akad non bagi hasil sehingga akad pembiayaan *murabahah* masih mendominasi ini membuat akad *murabahah* menjadi suatu kekhawatiran hanya dijadikan kamufase bunga dalam proses transaksi. Akad *Murâbahah* bisa kita sebut sebagai akad “primadona” di Lembaga Keuangan Syariah, adalah 55.54 % dari semua total pembiayaan. Hal ini tidak sejalan dengan karakteristik dasar dan landasan dasar oprasional bank syariah, prinsip bagi hasil (profit sharing) dengan dasar akad *Mudhârabah*. Hal itupun juga belum memberikan jarak yang berarti antara bank syariah dan bank konvensional Adapun metode penelitian yang digunakan peneliti adalah metode penelitian kualitatif deskriptif yang bersumber dari kajian Pustaka (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan melalui bahan-bahan pustaka atau literatur kepustakaan sebagai sumber tertulis. Implementasi akad musyarakah *mutanaqishah* merupakan salah satu cara alternatif yang dapat ditempuh bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari *murabahah*, *istishna'* dan *salam*. Implementasi akad ini melibatkan 4 akad yang digabungkan diantaranya: (1) *Syirkah 'inân (musâhamah)*, (2) *Ijârah*, (3) Perwakilan (*wakâlah*) dalam pengelolaan penyewaan. (4) Pembelian secara bertahap

Kata Kunci: Akad Musyarakah Mutanaqishah, Pengembangan Sistem Murabahah, Bisnis Properti

Abstract

Distribution of financing from sharia banks still mostly uses non-profit sharing contracts so that murabahah financing contracts still dominate. This makes murabahah contracts a concern that they only serve as camouflage for interest

in the transaction process. We can call the Murâbahah contract the "prima donna" contract in Sharia Financial Institutions, which is 55.54% of all total financing. This is not in line with the basic characteristics and operational basis of Islamic banks, the principle of profit sharing based on the Mudhârabah agreement. This also does not provide a significant distance between Islamic banks and conventional banks. The research method used by researchers is a descriptive qualitative research method sourced from library research, namely research carried out through library materials or library literature as a written source. The implementation of the musyarakah mutanaqishah agreement is one of the alternative ways that banks can use to channel funds to the community. Products from banks that are based on sales and purchase agreements consist of murabahah, istishna' and salam. Implementation of this contract involves 4 contracts which are combined including: (1) Syirkah 'inân (musâhamah), (2) Ijârah, (3) Representative (wakâlah) in rental management. (4) Purchase in stages.

Keywords: *Mutanaqishah Musyarakah Agreement, Murabahah System Development, Property Business*

PENDAHULUAN

Secara garis besar akad pada bank syariah terdiri dari akad jual-beli dan akad kerjasama. Akad jual beli terdiri dari akad murabahah, akad ijarah dan akad salam. Sedangkan akad kerjasama terdiri dari akad musyarakah dan akad mudharabah (Nugroho, 2022). Namun demikian, akad murabahah masih merupakan akad yang mendominasi dari portofolio pembiayaan bank syariah. Hal tersebut dapat ditunjukkan pada tabel di bawah ini:

Keterangan	Tahun							
	2018	Porsi	2019	Porsi	2020	Porsi	2021	Porsi
Total Pembiayaan Bagi Hasil	145,507	47.00%	171,270	49.70%	186,773	49.77%	197,670	49.05%
Total Pembiayaan Non Bagi Hasil	164,088	53.00%	173,323	50.30%	188,536	50.23%	205,300	50.95%
Total Pembiayaan Kepada Masyarakat	309,595	100%	344,593	100.00%	375,309	100%	402,970	100.00%

(Sumber OJK: 2021)

Merujuk data di atas penyaluran pembiayaan dari bank syariah masih banyak menggunakan akad non bagi hasil sehingga akad pembiayaan murabahah

masih mendominasi. Lebih lanjut, besar portofolio pembiayaan murabahah tersebut sudah seharusnya menjadi kepedulian dari seluruh stakeholder perbankan syariah, agar penyaluran pembiayaan bank syariah dengan menggunakan akad murabahah memiliki risiko yang rendah dan dapat memberikan hasil yang optimal.

