

# Implementasi *Musyārahah Mutanāqīshah* sebagai Alternatif Pembiayaan *Murābahah* di Perbankan Syariah Indonesia

M. Ridwan<sup>1</sup>

Fakultas Syariah IAIN SU Medan

Syahrudin<sup>2</sup>

Fakultas Syariah Institut Studi Islam Darussalam (ISID) Gontor  
email: syahrudin\_12@yahoo.com

## Abstract

Islamic banking and finance movement has now become mainstream with participation and competition from the leading, conventional banks. In Indonesia, majority of Islamic banking products is dominated by *murābahah*. As the green-contract, *murābahah* also has many shortcomings to be implemented in Islamic banking. It has potential deficiency for both customers and banks point of view. Alternatively, *Musyārahah Mutanāqīshah* has several benefits that are not carried by *murābahah*. These advantages moreover can make Islamic banking products to be competitive and attractive towards on-going dual-banking system as being implemented in the most countries. This current-modified contract can be an interesting alternative to *murābahah* especially for financing on real aset such as property. In other hand, there are some issues in *musyārahah mutanāqīshah* that should be revealed and educated to customers and banks to make this late product properly practiced. Some issues on the other hand, in this paper, the authors emphasized to classify into property indent financing, buying debts on debts, take over financing, taxations, annuity on profit distribution and the rest normative laws regarding with this hybrid contract. Overall, in term of compliancy of this product, it must be in line with sharia rules and regulations. The paper concludes that *Musyārahah Mutanāqīshah* can be practiced more widely as an alternative financing of *murābahah* which has been dominant applied to date by Islamic banking in Indonesia.

---

<sup>1</sup>Fakultas Syariah IAIN SU Medan. Telp. 061-6615683

<sup>2</sup>Fakultas Syariah Institut Studi Islam Darussalam (ISID) Gontor. Telp. 035-483762

Pertumbuhan keuangan dan perbankan syariah saat ini menjadi topik utama sistem keuangan nasional. Di Indonesia, mayoritas produk perbankan syariah di dominasi oleh akad murābahah. Sebagai akad yang sesuai syariah, murābahah juga mempunyai beberapa kelemahan untuk diterapkan dalam bank syariah. Akad ini berpotensi untuk merugikan baik dari sisi konsumen maupun bank. Menjadi alternative sekarang adalah akad musyarakah mutanaqisah yang memiliki banyak keuntungan yang tidak terdapat dalam akad murābahah. Kelebihan yang diperoleh dari akad yang baru ini diharapkan mampu membuat produk perbankan syariah lebih bersaing dan menarik. Dengan kehadiran akad musyarakah jenis ini, konsumen yang dihadapkan dengan sistem keuangan ganda; syariah dan konvensional diberikan peluang untuk memilih akad-akad dalam bertransaksi yang menguntungkan namun juga sesuai syariah. Jenis akad terbaru yang dimodifikasi dari musyarakah, jual beli dan ijarah ini dapat menjadi alternative menarik untuk murabaha khususnya untuk pembiayaan riil aset seperti rumah atau properti. Dalam hal akad hybrid ini, terdapat beberapa isu yang harus dijelaskan dan dipahami oleh kedua belah pihak; konsumen dan bank syariah agar akad yang terdiri dari kumpulan beberapa akad ini dipraktikkan dengan benar sesuai kehalalannya. Beberapa isu dalam kajian ini, penulis menganalisa untuk mengklasifikasi menjadi 6 pembahasan; pembiayaan *property indent*, pembelian hutang dengan hutang, pembiayaan *take over*, perpajakan, anuitas pembayaran dan solusi beberapa permasalahan musyarakah mutanaqisah terkait dengan hukum positif di negara kita.

**Keywords:** *musyāraka mutanāqīsa, islamic banking, murābahah, taxation, konvensional bank*

## Pendahuluan

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan kondisi yang menggembirakan. Hal ini ditandai dengan peningkatan jumlah perbankan syariah dari waktu waktu ke waktu.<sup>3</sup> Menurut data Bank Indonesia, kini sudah ada 11 Bank

<sup>3</sup> Satu lagi kiprah bank syariah yang patut diapresiasi adalah peran sosialnya yang cukup besar di samping menjalankan bisnis perbankan. Untuk tahun 2012, Peran ini itu tercermin dari beberapa sisi. *Pertama*, penghimpunan dan penyaluran dana zakat, infaq, shadaqah, waqaf uang, serta dana CSR. Selama tahun 2012 (s.d Okt'2012) jumlah dana sosial yang telah dikumpulkan dan/atau disalurkan perbankan syariah (8 Bank Umum Syariah ditambah 4 Bank UUS), total Rp 94, 9 milyar, yang terdiri dari CSR Rp.42,2 milyar, sedangkan ZISWaf Rp. 52,7 milyar. *Kedua* peran sosio-ekonomi perbankan syariah yang berdimensi *financial inclusion* terlihat dalam dua hal, yaitu linkage program BPRS senilai Rp.207,2 milyar dan kedua *linkage program* BMT Rp.439,2 milyar. Total Rp 646,4

Umum Syariah (BUS), 24 Bank Syariah dalam bentuk Unit Usaha Syariah (UUS), dan 156 BPRS, dengan jaringan kantor meningkat dari 1.692 kantor di tahun sebelumnya menjadi 2.574 di tahun 2012. Dengan demikian jumlah jaringan kantor layanan perbankan syariah meningkat sebesar 25,31%. Aset perbankan syariah saat ini sudah mencapai Rp.179 Triliun (4,4% dari aset perbankan nasional), sementara DPK Rp. 137 Triliun. Total pembiayaan yang disalurkan perbankan syariah sebesar Rp 139 Triliun, melebihi jumlah DPK. Ini berarti FDR perbankan syariah di atas 100%. Data ini menunjukkan bahwa fungsi intermediasi perbankan syariah untuk menggerakkan perekonomian, sangat besar.

