
Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia

Hadiat¹, Oyo Sunaryo Mukhlas², Ayi Yunus Rusyana³

^{*1}STAI Al-Mas'udiyah Sukabumi,

^{2,3}UIN Sunan Gunung Djati Bandung

e-mail: ¹hadiat.almas81@gmail.com, ²oyosunaryomukhlas@uinsgd.ac.id, ³ayiyunus@uinsgd.ac.id

^{*}Corresponding author: hadiat.almas81@gmail.com

Informasi Artikel:

Terima: 24-06-2024

Revisi: 25-06-2024

Disetujui: 27-06-2024

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk menyelidiki pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah di Indonesia, khususnya dengan mempertimbangkan tiga isu yang terkait dengan pelaksanaan akad: isu syariah, masalah hukum dan isu operasional. Penelitian ini dilakukan melalui kombinasi metode kualitatif deskriptif dan analisis induktif. Hasil analisis didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dan standar syariah AAOIFI. Dari sisi analisis legal dan operasional berdasarkan aturan BI tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Terkait operasional adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar AAOIFI dan fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ.

Kata Kunci: Musyarakah Mutanaqisah, Isu Syariah, Isu Legal, Isu Operasional.

ABSTRACT

This study aims to investigate the implementation of musyarakah mutanaqishah financing in sharia banking in Indonesia, specifically by considering three issues related to contract implementation: sharia issues, legal issues and operational issues. This research was conducted through a combination of descriptive qualitative methods and inductive analysis. The results of the analysis are based on Law of the Republic of Indonesia Number 21 of 2008 concerning Sharia Banking, DSN-MUI Fatwa Number 73/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah, and AAOIFI sharia standards. From a legal and operational analysis perspective based on BI regulations regarding banking laws, it is indicated that there is a discrepancy between the basic regulations and implementation in the field. Regarding operations, there is a delegation of all payment obligations for costs that arise in deviation from AAOIFI standards and DSN fatwas and there are no specific accounting standards related to MMQ.

Keywords: Legal issues, Musyarakah mutanaqisah, Operational issues, Sharia issues

PENDAHULUAN

Persaingan di sektor keuangan, khususnya perbankan yang memenuhi prinsip-prinsip Islam semakin ketat sehingga diperlukan optimalisasi layanan serta inovasi produk yang berkelanjutan untuk menyediakan kebutuhan masyarakat. Jenis dan bentuk inovasi produk adalah faktor yang mampu memperngaruhi optimalisasi layanan perbankan syariah yang lahir dari aktualisasi sumber daya manusia dan budaya perusahaan, serta faktor eksternal seperti pertumbuhan pasar dan kerangka peraturan (Yuningrum, Zaenuri, and Saputra 2022).

Pelaksanaan manajerial didasarkan pada prinsip serta norma syariah dapat mengoptimalkan peningkatan kinerja bank secara signifikan serta peningkatan kualitas layanan dan peningkatan nilai Perusahaan (Devi Dwi Anggraini et al. 2022).

Selain itu, pemanfaatan fintech syariah dalam promosi produk perbankan juga penting dilakukan di era Industri 4.0, hal ini dapat berdampak signifikan terhadap kinerja keuangan serta membantu inklusi keuangan dan penyediaan modal bagi UMKM (Kiranawati et al. 2023). Pendekatan secara komprehensif dan holistik diatas memastikan perbankan syariah tetap kompetitif dan responsif serta sesuai tuntutan masyarakat yang terus berkembang.

Kemunculan produk perbankan syariah, khususnya yang berbasis kemitraan menghadapi tantangan yang tidak mudah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat secara optimal. Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap produk tersebut antara lain pengetahuan, pengalaman, faktor ekonomi, lingkungan, pendidikan, dan informasi yang dimiliki ('Ilmi 2023). Pilihan produk serta transaksi perbankan syariah berpedoman pada prinsip-prinsip seperti bermanfaat, adil, ridha, jujur dan bertakwa, namun permasalahan internal yang ada diantaranya sumber daya manusia belum memadai dan infrastruktur yang belum mendukung menjadi penghambat pembangunan yang optimal (Juniartkik, Nurlaila, and Rahmani 2023).