Akad *Murâbahah* bisa kita sebut sebagai akad “primadona” di Lembaga Keuangan Syariah, adalah 55.54 % dari semua total pembiayaan. Hal ini tidak sejalan dengan karakteristik dasar dan landasan dasar operasional bank syariah, prinsip bagi hasil (profit sharing) dengan dasar akad *Mudhârabah*. Hal itupun juga belum memberikan jarak yang berarti antara bank syariah dan bank konvensional. Karena *Murâbahah* termasuk transaksi yang dikhawatirkan hanya dijadikan kamufase bunga. Karena itulah, Umar Chapra, menyarankan transaksi ini jangan digunakan secara meluas dan sembarangan (Chapra, 2000).

Dalam kesempatan kali ini, peneliti ingin membahas tentang akad musyarakah dalam tinjauan sistem ekonomi moneter islam yang berkaitan dengan bisnis property. Musyarakah adalah suatu praktek dalam muamalah yang dianjurkan dalam agama Islam (Rahayu 2022).

Perjanjian bagi hasil antara pihak yang telah bersepakat untuk berserikat di mana masing-masing pihak menyediakan dana campuran dan dana tersebut diubah menjadi bisnis. Pemegang saham tidak diharuskan untuk berpartisipasi dalam pengelolaan perusahaan, dan para pihak dalam kontrak dapat berbagi tugas operasi bisnis sesuai kontrak, dan mengklaim upah/gaji untuk pekerjaan dan pengalaman yang terkait dengan pekerjaan.

Berikut adalah faktor yang dapat memperlihatkan besarnya Risiko masalah pembiayaan yang timbul dari akad musyarakah tentunya dapat menimbulkan kerugian jika tidak ditangani dengan baik di antaranya: *Pertama*, adalah penggunaan dana pembiayaan yang dilakukan oleh mitra tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan. *kedua*, yaitu kesengajaan maupun ketidak sengajaan dalam kesalahan yang dilakukan oleh mitra itu sendiri dalam tugasnya dapat menimbulkan

sebuah kerugian. *Ketiga*, adalah ketidakjujuran yang dilakukan oleh mitra dalam memberikan informasi (Rahayu 2022).

Rani Rahayu (2022) dalam penelitiannya yang berjudul “Teori Dan Konsep Akad Musyarakah Dan Penerapannya Dalam Perbankan Syariah” menjelaskan bahwa Pembiayaan atau akad musyarakah merupakan sebuah bentuk perserikatan atau perjanjian atau Kerjasama yang terjadi diantara pemilik modal yang dimana hal ini dapat terjadi antara dua orang maupun beberapa orang didalam berbagai bentuk guna melaksanakan suatu kegiatan yang halal dan produktif dengan kesepakatan yang telah ditentukan secara adil dan proposional dalam pembagian margin maupun keuntungannya.

Melihat pemaparan di atas, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa setiap proses kerjasama dalam akad musyawarah dilakukan dengan cara pengambilan komitmen dalam pembagian keuntungannya yang merata sesuai dengan apa yang menjadi kesepakatan di awal selama kegiatan Kerjasama itu berjalan dengan produktif.

Salahsatu konsep *musyarakah* yang dapat diterapkan dalam proses Kerjasama yang dinilai objektif dan efisien dalam pembagiannya baik secara pembiayaan, modal maupun keuntungan akan tetapi Miti Yarmunida (2020) dalam penelitiannya yang berjudul “Musyarakah mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia: Pendekatan Maqasid Syariah” menjelaskan bahwa implementasi akad musyarakah mutanaqishah sebagai alternatif pembiayaan murabahah pada perbankan syariah, dari aspek pembebanan pajak kepada nasabah saja dan aspek kemitraan setara belum sesuai dengan maqashid syariah dan aturan yang ada di Indonesia.