Pertumbuhan aset, DPK dan pembiayaan juga relatif masih tinggi, masing-masingnya adalah aset tumbuh  $\pm 37\%$ , DPK tumbuh  $\pm 32\%$ , dan Pembiayaan tumbuh  $\pm 40\%$ ). Satu hal yang perlu dicatat, bahwa *market share* pembiayaan perbankan syariah dibanding konvensional, sudah melebihi dari lima persen, tepatnya 5,24%. Jumlah nasabah pengguna perbankan syariah dari tahun ke tahun meningkat signifikan, dari tahun 2011-2012 tumbuh sebesar 36,4%. Kini jumlah penggunanya 13,4 juta rekening (Okt. 2012, 36,4% – yoy), baik nasabah DPK maupun nasabah pembiayaan. Apabila pada tahun 2011 jumlah pemilik rekening sebanyak 9,8 juta, maka di tahun 2012 menjadi 13,4 juta rekening, berarti dalam setahun bertambah sebesar 3,6 juta nasabah. Dengan pertumbuhan yang besar tersebut, maka akan semakin banyak masyarakat yang terlayani. Makin meluasnya jangkauan perbankan syariah menunjukkan peran perbankan syariah makin besar untuk pembangunan ekonomi rakyat di negeri ini.<sup>4</sup>

**Tabel 1.1** Jumlah Bank Syariah di Indonesia Sampai Oktober 2012

	2012									
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	June	July	Aug	Sep	Oct
<b>BUS</b>	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
<b>Jumlah Kantor BUS</b>	1435	1421	1460	1457	1499	1529	1543	1598	1680	1686
<b>BUK dengan UUS</b>	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
<b>Jumlah Kantor</b>	378	585	427	434	447	470	495	498	500	502
<b>Jumlah BPRS</b>	155	155	155	155	156	156	156	156	156	156
<b>Jumlah Kantor</b>	382	374	373	376	377	378	370	364	386	386
<b>Total Kantor</b>	2195	2380	2260	2267	2323	2377	2408	2460	2536	2574

Sumber: Statistik Bank Indonesia (Oktober 2012)

milyar. Pelaksanaan fungsi sosial ini merupakan refleksi peranan perbankan syariah dalam pemerataan kesejahteraan ekonomi umat.

<sup>4</sup> www.bi.go.id diakses tanggal 31 Desember 2012.

Salah satu upaya untuk meningkatkan pangsa pasar (*market share*) perbankan syariah di Indonesia adalah dengan cara menciptakan produk-produk perbankan yang lebih variatif dan kompetitif. Produk yang kompetitif akan menyebabkan minat masyarakat untuk menggunakan perbankan syariah semakin tinggi. Bagaimanapun, produk yang kompetitif ini tetap harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (*syariah compliance*).<sup>5</sup>

Setidaknya, perbankan syariah di dunia tak terkecuali di Indonesia memiliki 2 (dua) permasalahan yang harus segera dicarikan pemecahannya, yaitu: 1) kurangnya inovasi<sup>6</sup> produk perbankan syariah sehingga tawaran yang diberikan oleh perbankan syariah menjadi terbatas<sup>7</sup> dan 2) terdapatnya permasalahan kesesuaian syariah (*syariah compliance*) yang masih harus diperketat.

Terkait keterbatasan produk yang digunakan menyebabkan perbankan syariah kurang mampu berkompetisi dengan perbankan konvensional. Kurang kompetitifnya perbankan syariah dikarenakan keterbatasan produk yang diluncurkan sehingga tidak bisa menjangkau banyaknya permintaan nasabah terhadap produk-

---

<sup>5</sup> Kesesuaian dengan prinsip syariah (*shariah compliance*) menjadi kritik yang pernah dilontarkan beberapa pihak seperti pernah dimuat dalam [http://www.republika.co.id/koran\\_detail.asp?id=327475&kat\\_id=256](http://www.republika.co.id/koran_detail.asp?id=327475&kat_id=256) yang memberitakan bahwa *Accounting & Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) menerbitkan resolusi kesesuaian syariah baru yang mengatur penerbitan obligasi syariah (*sukuk*). Langkah tersebut dilakukan untuk mengatasi banyaknya sukuk global yang tak sesuai dengan prinsip syariah. Kendati resolusi tersebut adalah terkait dengan sukuk, namun langkah ini setidaknya harus menjadi bahan pemikiran yang mendalam bagi pegiat perbankan syariah di dunia untuk lebih memperhatikan aspek-aspek syariah dalam praktiknya perbankan.

<sup>6</sup> Chux Ghervase Iwu, "Impact of Product Development and Innovation on Market Share." *African Journal of Business Management* Vol. 4 (13), 4 October, 2010, 2659-2667. Mnyana Ranku, *The Relationship Between Market Share and New Product Launch in FMCG* (Pretoria: Gordon Institute of Business Science University of Pretoria, 2009), i. Catherine M. Banbury, "The Effect of Introducing Important Incremental Innovations on Market Share and Business Survival." *Strategic Management Journal*, Vol. 16, (1995), 161-182.

<sup>7</sup> Sehubungan dengan masih rendahnya pangsa pasar perbankan syariah, Direktur Direktorat Perbankan Syariah BI Mulya E. Siregar menilai inovasi dan promosi produk perbankan syariah masih menjadi kendala utama dalam mengembangkan assets yang pada tahun 2011 sudah meraih pangsa pasar perbankan sebesar 3,3% dari sisi asset di Indonesia. Menurutnya, inovasi produk di Indonesia cenderung lambat. Perkembangan produk perbankan syariah dalam memperkenalkan produk-produk baru masih lambat. Hanya terfokus produk-produk standar, tabungan, deposito saja. Pembiayaan hingga saat ini belum ada yang canggih. Lihat, <http://www.infobanknews.com/2011/01/bi-inovasi-produk-menjadi-kunci-sukses-perbankan-syariah/> diakses tanggal 5 Desember 2012.