Hal lainnya adalah sangat penting prinsip maqashid Islam dan ushul fiqh menjadi bagian dalam pengembangan produk untuk menjaga kepatuhan syariah, karena prinsip tadi menjadi bagian penting (*core*) dalam lembaga keuangan Islam (Arfaizar et al. 2023). Keberadaan Dewan Pengawas Syariah dalam fungsinya memberi serta menilai kepatuhan dalam perbankan syariah, khususnya pada produk seperti murabahah yang mungkin terjadi penyimpangan dari fatwa yang telah ditetapkan, telah disoroti dalam berbagai penelitian (Fatah et al. 2022; Sutapa and Hanafi 2019; Ubaidi, Sugianto, and Manan 2020; Waluyo 2016).

Laporan terbaru menunjukkan bahwa Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) memiliki andil sejumlah 28,50% dari total pemberian modal yang ada di perbankan syariah pada akhir 2015. Semestinya produk MMQ adalah pilihan utama produk yang memiliki karakteristik yang khas (Departemen Perbankan Syariah and OJK 2016). Di dalam produk tersebut terdapat kontrak kerjasama kemitraan yang mengakui kepemilikan barang atau aset oleh salah satu pihak (syarik). Modal yang dimiliki oleh pihak tersebut akan berkurang sebagai akibat dari pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Spesifikasi kontrak MMQ untuk perbankan ini dijelaskan oleh OJK sebagai berikut: pelaksanaan didasarkan pada tujuan pembiayaan untuk membeli perumahan baru, atau lainnya. Pembiayaan terdiri dari periode jangka menengah dan jangka panjang. Namun, kriteria pelanggan dapat berupa individu atau perusahaan. Platform sebagian besar disesuaikan dengan peraturan bank dan undang-undang yang berlaku. Fasilitas dapat berputar atau tidak berputar. Mata Uang berupa rupiah dan valuta asing (Departemen Perbankan Syariah and OJK 2016).

OJK menjelaskan juga secara rinci mengenai media penarikan dengan menggunakan kas atau transfer atau transaksi yang dipersamakan. Nisbah keuntungan antara bank dan nasabah sesuai kesepakatan. Nilai porsi modal merupakan sejumlah nilai per unit modal yang ditetapkan sejak pertama dan statis atau tetap selama masa pembayaran. Di sisi lain, tarif sewa menyewa yang menjadi ukuran adalah harga pasar atau dengan cara lain yaitu harga yang disepakati selama periode penetapan harga yang berlaku (Departemen Perbankan

Syariah and OJK 2016).

Properti tersebut bisa saja berupa rumah tinggal, atau sejenisnya, rumah kantor atau bisa juga apartemen dan kondominium. Pembiayaan jangka panjang atau jangka menengah dapat digunakan dengan pembiayaan MMQ. Hal ini merupakan akad alternatif dalam penyediaan properti seperti perumahan dan dapat digunakan bersamaan dengan syariah dengan akad murabahah/*bai' bi tsaman ajil* (Zulfikar, Asmuni, and Anggraini 2023).

Akad MMQ setidaknya melibatkan dua hingga tiga bentuk subkontrak (akad), yaitu akad pada kepemilikan bersama antara kedua belah pihak, penyewaan aset dari satu pihak ke pihak lain serta penjualan sebagian saham antara kedua belah pihak dalam rangka kerjasama (Ayub 2009). Akad dalam MMQ dapat terdiri dari dua atau tiga subkontrak, yang dapat dilakukan dalam tiga bentuk hubungan yaitu *horizontal*, *vertikal* dan *gabungan vertikal dengan horizontal* (Ikromi, Chumida, and Wulandari 2023).

Al-Bay' Bi-thaman Ajil (BBA) merupakan kontrak jual beli atau *murabahah*. Bank selaku pembeli asset (barang) dengan secara tunai kemudian berupaya sesegera mungkin menjualnya kembali ke mitra/klien dengan harga jual yang telah ditambahkan keuntungan, kemudian dibayar kembali dengan cara diangsur/dicicil (DSN-MUI 2000). Musyarakah mutanaqisah dan murabahah sangat berbeda dari segi konsep, musyarakah mutanaqisah adalah kerjasama usaha dalam kepemilikan property, lain halnya dengan murabahah, adalah pembiayaan dengan tipe hutang, menyerupai utang konvensional (Basyariah 2018).