Berbanding terbalik dengan Muhammad Ridwan (2016) dalam penelitiannya yang berjudul “Implementasi Musyarakah Mutanaqisyah sebagai Alternatif Pembiayaan Muraabahah di Perbankan Syariah Indonesia” mengartikan bahwa penggunaan musyarakah mutanaqishah dapat digunakan secara lebih luas oleh perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif pembiayaan murabahah yang

selama ini lebih dominan digunakan. Penggunaan musyârah mutanâqishah memiliki beberapa keunggulan yang tidak dimiliki oleh murâbahah. Keunggulan-keunggulan tersebut berpotensi menjadikan produk perbankan syariah lebih kompetitif dan diminati berbagai kalangan.

Dari berbagai perspektif di atas, peneliti mencoba melakukan suatu riset mengenai konsep akad musyarakah mutanaqishah yang dipadukan dengan sistem murabahah guna terbentuknya perjanjian yang saling menguntungkan dan saling memberikan manfaat dalam pengembangan bisnis yang property. Penelitian ini peneliti berikan judul “Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pengembangan Sistem Murabahah Terhadap Bisnis Property”

Adapun Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif deskriptif yang bersumber dari kajian Pustaka (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan melalui bahan-bahan pustaka atau literatur kepustakaan sebagai sumber tertulis.

PEMBAHASAN

Definisi *Musyarakah*

Musyarakah atau sering disebut *syarikah* atau *syirkah* berasal dari *fi'il madhi* (*syaroka-yusyariku-syirkan-wasyarakatan*) yang berarti yang mempunyai arti: sekutu atau teman peseroan, perkumpulan, perserikatan.

Syirkah dari segi etimologi berarti *Al-Ikhtilat* mempunyai arti: campur atau percampuran. Maksud dari percampuran disini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan bagian yang lainnya sulit untuk dibedakan lagi

Definisi *syirkah* menurut mazhab Maliki adalah suatu izin ber-*tasharruf* bagi masing-masing pihak yang bersertifikat. Menurut mazhab Hambali, *syirkah* adalah persekutuan dalam hal hak dan *tasharruf*. Sedangkan menurut Syafi'i, *syirkah* adalah berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan Persekutuan (Sa'diyah 2018).

Pengertian yang berkaitan dengan akad musyarakah ialah akad/perjanjian perserikatan yang dibentuk dengan dua orang maupun lebih yang akan melakukan suatu usaha dengan masing-masing dari mereka memberikan dana dengan kesepakatan laba maupun rugi ditanggung secara bersama (Noviar, 2017). Dalam konteks hukum Indonesia pada UU No.10 Tahun 1998 menjelaskan musyarakah ialah suatu pembiayaan bagi hasil.

Setelah menelaah berbagai pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *syirkah* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha perjanjian guna melakukan usaha secara bersama-sama serta keuntungan dan kerugian juga ditentukan sesuai dengan perjanjian.

Landasan Hukum tentang *Syirkah*

Landasan hukum yang *pertama* tentang syirkah ada dalam Al-Qur'an surah Shad ayat 24 Allah berfirman:

وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.

Hasby Ash-Shidiqy dalam (Sa'diyah 2018) menafsirkan bahwa kebanyakan orang yang bekerjasama itu selalu ingin merugikan mitra usahanya, kecuali mereka yang beriman dan melakukan amalan yang sholeh karena merekalah yang tidak mau mendhalimi orang lain. Tetapi alangkah sedikitnya jumlah orang-orang seperti itu. Dan juga dalam surat An-Nisa' ayat 12:

﴿وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَرْوَاجُكُمْ إِن لَّمْ يَكُن لَّهُنَّ وَلَدٌ فَإِن كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدٍ وَصِيَّةٍ يُّوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٌ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِن لَّمْ يَكُن لَّكُمْ وَلَدٌ فَإِن كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدٍ وَصِيَّةٍ يُّوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٌ وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَالَةً أَوْ امْرَأَةٌ وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِن

كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya: Bagimu (para suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh istri-istrimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika mereka (istri-istrimu) itu mempunyai anak, kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya setelah (dipenuhi) wasiat yang mereka buat atau (dan setelah dibayar) utangnya. Bagi mereka (para istri) seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, bagi mereka (para istri) seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan (setelah dipenuhi) wasiat yang kamu buat atau (dan setelah dibayar) utang-utangmu. Jika seseorang, baik laki-laki maupun perempuan, meninggal dunia tanpa meninggalkan ayah dan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Akan tetapi, jika mereka (saudara-saudara seibu itu) lebih dari seorang, mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (ahli waris) Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun.