produk yang bervariasi.<sup>8</sup>

Salah satu produk perbankan syariah yang memiliki peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah di Indonesia adalah *musyārakah mutanâqishah* (MMQ). Produk ini merupakan alternatif dari produk murâbahah yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah di seluruh dunia. Meskipun kebolehan dan teknis *musyārakah mutanâqishah* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI dalam Fatwa No.73 tahun 2008, namun dalam praktiknya, pembiayaan *musyārakah mutanâqishah* ini belum begitu banyak digunakan, sehingga Bank Indonesia merasa perlu untuk mendorong penggunaan akad ini pada tahun 2013 secara lebih masif. Oleh karena itu, Bank Indonesia (BI) mengeluarkan surat edaran (SE) nomor 14/33/DPbS tentang penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR dan kendaraan bermotor bagi bank umum syariah dan unit syariah. Kebijakan yang disebut LTV atau FTV (*finance to value*) dalam perbankan syariah itu diperuntukkan bagi pembiayaan pemilikan rumah (KPR) tipe lebih dari 70 meter persegi. "FTV paling tinggi 70 persen untuk KPR lebih dari 70 meter persegi dengan akad murâbahah. FTV paling tinggi 80 persen untuk pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dan ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) akan diterapkan pada bulan April 2013.<sup>9</sup> Ini berarti bahwa *musyārakah mutanâqishah* akan menjadi pilihan yang menarik bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad *musyārakah mutanâqishah* ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal. Oleh karena itu, tulisan berupaya mengupas berbagai persoalan terkait dengan *musyārakah mutanâqishah* tersebut sehingga dapat dipraktikkan dengan baik pada perbankan syariah. Diharap-

---

<sup>8</sup> Cecep Maskanul Hakim menyatakan bahwa dalam menciptakan dan mengembangkan produk perbankan syariah biasanya menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan akomodatif dan asimilatif. Pendekatan akomodatif dilakukan dengan mengadopsi produk-produk perbankan konvensional yang kemudian dimasukkan nilai-nilai Islam sedangkan pendekatan asimilatif berupaya menjadikan bank Islam sebagai sebuah entitas tersendiri dalam produk tersebut dengan menunjukkan jati diri khasnya. Lihat, Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam: Catatan Kritis Terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, (Tangerang, Shuhuf Media INsani, 2011), 158-172

<sup>9</sup> Lihat, <http://www.fajar.co.id/read-20121203144651-aturan-dp-syariah-mulai-april-2013> diakses tanggal 17 Februari 2013.

kan dengan keberadaan *musyârahkah mutanâqîshah* akan dapat memacu perkembangan perbankan syariah secara lebih luas khususnya di Indonesia.

### Beberapa Persoalan Terkait Akad *Murâbahah*

Selama lebih dari 30 tahun perkembangannya, perbankan syariah lebih banyak menggunakan produk *murâbahah*. Penggunaan produk *murâbahah*<sup>10</sup> ini, oleh sebagian kalangan menyimpang dari misi perbankan syariah sebagai perbankan berbasis bagi hasil. Terdapat banyak kritikan terhadap *murâbahah* ini seperti yang disampaikan oleh Abdullah Saeed,<sup>11</sup> Umar Vadillo,<sup>12</sup> dan Zaim Saidi.<sup>13</sup>

Secara nasional, perbankan syariah di Indonesia saat ini menggunakan akad *murâbahah* sebagai salah satu produk utama pembiayaannya. Hal ini dikarenakan sistem dan teknik penghitungannya yang lebih mudah dilakukan dan dipahami baik oleh nasabah maupun oleh pihak bank, sehingga aspek kejelasan lebih terlihat.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Jual beli *Murabahah* yang dilakukan lembaga keuangan syari'ah dikenal dengan nama-nama sebagai berikut: 1. *al-murabahah li Amir bi al-Syirâ'*, 2. *al-murabahah li Wa'id bi al-Syirâ'*, 3. *Bai' al-Muwa'adah*, 4. *al-murabahah al-Masrafiyyah*, 5. *al-Muwa'adah 'ala al-murabahah*. Lihat, Abdullah bin Muhammad bin Abdullah al-'Imrani, *al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah: Dirasah Fiqhiyah Tafsiliyah wa Taṭbiqiyah* (t.t.: Kunuz Isybiliya: 1427 H), cetakan I, 260-261.

<sup>11</sup> Abdullah Saeed menyebutkan bahwa *murabahah* yang dipraktikkan di perbankan Islam tidak sesuai dengan prinsip Islam karena *murabahah* pada dasarnya tidak dikenal dalam praktik Islam. Menurutnya, bahwa sejak tahun 1984, pembiayaan *murabahah* menempati porsi 80% di lembaga keuangan Pakistan, Dubai menempati porsi 82% bahkan Islamic Development Bank beroperasi dengan skim *murabahah* sebanyak 73% selama lebih dari 10 tahun pembiayaan. Lihat, Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretations* (Leiden: E.J. Brill, 1996), 77.

<sup>12</sup> Umar Ibrahim Vadillo menyatakan bahwa keberadaan *murabahah* di dalam praktik perbankan Islam justru bisa membahayakan keberadaan bank Islam di dunia. Lihat, Umar Ibrahim Vadillo, *The Esetoric Deviation in Islam* (Cape Town: Madinah Press, 2003), 495.

<sup>13</sup> Zaim Saidi menyatakan bahwa *murabahah* dalam perbankan Islam adalah bentuk penelunggan dan tidak sesuai dengan Islam karena menyerupai kredit dalam perbankan konvensional. Lihat, Zaim Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Delokomotif, 2010), 178-180.

<sup>14</sup> Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah 1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. 2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. 3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. 4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. 5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. 6. Bank kemudian menjual

Selain itu, dominasi *murābahah* di perbankan syariah juga dikarenakan perbankan mengkhawatirkan adanya *moral hazard* dan informasi yang asimetris (*asymmetric information*) dan bisa berakibat pada kerugian perbankan.<sup>15</sup>

**Tabel 1.2 Komposisi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah Tahun 2012 (dalam milyar)**

	2012									
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	June	July	Aug	Sep	Oct
Akad Mudarabah	10.133	10.122	10.039	10.349	10.482	10.904	11.023	11.180	11.359	11.438
Akad Musyarakah	18.759	19.225	19.503	20.396	21.275	22.298	22.322	23.051	24.481	25.207
Akad Murabahah	56.473	58.326	59.165	61.895	64.544	67.752	70.730	73.826	77.153	80.953
Akad Salam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akad istimewa	307	312	312	285	320	322	345	354	361	355
Ijarah	3872	4337	4193	4897	5044	5219	5469	5733	6054	6434
lainnya	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>101.689</b>	<b>101.713</b>	<b>104.239</b>	<b>108.767</b>	<b>112.844</b>	<b>117.592</b>	<b>120.910</b>	<b>124.946</b>	<b>130.357</b>	<b>135.581</b>

Sumber: Statistik Bank Indonesia (Oktober 2012)