Pembiayaan murabahah (jual beli) secara umum masih menjadi pilihan akad dalam mengajukan pembiayaan dibanding akad yang lainnya. Murabahah, akad jual beli yang populer, adalah salah satu jenis pembiayaan utama yang ditawarkan oleh perbankan syariah di Indonesia (Saeed 1996). Data ini bersesuaian dengan laporan OJK pada bulan Februari 2024 yang menyampaikan bahwa pembiayaan murabahah berkisar sebesar Rp. 248.708 miliar dari total pembiayaan piutang/ receivables/acceptables sebesar Rp. 268.864 miliar. Laporan diatas memberikan informasi bahwa akad murabahah lebih banyak dipilih dibandingkan dengan akad-akad lainnya (Keuangan 2024). Tetapi, ada sebagian pihak berpendapat mengenai akad murabahah saat ini belum sesuai dengan tujuan didirikannya lembaga keuangan syariah sebagai institusi bank dengan skema bagi hasil.

Industri perbankan syariah sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk terus mengembangkan dan mengembangkan barang dan jasa baru untuk memenuhi permintaan dan memudahkan transaksi. Perkembangan ini bagus karena akan semakin banyak peluang untuk mengembangkan produk yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat, seperti pembiayaan MMQ dan akad musyarakah. Untuk memenuhi permintaan masyarakat untuk inovasi ini, bank syariah harus berhati-hati. Mereka harus mematuhi ketentuan persetujuan syariah dan peraturan Bank Indonesia saat realisasi kontraknya. Studi di Malaysia menunjukkan bahwa akad MMQ ini jauh lebih mudah dan lebih mendekati syar'i (Meera and Razak 2009). Praktek akan musyarakah mutanaqisah telah dipraktikkan oleh hampir semua bank syariah di Malaysia, bahkan para akademisi lebih suka skema tersebut dari pada BBA (*Bai' bi Tsaman Ajil*) atau murabahah. (Osmani, 2010).

MMQ (*Diminishing Partnership*) adalah jenis kerja sama di mana dua atau lebih pihak bekerja sama untuk memiliki aset atau barang. Tujuannya adalah untuk mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain. Akad MMQ, merupakan sebuah inovasi dalam produk perbankan syariah pada saat ini belum

berkembang sesuai harapan lembaga keuangan. Pada kenyataannya, murabahah/bai' bi tsaman ajil masih merupakan opsi yang paling penting. Selain itu, semakin sulit untuk meningkatkan jumlah transaksi MMQ yang dilakukan oleh perbankan syariah di Indonesia karena, pada praktiknya, ada tiga masalah yang terkait dengan penerapan MMQ.

Untuk mendapatkan informasi dan gambaran yang jelas tentang penerapan MMQ, tulisan ini akan berkonsentrasi pada tiga masalah syariah, hukum, dan operasional. Semoga penelitian ini akan memberikan saran, koreksi, dan solusi untuk masalah yang ada di perbankan syariah Indonesia, serta meningkatkan pengembangan inovasi akad transaksi yang ada.

Tabel berikut menunjukkan masalah yang muncul ketika produk MMQ digunakan di perbankan syariah Indonesia:

Tabel 1. Masalah Penerapan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia

No	Syariah	Legal	Operasional
1	Konsep "dua-akad-dalam-satu-barang" ketika perjanjian sewa dan beli dibuat bersamaan	Perbedaan antara hukum positif Indonesia dan hukum fiqih mengenai pencatatan sertifikat kepemilikan	Problem harga independen ketika pembiayaan musyarakah dan pengalihan kepemilikan
2	Setelah musyarakah dikondisikan, <i>ta'alluq</i> (ikatan akad) muncul ketika ijarah diterapkan pada akad kedua.	Hukum bank syariah melarang penggunaan surat pengakuan hutang atau hak tanggungan (APHT) untuk pengalihan kepemilikan.	Jika pelanggan tidak memenuhi kewajiban sewa mereka tanpa persetujuan pelanggan, bank cenderung mengeksekusi agunan.
3	Objektif atau barang musyarakah mutanaqishah digunakan sebagai jaminan	Perjanjian perbankan syariah yang dibutuhkan notaris dan bank syariah belum diatur secara menyeluruh oleh fatwa DSN, PBI, atau SEBI.	Membebaskan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah melanggar standar AAOIFI dan Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008
4	Obyek sewa belum <i>tangible</i> ketika akad dilakukan	Ketika peristiwa default menyimpang dari prinsip profit loss sharing musyarakah, konsumen harus membeli barang secara keseluruhan.	Standar akuntansi khusus untuk MMQ belum ada
5	Asas Keberlanjutan pembiayaan oleh kedua	Standar akuntansi khusus belum ada. Beberapa	Jika pelunasan dipercepat, nasabah harus membayar

	belah pihak	klausul perjanjian masih menggunakan konsep perbankan konvensional MMQ secara keseluruhan	hasil sesuai jadwal angsuran. Prosedur ini mirip dengan prosedur bank biasa.
6	Asuransi aset dan biaya perawatan ditanggung sepenuhnya oleh pelanggan		

Sumber: (Departemen Perbankan Syariah and OJK 2016)

LANDASAN TEORI

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah bentuk perjanjian kerja sama yang signifikan dalam ekonomi syariah, menggabungkan musyarakah dengan jual beli, mendapatkan legitimasi di Indonesia melalui Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (AUGUSNA and ROZALINDA 2023).

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan salah satu bentuk akad kerjasama dalam ekonomi syariah yang menggabungkan konsep musyarakah (kemitraan) dengan jual beli (ba'i). Dalam konteks Indonesia, MMQ telah mendapatkan legitimasi dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Secara konseptual, MMQ didasarkan pada prinsip syirkah 'inan, di mana dua pihak atau lebih (misalnya bank syariah dan nasabah) berkontribusi modal untuk kepemilikan suatu aset. Keunikan MMQ terletak pada karakteristik "mutanaqisah" atau berkurang secara bertahap, di mana porsi kepemilikan salah satu pihak (biasanya bank) akan berkurang seiring waktu karena dibeli secara bertahap oleh pihak lainnya (nasabah).

Di Indonesia, implementasi MMQ umumnya diterapkan dalam pembiayaan properti atau kendaraan. Bank syariah dan nasabah bersama-sama membeli aset, dengan nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank melalui cicilan. Selama proses ini, nasabah juga membayar sewa atas penggunaan porsi kepemilikan bank pada aset tersebut. Landasan hukum MMQ di Indonesia tidak hanya bersumber dari fatwa DSN-MUI, tetapi juga didukung oleh regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI). Hal ini menjadikan MMQ sebagai salah satu produk pembiayaan syariah yang semakin populer di industri keuangan syariah Indonesia.

METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Sugiyono (2014) mendefinisikan sebagai sekumpulan informasi yang dikumpulkan dari temuan penelitian dalam bentuk fakta-fakta informasi lisan atau keterangan-keterangan (Sugiono 2018). Sugiyono juga menyatakan bahwa tujuan metode deskriptif adalah untuk mendeskripsikan keadaan secara empiris, sesuai dengan fakta dan memberikan tafsir yang tepat dengan dukungan data relevan, bukan hanya untuk menemukan kebenaran tetapi pada dasarnya untuk memperoleh pemahaman tentang apa yang diamati. Data yang digunakan dalam

penelitian dikumpulkan melalui dokumentasi. Sumber lain termasuk data sekunder, yang merupakan data yang telah diolah dan dipresentasikan sebelumnya, data primer, dan jenis data lainnya. Selain itu, literatur tentang peraturan syariah, standar, peraturan, dan praktik operasional bank syariah, serta publikasi dan penelitian yang relevan, juga dikaji.

Masalah syariah, hukum, dan operasional adalah tiga masalah yang dianalisis. Berdasarkan fatwa tentang akad musyarakah mutanaqishah dan AAOIFI mengenai transaksi yang relevan dengan syariah, MMQ ini digunakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut bahasa, Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari dua kata: musyarakah biasa dan syirkah, yang berarti kerja sama. Syirkah mutanaqishah juga disebut sebagai penurunan partisipasi karena namanya berasal dari *naqasa*, memiliki arti berkurang (Ridwan and - 2013).