M. Quraish Shihab menerangkan bahwa bagian waris yang diberikan kepada saudara seibu baik laki-laki maupun perempuan yang lebih dari seorang, maka bagiannya adalah sepertiga dari harta warisan, dan dibagi rata sesudah wasiat dari almarhum ditunaikan tanpa memberi madhorot kepada ahli waris (Shihab 2002).

Dari kedua ayat diatas menunjukan bahwa Allah SWT mengakui adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja surat Shaad ayat 24 menyebutkan perkongsian terjadi atas dasar akad (ikhtiyari). Sedangkan surat An-Nisa menyebutkan bahwa perkongsian terjadi secara otomatis (Jabr) karena waris.

Kedua, adalah Hadis, dalam hadis dinyatakan sebagai berikut; “Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang sedang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak khianat terhadap saudaranya (temannya). Apabila diantara mereka ada yang berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka” (H.R Abu Dawud) (Sa’diyah 2018).

Ketiga Ijma'; Ibnu Qudamah dalam kitabnya, al Mughni, telah berkata: “kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi masyarakat secara global walau terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.”

Keempat; Landasan hukum untuk akad musyarakah ini sendiri adalah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.08 / DSN-MUI / IV /2000 tentang pembiayaan musyarakah. (Masitha, 2020).

Definisi Murabahah

Kata Murabahah berasal dari kata *Ribhun* yang berarti keuntungan dalam kamus Al'ashri disebutkan bahwa Murabahah berarti *Ribhun Dhodu Khisrun* yang artinya *to gain make profit* (Andriani 2019). Sama halnya dalam kitab lisanul 'arab yakni *Ribhun* yang berarti *arribhu warribahunnimaa-u firribhi* yang berarti jual beli *murabahah* adalah menjual barang, sesuai dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu (Zuhaili 2011).

Implementasi akad jual beli ini merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari murabahah, istishna' dan salam. Secara sederhana, murabahah dapat di artikan sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah ini berarti, suatu penjualan barang seharga barang tersebut (Lubis 2000).

Jadi singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu akad NNC (Natural Certainly Contact) karena dalam murabahah ditentukan berapa Required Rate Of Profit nya (keuntungan yang ingin diperoleh) Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian suatu barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Definisi Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata syaraka-yusyriku syarkan- syarikan-syirkatan (syirkah), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok atau kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan kerjasama atau pencampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati dan resiko di tanggung sesuai dengan porsi Kerjasama (Karim 2001). Sedangkan musyarakah mutanaqishah perlu dipahami mutanaqishah bahwa berasal dari kata yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, membagi musyarakah dengan dua istilah yaitu musyarakah permanen dan menurun, Dalam musyarakah permanen, komposisi permodalan dari para mitra tidak berubah sampai akhir masa perjanjian musyarakah tersebut. Dalam perbankan syariah, musyarakah permanen adalah musyarakah yang jumlah modal bank tetap sama sampai akhir masanya.

Adapun keuntungan atau pendapatan musyarkah dibagi di antara mitra musyarakah berdasarkan kesepakatan awal sedangkan kerugian di bagi antara mitra musyarakah secara proposional berdasarkan modal yang disetorkan kemudian, dalam musyarakah menurun (deminishing musharakah) diperjanjikan antara bank dan nasabah bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan beralih kepada nasabah, pada akhirnya seluruh proyek akan dimiliki oleh nasabah sendiri inilah yang kemudia disebe dengan musyarakah mutanaqishah (Andriani 2019).

Penulis menyederhanakan bahwa, musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama 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 kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. 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.

Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah sebagai bagian dari berbagai macam bentuk jual beli yang dibolehkan oleh syari'ah dan merupakan implementasi muamalah *tijariah* (intersaksi bisnis). Hal ini berdasarkan kepada Q.S. Al-Baqarah/2: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba

Berdasarkan ayat tersebut bahwa pada dasarnya hukum jual beli itu dihalalkan termasuk jual beli dalam bentuk *murabahah*, para ulama sepakat bahwa hukumnya adalah boleh (*jaiz*). Pada dalil Al-Quran yang lain Allah SWT telah berfirman dalam surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Sehubungan dengan dalil Al-Quran di atas, Nabi Muhammad SAW menjelaskan tentang keharusan adanya kerelaan dalam transaksi jual beli yaitu

dalam hadits yang diriwayatkan oleh al- Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban, sebagai berikut:

“Dari daun ibn Shaleh al-Madani dari ayahnya yang mengatakan, aku aku mendengar dari Abu Sai’d al- Khudri bahwa Rasulullah saw, bersabda, “sesungguhnya jual beli terjadi karena saling ridha (antara pendjula dan pembeli) (HR. Ibnu Majah).

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad murabahah, antara lain pasal 19 ayat 1 huruf d dan ayat (2) huruf d serta pasal 21 huruf b angka 2 UU Perbankan Syariah. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, No. 10/DSNMUI/ 2000 Tentang uang muka dalam murabahah.

Disamping fatwa DSN tersebut, pembiayaan murabahah juga berpedoman pada PBI No 7/6/PBI/2005 Tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah berserta penentuan perubahannya, dan PBI No 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta, pelayanan jasa bank syari’ah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008. Perlakuan akuntansi terhadap transaksi pembiayaan berdasarkan akad murabahah berpedoman kepada PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah dan PAPS. Pembiayaan berdasarkan akad murabahah berlaku bagi Bank Umum Syari’ah, Unit Usaha Syari’ah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari’ah. Lebih lanjut, di Indonesia pembiayaan murabahah telah dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN-MUI No: 04/DSNMUI/IV/2000 yang isinya yaitu: (1) Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli. (2) bahwa bank dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraann, dan berbagai kegiatan bank syairah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (3) Bahwa oleh karena itu DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah

Dasar Hukum *Musarakah Mutanaqishah*

Sebelum menjelaskan kepada dasar hukum musyarakah mutanaqishah, maka terlebih dahulu mengetahui dasar hukum dari musyarakah itu sendiri, karena musyarakah mutanaqishah adalah bentuk turunan dari akad musyarakah. Pengertian dari musyarakah dapat dilihat dari ketentuan Fatwa DSN No.08/ DSN-MUI/IV/2000, tanggal 15 April 2006 tentang pembiayaan Musyarakah, yaitu: pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan” sedangkan musyarakah mutanaqishah atau decreasing participation adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, lamakelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil (Abubakar, 2007).

Dasar peraturan pembiayaan perumahan MMQ juga dapat dilihat dari semangat undang undang 21 tahun 2008 pasal 3 yang mengatur bahwa perbankan syariah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan, keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dengan demikian akad MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan merupakan implementasi dari undang perbankan tersebut. Tidak hanya peraturan perundangan, MMQ sebagai alternatif pembiayaan perumahan juga merujuk kepada beberapa fatwa yang telah di keluarkan DSN, sebagai berikut:

No	Fatwa DSN	Tentang
1.	Fatwa DSN No: 8 DSN/ MUI/IV/2002	Musyarakah
2.	Fatwa DSN No: 9 DSN/ MUI/VI/2000	Ijarah
3.	Fatwa DSN No: 73 DSN/ MUI/IX/2008	Ta'widh
4.	Fatwa DSN No: 85 DSN/ MUI/XII/2012	Musyarakah Mutanaqishah
5.	Fatwa DSN No: 01/DSN/ MUI/X/2013	Janji dalam transaksi