### Musyārakah Mutanāqishah Sebagai Alternatif Pembiayaan *Murābahah*

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa sudah saatnya perbankan syariah menggunakan produk-produk alternatif selain *murābahah*. Salah satu produk yang bisa dikembangkan adalah *musyārakah mutanāqishah*. Skim ini dapat digunakan untuk pembiayaan properti, agar harganya bisa kompetitif dengan konvensional. Hal ini dikarenakan *murābahah* kurang tepat untuk pembiayaan properti dengan tenor panjang, 7 sampai 15 tahun. Penerapan *murābahah*

---

barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. 7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. 8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. 9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

<sup>15</sup> Terkait dengan permasalahan *moral hazard* pada pembiayaan murabahah, lihat, Rifki Ismal, "Assessing Moral Hazard Problem in Murabahah Financing" dalam *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, (tt).

untuk properti dengan tenor jangka panjang tersebut, sudah dipandang tidak efektif dan lebih berisiko dalam menghadapi fluktuasi harga yang selalu berubah. Maka solusinya adalah *musyâraakah mutanâqîşah* yang sudah difatwakan DSN melalui fatwa DSN No.73/2008. Fatwa inipun sebenarnya masih kurang lengkap, karena hanya memfatwakan 2 model *musyâraakah mutanâqîşah*.

Secara bahasa, *musyâraakah mutanâqîşah* adalah terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *musyâraakah* dan *mutanâqîşah*. *Musyâraakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. *Mutanâqîşah* berasal dari *naqasha* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. Dengan demikian *syirkah mutanâqîşah* disebut juga *decreasing participation* atau *diminishing participation*.

Wahbah al-Zuhaili menyatakan bahwa *musyâraakah mutanâqîşah* 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, *musyâraakah mutanâqîşah* 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*.<sup>16</sup>

Terkait dengan *musyâraakah mutanâqîşah* ini, maka Ibnu Qudamah menyebutkan bahwa apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarîk*) membeli porsi (bagian, *hişşah*) dari mitra lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.<sup>17</sup>

Dalam Fatwa DSN No 73/2008 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *musyâraakah mutanâqîşah* adalah kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarîk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>18</sup>

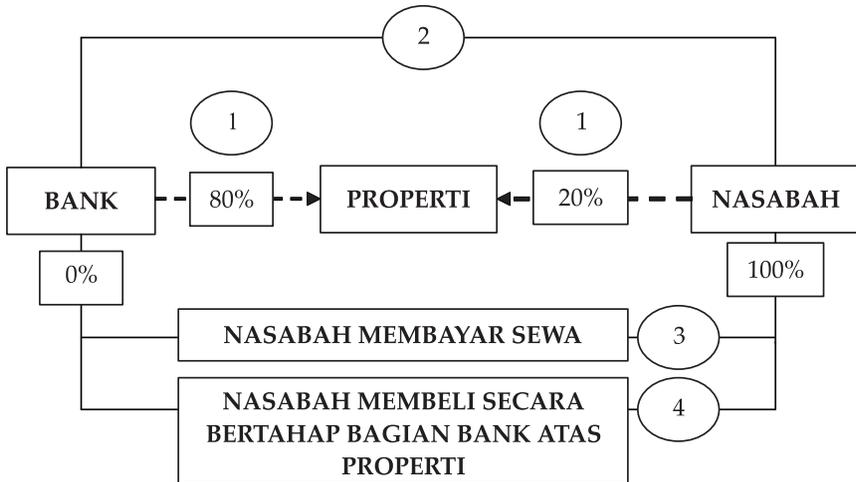
<sup>16</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Mu'amalah Al-Maliyah Al-Muashirah*, (t.t), 436-437.

<sup>17</sup> Ibn Qudamah, *al-Mughni*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, 173.

<sup>18</sup> Fatwa DSN mengambil berbagai pendapat para ulama seperti Ibnu Qudamah, Ibn Abidin, Wahbah al-Zuhaili. Dalam fatwa juga disebutkan landasan al-Quran terhadap kebolehan akad ini adalah Surat Shad ayat 24 yaitu:

Mekanisme *musyârahah mutanâqishah* ini dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 1.1.:**  
**Mekanisme *Musyârahah Mutanâqishah***



Keterangan:

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.

Dalam ketentuan khusus yang terdapat dalam fatwa DSN No. 73 disebutkan bahwa dalam implementasi *musyârahah mutanâqishah* ada beberapa ketentuan, yaitu:

1. aset *musyârahah mutanâqishah* dapat di-*ijârah*-kan kepada syarik atau pihak lain,

---

*"... dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini".*

2. apabila aset *musyârah* menjadi obyek *ijârah*, maka *syarîk* (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 *syarîk*,
4. kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah *syarîk* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarîk* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, dan
5. biaya perolehan aset *musyârah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Secara keseluruhan akad *musyârah mutanâqishah* dengan *murâbahah* dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Dari sisi kontrak

Dalam akad *musyârah mutanâqishah* ada 2 (dua) kontrak utama yang terpisah: *musyârah* 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 *musyârah mutanâqishah* 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 *musyârah mutanâqishah* 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 *musyârah mutanâqishah* risiko bisa lebih dihindarkan. Hal ini berbeda dengan *murâbahah* di mana manajemen risikonya menjadi tidak fleksibel karena konstan.

5. Penerimaan dan penggunaan

Akad *musyārahah mutanāqishah* diterima dan digunakan secara internasional sebagai akad yang sesuai dengan syariah sedangkan akad *murābahah* lebih dominan diterima di Asia Timur, seperti Malaysia, Indonesia, Brunei, dan lain-lain.

6. Kemampuan konsumen memiliki properti

Akad *musyārahah mutanāqishah* memiliki struktur pembiayaan yang lebih fleksibel karena konsumen bisa memiliki properti lebih awal. Hal ini berbeda dengan *murābahah* yang lebih tidak fleksibel karena harus ada pemotongan (*rebates*) bila ingin melunasi lebih cepat.

7. Bila terjadi gagal bayar (*default*)

Dalam akad *musyārahah mutanāqishah* posisi ekuitas lembaga keuangan menjadi konstan sehingga porsi harga sewa juga bisa menjadi lebih tinggi bila cicilan sewa ditunda-tunda sedangkan dalam *murābahah* maka penalti justru bisa lebih sulit diterapkan.