MMQ adalah jenis akad yang dikeluarkan oleh perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip syirkah "*inan*", dapat diartikan bahwa bagian modal (*hishshah*) salah satu mitra (syarik) bank, berkurang seiring dengan pembelian atau pengalihan komersial (*naqlul hishshah bil "iwadh mutanaqishah*) ke mitra lain, nasabah. (Vauziah, Muhammad, and Rahmadin 2023) Kerjasama model MMQ diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS lainnya melalui kerja sama yang menghasilkan penurunan jumlah modal (penurunan musyarakah). Dalam kontrak ini, bagian modal BUS atau UUS akan dijual secara bertahap kepada pelanggan atau pihak lain, sehingga bagian modal BUS atau UUS akan menurun seiring waktu. Pada saat akad selesai, nasabah berjanji untuk memiliki atau menguasai seluruh porsi modal BUS atau UUS, sehingga nasabah menjadi pemilik aset sepenuhnya. Struktur produk akad MMQ terdiri dari hybrid atau multiakad. Selain akad musyarakah, ada akad *istisna* (manufaktur), *bai al musawamah* (penjualan), sewa (leasing), dan *ijarah mawsufah fi zimmah* (advance atau forward lease) (Departemen Perbankan Syariah and OJK 2016; Ridwan and - 2013).

Kesepakatan MMQ terdiri dari dua atau tiga subkontrak, misalnya kemitraan yang dimiliki oleh dua atau lebih orang, penyewaan bagian dari seorang rekanan ke rekanan lain, dan penjualan bagian dari seorang rekanan ke rekanan lain (Ayub 2009). Dalam beberapa kejadian, kemitraan dalam perdagangan aset tanpa penyewaan hanya terdiri dari dua subkontrak, yaitu kemitraan dan penjualan. (Ayub 2009).

Menurut fatwa MMQ, akad tersebut adalah kemitraan dalam kepemilikan aset, barang, atau modal bersama di mana kepemilikan salah satu syarik berkurang seiring dengan pembelian syarik lainnya. Mitra yang melakukan akad musyarakah disebut syarik, dan porsi modal syarik dalam kekayaan *musya'* disebut *hishshah*. Bagian syarik dari kekayaan musyarakah (milik bersama) adalah *musya'*, yang nilai tidak dapat ditentukan secara fisik (DSN-MUI 2008).

Menurut fatwa, hukum MMQ adalah sah dan terdiri dari dua akad: akad syirkah dan akad *bai'* yang dilakukan secara bersamaan. Syarat-syarat akad syirkah adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki kewajiban untuk menyertakan harta untuk digunakan sebagai modal usaha dan kerja sesuai dengan yang disepakati dalam akta;

- b. Berhak untuk memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad; dan
- c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Sesuai dengan ketentuan khusus, aset bersama dalam MMQ dapat dilakukan skema *ijarah* kepada syarik atau pihak lain. Jika aset tersebut menjadi objek ijarah, syarik atau nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah atau sewa, sesuai dengan kesepakatan. Selanjutnya, keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam perjanjian. Sebaliknya, kerugian dibagi sesuai dengan kepemilikan atau porsi modal, menurut kesepakatan para syarik. Jika pembayaran yang dilakukan oleh syarik atau nasabah menyebabkan penurunan bagian atau kepemilikan aset musyarakah yang dimiliki syarik atau LKS, maka biaya perolehan atas aset musyarakah *mutanaqisah* menjadi tanggungan bersama, tetapi biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), mendefinisikan akad MMQ yaitu jenis musyarakah di mana para mitra (*syarik*) bersepakat untuk membeli bagian kepemilikan dari mitra lainnya sedikit demi sedikit sampai kepemilikan sepenuhnya berpindah kepada mereka. Pembentukan musyarakah adalah langkah pertama dalam transaksi ini, dan kemudian bagian kepemilikan dijual kepada mitra lain. Akibatnya, penting untuk ditekankan bahwa jual beli ini tidak boleh disyaratkan dalam kontrak musyarakah. Dengan kata lain, mitra yang berniat membeli diizinkan untuk membuat janji, atau *wa'ad*, untuk membeli. Janji ini harus berbeda dari kontrak musyarakah, begitu juga kesepakatan jual beli harus berbeda dari musyarakah, satu kontrak tidak boleh menjadi syarat untuk melakukan kontrak lain (Muhamad et al. 2013).