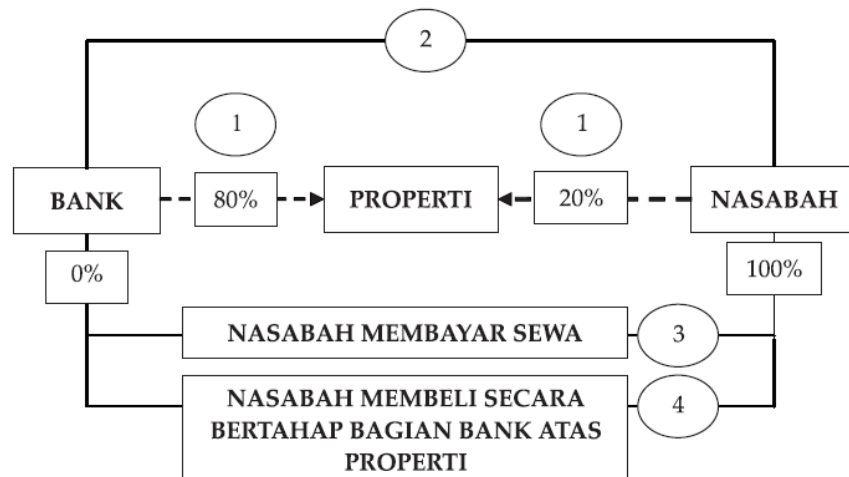
		keuangan dan bisnis syari'ah
6.	Fatwa DSN No: 01/DSN/MUI/X/2013	Pedoman pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam produk pembiayaan

Musyarakah Mutanaqishah sebagai alternatif pembayaran Murabahah

Wahbah al-Zuhaily menyatakan bahwa musyâraḥah mutanâqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana ijârah muntahiyah bi al-tamlîk, yaitu bersandarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki bank tersebut. Di saat berlangsung, musyâraḥah mutanâqishah tersebut dipandang sebagai syirkah 'inân, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal (ra'su al-mâl), dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank kemudian menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah dan tidak terkait dengan akad syirkah (Zuhaili 2011).

Terkait dengan musyâraḥah mutanâqishah ini, maka Ibnu Qudamah menyebutkan bahwa apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarîk) membeli porsi (bagian, hissah dari mitra lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain (Andriani 2019).

Dalam Fatwa DSN No 73/2008 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *musyâraḥah mutanâqishah* adalah kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarîk) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Mekanisme musyâraḥah mutanâqishah ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Keterangan: (1) Bank dan nasabah sama menyertakan modal untuk properti. (2) Bank mewakili kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut. (3) Nasabah menyewa properti tersebut. (4) Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi itu, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Dalam ketentuan khusus yang terdapat dalam fatwa DSN No. 73 disebutkan bahwa dalam implementasi *musyâraakah mutanâqisah* ada beberapa ketentuan, yaitu: (1) Aset *musyâraakah mutanâqisah* dapat di-*ijârah*-kan kepada syarik atau pihak lain (2) Apabila aset *musyâraakah* menjadi obyek *ijârah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati, (3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*, (4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyâraakah syarik* (lks) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, dan (5) Biaya perolehan aset *musyâraakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Secara keseluruhan akad *musyâraakah mutanâqisah* dengan *murâbahah* dapat dibedakan sebagai berikut: (1) Dari sisi kontrak: Dalam akad *musyâraakah mutanâqisah* ada 2 (dua) kontrak utama yang terpisah: *musyâraakah* dan *ijârah*.