8. Opini masyarakat saat ini

Akad *musyārahah mutanāqishah* lebih dianggap sesuai dengan syariah. Berbeda dengan *murābahah* yang lebih sering dianggap sama dengan utang konvensional dan memiliki kelemahan ketikan terjadi pelunasan lebih awal.

Dari paparan di atas maka terlihat bahwa akad *musyārahah mutanāqishah* lebih cocok diterapkan sebagai alternatif dari pembiayaan *murābahah* terutama berkaitan dengan pembiayaan properti.<sup>19</sup>

Secara fikih, akad *musyārahah mutanāqishah* 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

---

<sup>19</sup> Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI Tahun 2012 juga mencantumkan akad *musyārahah mutanāqishah* sebagai salah satu akad yang dapat digunakan dalam kepemilikan rumah bagi warga RI. Lihat, Permenpera No 5 Tahun 2012 pasal 12 bagian 8.

yang dilarang (riba).<sup>20</sup>

Setidaknya ada 4 (empat) akad gabungan yang terdapat dalam *musyârahak mutanâqîshah* yaitu:

1. *Syirkah 'inân* (*musâhamah*)
2. *Ijârah*
3. Perwakilan (*wakâlah*) dalam pengelolaan penyewaan.
4. Pembelian secara bertahap

Dari akad-akad yang terdapat dalam *musyârahak mutanâqîshah* terlihat juga bahwa *musyârahak mutanâqîshah* berbeda dengan *bay' al-'înah*,<sup>21</sup> karena beberapa alasan:

1. *Bay' al-'înah* adalah penggabungan jual beli secara bersyarat (*ta'alluq*) yang secara kasat mengandung riba. Sedangkan dalam MMq, 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.

Ada beberapa pihak yang hanya mengkhususkan *musyârahak mutanâqîshah* untuk SBSN semata sehingga tidak bisa diterapkan dalam perbankan. Terhadap pendapat ini, maka dapat digunakan kaidah ushul fikih yaitu "*Al-'Ibrah bi 'umû al-lafz lâ bî khuûsûs al-sabâb*". Dengan demikian, *sale and lease* bukan hanya untuk sukuk (SBSN), tapi bisa untuk lembaga lainnya.

Demikianpun, kendati *musyârahak mutanâqîshah* 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:<sup>22</sup>

<sup>20</sup>Abdullâh bin Muhammad bin Abdullâh al-'Imrani, *Al-'uqûd al-Mâliyyah al-Murakkabah: Dirasah Fiqhiyyah Tafsihiyyah wa Ta'biqiyah* (Riyad: Dar Kunuz Eshbelia li al-Nasyr wa al-Tauzi', 2006), cet. ke-1, 45.

<sup>21</sup>*'Inah* secara bahasa berarti pinjaman. Jual beli ini disebut *bay' al-'inah*, karena seseorang sebenarnya bukan menginginkan barang, tetapi yang diinginkannya adalah uang (pinjaman). Secara ringkas definisi *bay' al-'inah* ialah membeli sesuatu dengan berhutang, lalu menjualnya kembali dengan harga yang lebih murah. Biasanya jual beli ini adalah suatu rekayasa untuk mendapatkan pinjaman uang yang disiasati melalui dua transaksi jual beli. Lihat, Muhammad Qal'ah Ji, *Al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'asirah* (Kuwait, Dâr al-Nafs, 1999), 120.

<sup>22</sup>Nuruddin A. Karim Kawamelah, *Musharakah Mutanaqîshah and Its Contemporary Practice: Jordan Islamic Bank as an Example*, (Dar al-Nafa'is, Jordan, tt), 133.

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 properti 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.

### Beberapa Persoalan Terkait dengan Praktik *Musyārahah Mutanāqishah*

Dalam penerapannya *musyārahah mutanāqishah*, banyak persoalan terkait dengannya yang harus diselesaikan dengan baik. Persoalan tersebut antara lain:

#### 1. Pembiayaan *Property Indent*

Pembiayaan *property indent* adalah pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan terhadap nasabah yang hendak memiliki rumah dimana pihak bank dapat memperoleh pembayaran margin dari nasabah kendati rumah tersebut belum jadi. Dalam perbankan konvensional, pembayaran ini dapat dilakukan karena perbankan konvensional menerapkan bunga sehingga mereka tidak merasa kesulitan untuk menaraik pembayaran dari nasabah. Proses ini disebut *interest during construction* (IDC). Tentu saja, IDC tidak dapat diterapkan dalam perbankan syariah yang melarang bunga.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, pada dasarnya perbankan Islam memiliki peluang mendapatkan pembayaran margin dari nasabah kendati rumah masih dalam proses konstruksi. Akad yang dapat digunakan adalah *Ijārah Mausufah Fi al-Dhimmah* (IMFZ). Akad ini disebut juga *forward lease* atau *salam fi al-manafi'* sebagaimana jual beli salam (*forward sale*). Berbeda dengan salam, maka IMFZ adalah pembayaran atas manfaat yang akan diperoleh di

kemudian hari. Pada jual beli salam terjadi *bay' al-'ain*, sedangkan pada IMFZ terjadi jual beli manfaat/jasa (*bay' al-manfa'ah*) dimana harga dibayarkan duluan, sementara manfaat barang diperoleh belakangan. Sebagaimana halnya pada jual beli salam, harga (uang) dibayarkan duluan, sedangkan barangnya ditangguhkan dan menjadi hutang (*zimmah*) pihak penjual.

Menurut jumhur fuqaha dari Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad IMFZ boleh dilakukan. Mereka memandangnya sebagai *salam fi al-manafi'* (jasa). Dalil kebolehan IMFZ sama seperti salam, yaitu *istihsan*. Demikianpun, menurut Hanafiyah IMFZ tidak boleh.<sup>23</sup>

Penggunaan *Ijarah Mauṣufah Fi al-Zimmah* lebih dipilih dibandingkan dengan *istisna'* karena pembiayaan *istisna'* biasanya memiliki tenor waktu yang lama. Akibatnya, perbankan tidak bisa memperoleh *ujrah* dalam masa tempo pembangunan properti. Oleh karena itu, pilihan yang lebih baik adalah menggunakan *Ijarah Mauṣufah Fi al-Zimmah*.