Dalam *ijârah* ada beberapa turunan akad yang dicantumkan, nisbah bagi hasil, *wakalah* dan *bai' taqsît* (jual bertahap) sedangkan dalam akad *murâbahah* hanya berlaku konsep *murâbahah* saja. (2) Hubungan antara harga jual dan harga pasar: Di dalam *musyâraakah mutanâqisah* selalu merefleksikan harga pasar dan harga sewa juga ditentukan dari harga sewa pasar sedangkan dalam *murâbahah* tidak merefleksikan harga pasar yang dapat berubah, karena harga sudah tetap sampai jangka waktu tertentu. (3) Nilai return: Nilai return dalam *musyâraakah mutanâqisah* tidak harus diikat oleh keuntungan yang tetap sehingga juga dapat direvisi secara periodik. Hal ini berbeda dengan *murâbahah* dimana return selalu didasarkan pada harga jual yang tetap. (4) Manajemen Risiko Likuiditas: Dalam akad *musyâraakah mutanâqishah* risiko bisa lebih dihindarkan. Hal ini berbeda dengan *murâbahah* di mana manajemen risikonya menjadi tidak fleksibel karena konstan. (5) Penerimaan dan penggunaan: Akad *musyâraakah mutanâqisah* diterima dan digunakan secara internasional sebagai akad yang sesuai dengan syariah sedangkan akad *murâbahah* lebih dominan diterima di Asia Timur, seperti Malaysia, Indonesia, Brunei, dan lain-lain. (6) Kemampuan konsumen memiliki property: Akad *musyâraakah mutanâqishah* memiliki struktur pembiayaan yang lebih fleksibel karena konsumen bisa memiliki property lebih awal. Hal ini berbeda dengan *murâbahah* yang lebih tidak fleksibel karena harus ada pemotongan (*rebates*) bila ingin melunasi lebih cepat. (7) Bila terjadi gagal bayar (*default*) Dalam akad *musyâraakah mutanâqishah* posisi ekuitas Lembaga keuangan menjadi konstan sehingga porsi harga sewa juga bisa menjadi lebih tinggi bila cicilan sewa ditunda-tunda sedangkan dalam *murâbahah* maka penalti justru bisa lebih sulit diterapkan. (8) Opini masyarakat saat ini Akad *musyâraakah mutanâqishah* lebih dianggap sesuai dengan syariah. Berbeda dengan *murâbahah* yang lebih sering dianggap sama dengan utang konvensional dan memiliki kelemahan ketikan terjadi pelunasan lebih awal.

Secara fikih, akad *musyâraakah mutanâqishah* pada dasarnya menggunakan beberapa akad gabungan (*hybrid contracts*). Dengan *hybrid contracts*, maka akad-akad yang dipergunakan dalam perbankan Islam dapat digabung dalam sebuah transaksi bisnis kontemporer, namun penggabungan akad-akad ini harus memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu: (1) Syariah tidak melarang

penggabungan tersebut (terdapat dua hadits yang melarang penggabungan dua akad); (2) Penggabungan akad-akad itu bukan menjadi wasilah (*hilah*) kepada yang dilarang (riba) (al-‘Imrani 2006).

Setidaknya ada 4 (empat) akad gabungan yang terdapat dalam *musyâraḥ mutanâqisah* yaitu: (1) *Syirkah ‘inân* (*musâhamah*), (2) *Ijârah*, (3) Perwakilan (*wakâlah*) dalam pengelolaan penyewaan. (4) Pembelian secara bertahap

Dari akad-akad yang terdapat dalam *musyâraḥ mutanâqisah* terlihat juga bahwa *musyâraḥ mutanâqisah* berbeda dengan *bay’ al- ‘înah*, karena beberapa alasan: (1) *Bay’ al- ‘înah* adalah penggabungan jual beli secara bersyarat (*ta’alluq*) yang secara kasat mengandung riba. Sedangkan dalam Musyarakah Mutanaqishah, tidak terjadi gabungan dua jual beli, melainkan, gabungan jual beli, *syirkah ‘inân*, sewa dan beli. (2) Praktik *sale and lease back* dalam MMq secara formal berbeda dengan *bay’ al- ‘înah*, apalagi *sale and lease back* sudah ada fatwa dari DSN yaitu No 69, 70, 71 dan 72, serta 49. (3) Ada beberapa pihak yang hanya mengkhususkan *musyâraḥ mutanâqisah* untuk SBSN semata sehingga tidak bisa diterapkan dalam perbankan. Terhadap pendapat ini, maka dapat digunakan kaidah ushul fikih yaitu “Al-‘Ibrah bi ‘umû al-lafzi lâ bi khusûsi alsabâb”