2. *Sebagaian ulama membolehkannya sepanjang dijelaskan dengan terperinci mengenai spesifikasi manfaat yang diperoleh. Bay' al-Kâli bi al-Kâli (Bay' al-Dayn bi al-Dayn) dalam Musyârah Mutanâqishah*

Kendati IMFZ diperbolehkan dalam *musyârah mutanâqishah*, namun jual beli hutang dengan hutang (*bay' dayn bi al-dayn*) tidak diperbolehkan dalam akad ini. Jadi, misalkan bank dan nasabah sama-sama menangguhkan kewajibannya, maka hal ini tidak diperbolehkan. Larangan ini diberikan supaya tidak terjadi transaksi atas barang yang tidak ada (*ma'dum*) yang kemudian juga memiliki potensi untuk ditransaksikan kembali. Akibatnya bisa saja menyebabkan terjadinya ekonomi gelembung (*bubble economy*).

Hal ini sesuai dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Malikiyah yang tidak membolehkan penangguhan (*takjil*) *ujrah*, karena *ujrah* dalam IMFZ harus *ta'jil* (*cash* di awal). Menurut Hanabilah juga tidak boleh, kecuali lafaz akadnya bukan *salam* (*salaf*), tetapi redaksi *ijarah*. Mendukung pendapat Syafi'iyah dan Malikiyyah, maka AAOIFI juga membolehkan *ujrah* yang dibayar secara cicilan ditang-

<sup>23</sup> Penjelasan lengkap mengenai *Ijarah Mauṣufah fi al-Zimmah*, lihat, Ahmad Muhammad Mahmud Nashshar, "Fiqh al-Mausufah fi al-Zimmah wa Tathbiqatuha fi Muntajati al-Maliyah al-Islamiyyah li Tamwil al-Khadamat" disampaikan pada Mukhtamar Perbankan Islam tanggal 31 Mei 2009.

guhkan (cicilan) pada IMFZ. Dengan demikian, pembayaran *ujrah* cicilan pada IMFZ dapat diterima dan diterapkan.

### 3. *Musyārahah Mutanāqishah* untuk Pembiayaan *Take Over*

Pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan terhadap seorang nasabah yang telah mengambil KPR ke bank konvensional lalu berkeinginan pindah ke bank syariah. Dalam kondisi tersebut, nasabah terkadang juga menginginkan adanya tambahan dana (*top up*) kepada bank syariah.

Untuk menyelesaikan kasus tersebut, maka dapat digunakan akad MMq dengan teknis sebagai berikut:

- a. Misalnya, jumlah dana yang harus dibayarkan bank syariah ke BK total Rp.320 juta, maka bank syariah memberikan dana sebesar Rp.420 juta. Artinya, Rp.100 juta untuk nasabah. (catatan: pengeluaran dana sebesar Rp.420 juta merupakan pembelian saham (*hişşah*) oleh bank atas porsi (*hişşah*) nasabah. Dengan dana Rp.420 juta tersebut, maka terjadilah syirkah (*musahamah/’inan*) antara bank dan nasabah.
- b. Tahap kedua, nasabah menyewa rumah tersebut yang dibayarkan setiap bulannya, setelah nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mengelola kegiatan *ijarah* rumah tersebut atau sebaliknya bank yang memberi kuasa kepada nasabah untuk mengelolanya, agar bank terhindar dari pajak.
- c. Hasil cicilan sewa bulanan tersebut dibagi dua antara bank dan nasabah berdasarkan nisbah yang disepakati.
- d. Bagian yang diterima nasabah digunakan untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank, sedangkan sebagiannya untuk bank. Hal ini berlangsung sampai berakhir masa *ijarah*.
- e. Ketika berakhir masa *ijarah*, maka berakhirilah pembiayaan itu dan semua aset milik nasabah.

Selain *take over* dalam pembiayaan properti, *musyārahah mutanāqishah* juga dapat digunakan dalam *take over* modal kerja. Mekanisme adalah sebagai berikut:

1. Nasabah berhutang kepada bank konvensional dalam bentuk modal usaha (*Working capital*) datang ke bank syariah untuk mengajukan *take over* kredit modal kerjanya yang telah diambil di bank konvensional.

2. Bank Syariah menyetujui *take over* tersebut dengan membayarkan hutang nasabah di bank konvensional sampai lunas.
3. Dana yang dibayarkan bank syariah kepada bank konvensional itu diikat dengan akad musyarakah antara bank syariah dan nasabah.
4. Nasabah membayar pokok dan bagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati.

Hal yang menarik bahwa *take over* antara sesama bank syariah juga dimungkinkan dengan akad *musyâraḥah mutanâqîṣah*. Pada dasarnya *take over* sesama bank syariah tidak dibolehkan, akan tetapi jika terpaksa harus dilakukan, karena ada hajat atau mudharat, karena tujuan melepaskan diri dari bahaya kesulitan, maka nasabah boleh mengajukan pembiayaan *take over*. Jadi harus ada alasan logis dan sehat yang cukup kuat, baru *take over* sesama bank syariah dibenarkan.

Adapun mekanisme *take over* tersebut adalah:

1. Nasabah mengambil KPRS kepada bank syariah X, karena alasan darurat ia datang ke bank syariah Y minta *take over* pembiayaan rumahnya.
  2. Bank Y membeli sebagian milik nasabah dengan izin bank syariah X sehingga aset tersebut menjadi milik bersama (*syirkah/equity*) antara Bank Y dan nasabah.
  3. Selanjutnya nasabah menyewa rumah tersebut kepada bank syariah. Hasilnya dibagi berdasarkan nisbah bagi hasil, sesuai kesepakatan. Bagian nasabah digunakan untuk membeli porsi bank secara bertahap sehingga mengurangi porsi kepemilikan bank secara bertahap.
  4. Ketika berakhir masa sewa, maka aset tersebut otomatis menjadi milik nasabah secara penuh.
4. Persoalan Pajak dalam *Musyâraḥah Mutanâqîṣah*

Adapaun mengenai masalah pajak maka seharusnya dipahami bahwa *musyâraḥah mutanâqîṣah* adalah skim pembiayaan yang berbentuk akad gabungan (*hybrid contracts*) untuk pembiayaan. Dengan demikian *ijârah* yang terdapat di dalamnya adalah *ijârah yang bersifat pembiayaan (financial lease)*, bukan *operating lease*, karena itu dalam *musyâraḥah mutanâqîṣah* tidak boleh ada pajak

ganda,<sup>24</sup> karena *financial lease* dalam konvensional yaitu pada sewa beli juga tidak dikenakan pajak ganda. Oleh karena itu perlu diberlakukan azas kesamaan (*musawah*) antara skim konvensional dan syariah. Dengan demikian pandangan dan kerangka pemikiran substansial dari dirjen pajak terhadap akad *musyārakah mutanāqishah* harus diterapkan secara fleksibel dan dinamis.

##### 5. Anuitas dalam *Musyārakah Mutanāqishah*

Anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.<sup>25</sup> DSN-MUI sudah mengeluarkan fatwa tentang kebolehan Anuitas dalam penentuan margin, melalui Fatwa DSN No.84/XII/2012. AAOIFI juga telah mengakomodasi cara anuitas (*hisab at-tanzul*) dalam penentuan margin keuntungan. Selain itu, terkait anuitas dapat digunakan kaidah fikih yaitu: الأصل في الاسترباح الحرية.

<sup>24</sup> Isu pajak berganda pernah terjadi dalam murabahah di perbankan Islam di Indonesia. Bank Islam terkena 2 (dua) kali kewajiban Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yaitu ketika proses pembelian barang dan ketika penyerahan barang kepada nasabah. Kondisi ini menyebabkan perbankan Islam mendapatkan beban pajak yang lebih besar dibandingkan dengan perbankan konvensional bahkan ada yang menunggak pajak tersebut. Setelah adanya perdebatan dan tuntutan dari pihak perbankan Islam akhirnya kebijakan ini berakhir dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan No.251/PMK.011/2010 tertanggal 28 Desember 2010 yang menghapus kebijakan pajak berganda ini. Lihat, M. Ridwan, Dinar Dirham Vs Bank Islam: Mencari Titik Temu Pro dan Kontra Dalam Ekonomi Islam (Ciputat: Safira Press, 2012), 130.

<sup>25</sup> Adiwarmar Karim menyebutkan bahwa ada 4 metode untuk angsuran murabahah, yaitu: 1. Metode margin keuntungan menurun (*sliding*), 2. Metode margin keuntungan rata-rata, 3. Metode margin keuntungan flat, dan 4. Metode margin keuntungan anuitas. Margin Keuntungan Anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan Anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun. Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok. Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*) adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun. Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan. Lihat Adiwarmar A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), 255-257.

(Pada dasarnya membuat keuntungan itu bebas)”<sup>26</sup>. Dengan demikian, dalam *musyâraakah mutanâqîşah* model anuitas dapat dibenarkan.

#### 6. Solusi Beberapa Permasalahan *Musyâraakah Mutanâqîşah* Terkait dengan Hukum Positif

Terkait dengan hukum positif di Indonesia setidaknya ada beberapa permasalahan terkait dengan implementasi *musyâraakah mutanâqîşah* ini. Permasalahan tersebut adalah:

- a. Mengenai status kepemilikan harta
  1. Harta bersama berupa tanah dan rumah yang merupakan milik dari persekutuan perdata (*syirkah*) dicatatkan/di atas namakan nasabah.
  2. Kepemilikan bank dan nasabah atas harta bersama tersebut berdasarkan sero (andil)/*hişşah* (sesuai dengan besarnya kontribusi atas pembelian tanah dan rumah tersebut). Hal ini sesuai dengan pasal 511 ayat 4 KUHPerdara yang berbunyi: “sero-sero atau andil-andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan kebendaan tidak bergerak. Sero-sero atau andil-andil itu dianggap merupakan kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terhadap para pesertanya selama persekutuan berjalan”
  3. Jual beli bertahap dari bank ke nasabah adalah jual beli sero (andil)/*hişşah* yang merupakan benda bergerak sehingga tidak perlu dibuatkan Akta PPAT serta Balik Nama, namun harus dibuatkan Akta Cessie secara bertahap (Psl 613 KUHPerdara)
  4. Karena sertifikat tanah dan rumah tercatat atas nama nasabah maka nasabah dapat membebaskan hak tanggungan atas tanah dan rumah tersebut guna menjamin pembiayaan nasabah pada bank.
  5. Nasabah dan bank sebagai (*syarik*) pemilik harta bersama dapat menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada nasabah atau pihak lain.

---

<sup>26</sup> Ali Ahmad al-Nadawi, *Mauşu'ah al-Qawa'id al-Dawabit al-Fiqhiyyah* (Dâr 'Alam al-Ma'rifah, 1999), juz. 1, 395.

Hal ini sesuai pasal 1639 KUHPerdara:

“Jika tidak ada janji-janji khusus mengenai cara-caranya mengurus, harus di-indahkan aturan-aturan yang berikut: “Tidak seorang sekutupun tanpa ijinnya pesero-pesero lainnya, boleh membuat hal-hal yang baru kepada benda-benda tak bergerak kepunyaan persekutuan meskipun ia mengemukakan bahwa hal-hal itu menguntungkan persekutuan.”

6. Hasil dari sewa menyewa tersebut dibagi sesuai dengan porsi sero (andil)/*hishshah* antara nasabah dan bank.
  7. Pendapatan sewa nasabah digunakan untuk pembayaran pembelian secara bertahap sero (andil)/*hishshah* bank atas tanah dan rumah.
- b. Mengenai Perjanjian Campuran (*Hyrid Contracts*) Dalam *Musyārahah mutanāqishah*

Akad *musyārahah mutanāqishah* menggunakan akad gabungan yang bisa menjadi persoalan tersendiri jika dikaitkan dengan hukum positif Indonesia. Oleh karena itu, sebelum diimplementasikan dengan baik maka perlu dicari jalan landasan teori apa yang lebih tepat untuk mengakomodir *musyārahah mutanāqishah* dalam hukum positif Indonesia.

Setidaknya ada 3 (tiga) teori yang bisa menjelaskan mengenai perjanjian campuran dalam *musyārahah mutanāqishah* yaitu:<sup>27</sup>

1. Teori kombinasi/akumulasi

Berdasarkan teori ini maka unsur-unsur perjanjian dipisahkan terlebih dahulu kemudian untuk masing-masing ditetapkan ketentuan perjanjian bernama yang cocok untuk unsur tersebut,<sup>28</sup> misalnya sewa beli:

- a. Unsur sewa menyewa diterapkan peraturan tentang sewa menyewa.
- b. Unsur penyerahan barang sewa diakhir kontrak diterapkan peraturan jual beli.