1. Dengan demikian, *sale and lease* bukan hanya untuk (SBSN), tapi bisa untuk lembaga lainnya. Demikianpun, kendati *musyâraḥ mutanâqisah* dapat digunakan dalam produk pembiayaan perbankan, namun Kawamelah menyatakan bahwa perlu juga ditegaskan beberapa hal yang harus dipenuhi sehingga akad ini benar-benar memenuhi prinsip syariah, yaitu: (1) Properti tersebut harus benar-benar ada. Dengan demikian, properti yang tidak ada tidak diperkenankan menjadi objek transaksi. (2) Proporsi profit masing-masing pihak harus spesifik dan bukan didasarkan pada jumlah uang. (3) Kedua pihak harus saling berbagi untung dan rugi dalam property tersebut. (4) Dewan Pengawas Syariah harus memiliki hak untuk mengawasi kontrak. (5) Kontrak kerjasama dan jual beli harus dilakukan terpisah. (6) Harus ada perjanjian

mengikat di mana salah satu pihak akan membeli bagian pihak lain secara bertahap.

KESIMPULAN

Implementasi konsep musyarakah dalam pembiayaan murabahah terhadap bisnis property dapat dilihat dari beberapa aspek di antaranya akad yang dapat didasarkan kepada (1) Bank dan nasabah sama menyertakan modal untuk properti. (2) Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut. (3) Nasabah menyewa properti tersebut. (4) Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi itu, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Adapun yang menjadi Alternatif dalam proses murabahah ini dapat menggunakan Murabahah mutanaqishah yang merupakan akad gabungan yang berkaitan dengan sistem bagi hasil atau mengambil keuntungan. Adapun 4 akad yang terdapat dalam *musyârahah mutanâqisah* yaitu: (1) *Syirkah 'inân* (*musâhamah*), (2) *Ijârah*, (3) Perwakilan (*wakâlah*) dalam pengelolaan penyewaan. (4) Pembelian secara bertahap

Daftar Pustaka

- Andriani, Fitria. 2019. "Implementasi Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa'*.
- Anisa Mawaddah Nasution, Maryam Batubara. 2023. "Penerapan Kebijakan Moneter Islam pada Sistem Perekonomian Indonesia." *Jurnal Penelitian Ekonomi Akuntansi (JENSI)* 14.
- Annisa Masitha, Wardah Yuspin. 2020. "'Paradigma Profit and Loss Sharing: Hambatan Dan Peluang Dalam Pembiayaan Musyarakah,'" in Annual Conference On Ihtifaz." *Islamic Economics, Finance, and Banking*.
- Anton Prayitno Nugroho, Hartanti Dewi. 2023. *Ekonomi Moneter Islam*. Deli Serdang, Sumatera Utara: Azzahra Media Society.

- K.Lubis, Suhrawardi. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Karim, Adiwarman. 2001. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Lastuti Abubakar, Tri Handayani. 2007. "Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan melalui akad Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan Dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan." *hukum ekonomi islam*.
- Mahmudatus Sa'diyah, Nur Aziroh. 2018. "MUSYARAKAH DALAM FIQIH DAN PERBANKAN SYARIAH." *Equilibrium* 197.
- Mohammad Umar Chapra, Terjemah Ikhwan Abidin. 2000. "Sistem Moneter Islam." By Towards a Just Monetary System, 121. Jakarta: Jakarta: Gema Insani Press dan Insan Cendikia.
- Noviar, Helmi. 2017. "Ekspektasi Rasional: Past, Present, and Future." *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam*. <https://doi.org/10.24815/jped.v2i1.6649>.
- Nugroho, Lucky. 2022. *Book Chapter of Akad-Akad Bank Syariah*. Lhokseumawe: Publisher: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe.
- Rahayu, Rani. 2022. "TEORI DAN KONSEP AKAD MUSYARAKAH DAN PENERAPANNYA DALAM PERBANKAN SYARIAH." *Jurnal Keislaman* 177.
- Shihab, Muhammad Quraish. 2002. *Tafsir Al-Mishbah Tafsir: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati.
- Umrotul Hasanah, Hoirul Ichfan. 2021. "“Aplikasi Pembiayaan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah”." *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*. <https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v3i1.1085>.
- Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fiqih Islam wa Adillatuhu Terjemah Abdul Hayyie Al Kattani* . Jakarta : Gema Insani.