<sup>27</sup> Lihat, Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama* (Bandung: Alumni, 1999), 16.

<sup>28</sup> Lihat, Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), 66.

Kelemahan teori ini adalah bilamana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut bertentangan satu sama lain maka akan menyulitkan. Dengan demikian teori ini tidak bisa menjadi landasan hukum positif untuk mengakomodir *musyârahah mutanâqishah*.

## 2. Teori Absorpsi

Berdasarkan teori ini maka ditentukan dulu unsur perjanjian bernama yang paling dominan dalam perjanjian tersebut lalu diterapkan peraturan perjanjian yang sesuai dengan unsur-unsur yang paling dominan tersebut. Unsur-unsur yang lain seakan-akan dihisap oleh unsur-unsur yang dominan. Misalnya tentang sewa beli. Di negara *Common law* sewa beli dikonstruksikan sebagai perjanjian sewa menyewa (dengan opsi untuk membeli pada akhir sewa), sehingga kepemilikan barang ada pada penjual sedangkan di negara Belanda sewa beli dikonstruksikan sebagai perjanjian jual beli, dimana uang angsuran dianggap angsuran atas harga jual beli dan pada akhir pembayaran hak milik langsung beralih kepada pembeli.

Teori ini juga memiliki kelemahan. Kelemahan teori ini adalah tidak adanya pegangan atau patokan untuk menentukan unsur perjanjian mana yang paling dominan sehingga teori ini juga tidak bisa diakaitkan dengan *musyârahah mutanâqishah*.

## 3. Teori Sui Generis

Berdasarkan teori ini maka perjanjian campuran merupakan perjanjian yang mempunyai ciri tersendiri. Peraturan perjanjian yang unsur-unsurnya masuk dalam perjanjian bernama, yang muncul dalam perjanjian tersebut diterapkan secara analogis dan terintegrasi (bersama-sama atau berdampingan) dalam perjanjian bersangkutan. Misalnya fidusia termasuk juga *musyârahah mutanâqishah*.

Dengan demikian, teori percampuran yang cocok untuk *musyârahah mutanâqishah* adalah teori Sui Generis karena *musyârahah mutanâqishah* adalah akad yang mempunyai ciri tersendiri yaitu *musyârahah mutanâqishah* yang terdiri dari unsur-unsurnya *syirkah*, *ba'y* dan *ijarah* yang merupakan satu kesatuan yang terintegrasi.

## Penutup

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa penggunaan *musyârahah mutanâqishah* dapat digunakan secara lebih luas oleh perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif pembiayaan murâbahah yang selama ini lebih dominan digunakan. Penggunaan *musyârahah mutanâqishah* memiliki beberapa keunggulan yang tidak dimiliki oleh murâbahah. Keunggulan-keunggulan tersebut berpotensi menjadikan produk perbankan syariah lebih kompetitif dan diminati berbagai kalangan.

Terkait dengan berbagai persoalan di dalam aplikasi *musyârahah mutanâqishah* seperti pada pembiayaan *properti indent*, pajak, sistem anuitas, hubungannya dengan hukum positif di Indonesia maka pada dasarnya *musyârahah mutanâqishah* dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karenanya, hal tersebut menunjukkan bahwa produk ini berpotensi menjadi unggulan bank syariah di kemudian hari, khususnya di Indonesia.

## Daftar Pustaka

- Banbury, Catherine M. "The Effect of Introducing Important Incremental Innovations on Market Share and Business Survival." *Strategic Management Journal*, Vol. 16, (1995).
- Hakim, Cecep Maskanul. *Belajar Mudah Ekonomi Islam: Catatan Kritis Terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, (Tangerang, Shuhuf Media Insani, 2011).
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama* (Bandung: Alumni, 1999).
- al-'Imrâni, Abdullah bin Muhâmmad bin Abdullah. *al-'Uqud al-Mâliyah al-Murakkabah: Dirâsah Fiqhiyah Ta'sîliyah wa Tathbiqiyah* (t.t.: Kunuz Isybiliya, cetakan I.: 1427 H).
- Ismal, Rifki, "Assessing Moral Hazard Problem in Murâbahah Financing" dalam *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, (tt).
- Iwu, Chux Ghervase. "Impact of Product Development and Innovation on Market Share." *African Journal of Business Management* Vol. 4 (13), 4 October, 2010.

- Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)
- Kawamelah, Nuruddin A. Karim. *Musyâraakah Mutanâqis}ah and Its contemporary practice: Jordan Islamic Bank as an Example*, (Dar al-Nafa'is, Jordan, tt)
- al-Nadawi, Ali Ahmad. *Maucu'ah al-Qawâ'id al-Dhawâbit al-Fiqhiyyah*, juz. 1. (tt: Dâr 'Alam al-Ma'rifah, 1999).
- Nashshâr, Ahmad Muhammad Mahmud. "Fiqh al-Mausufah fi al-Dhimmah wa Tat}biqâtuha fi Muntajâti al-Mâliyah al-Islâmiyyah li Tamwil al-Khadamât" disampaikan pada Mukhtamar Perbankan Islam tanggal 31 Mei 2009.
- Qal'ah Ji, Muhammad. *Al-Mu'âmalah al-Mâliyah al-Mu'âsirah* (Kuwait, Dâr al-Nafs, 1999).
- Qudamah, Ibn. *al-Mughni*, juz 5. (Beirut: Dâr al-Fikr, t.t).
- Ranku, Mnyana, *The Relationship Between Market Share and New Product Launch in FMCG* (Pretoria: Gordon Institute of Business Science University of Pretoria, 2009).
- Ridwan, M. *Dinar Dirham Vs Bank Islam: Mencari Titik Temu Pro dan Kontra Dalam Ekonomi Islam* (Ciputat: Safira Press, 2012)
- Saeed, Abdullah. *Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretations* (Leiden: E.J. Brill, 1996)
- Saidi, Zaim. *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Delokomotif, 2010)
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004).
- Vadillo, Umar Ibrahim. *The Esetoric Deviation in Islam* (Cape Town, Madinah Press, 2003)
- Zuhaili, Wahbah. *Al-Mu'âmalah Al-Mâliyah Al-Muâs}irah*, (t.t)