Modal dapat berupa uang tunai atau aset yang dapat diperhitungkan secara finansial, seperti tanah untuk pembangunan atau peralatan yang diperlukan untuk operasi musyarakah. Ketika saham atau bagian pihak lain menurun dan bagian pihak lain meningkat, masing-masing pihak harus menanggung kerugian secara berkala sesuai dengan rasio penyediaan masing-masing mitra.

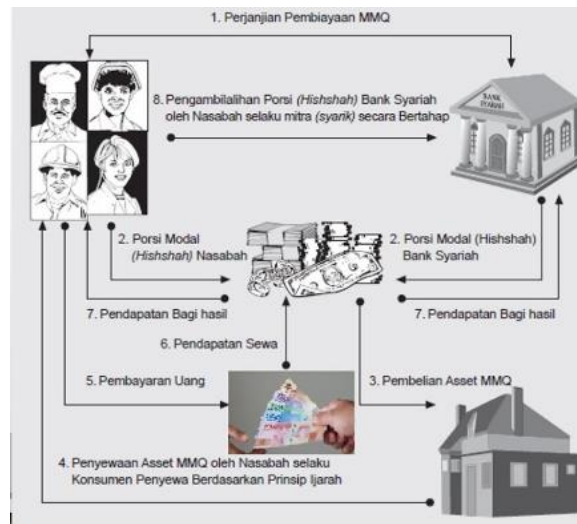
Menurut AAOIFI juga, tidak mungkin adanya ketetapan bahwa salah satu pihak memiliki hak untuk menerima keuntungan secara berbeda. Namun, salah satu mitra dapat menyatakan janji yang dapat mengikat, seperti kontrak jual beli yang memberikan mitra lain atas hak kepemilikan sama atau *equity share* secara bertahap menurut nilai pasar yang disepakati pada waktu pengalihan. Namun, tidak dibenarkan untuk meminta agar bagian kepemilikan ditentukan atau diperoleh sejak awal atau *face value*, kondisi ini lah yang tidak diizinkan secara syariah.

Menurut ketentuan AAOIFI, mitra memiliki kewenangan untuk mengatur perolehan kepemilikan organisasi dengan cara yang menguntungkan kedua belah pihak. Misalnya, klien organisasi dapat berjanji untuk menyisihkan sebagian dari keuntungan guna pengalihan porsi atau persentase kepemilikan organisasi. Mitra lembaga dapat membeli bagian-bagian tertentu dari obyek musyarakah selama periode tertentu, menjadikan mitra satu-satunya pemilik. Terakhir, salah satu mitra dapat menyewa milik mitra lain dengan periode jangka waktu tertentu dengan tetap bertanggung jawab untuk menjaga bagian tersebut dengan baik.

Penerapan Pembiayaan MMQ di Indonesia

Produk MMQ dapat digunakan untuk pembiayaan produksi dan konsumsi oleh

perbankan syariah di Indonesia. Produk ini dapat diterapkan untuk pembelian kendaraan bermotor dan pembiayaan kepemilikan properti (PR). Dalam Lembaga keuangan serta perbankan syariah Indonesia, musyarakah mutanaqisah ditujukan untuk pembiayaan untuk membeli properti baru (barang siap pakai), properti lama (barang kedua), atau properti baru yang diindent, pembelian, dan refinancing.



Gambar 1. Skema Pembiayaan Berbasis MMQ

Pertama, sesuai kesepakatan para pihak, bank dan mitra individu atau Lembaga bersepakat dalam perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ dalam jangka waktu 5 tahun berupa KPR iB atau KKB iB. Total modal kemitraan MMQ adalah 600 juta rupiah, dengan porsi bank sebesar 70% senilai 420 juta rupiah dan porsi nasabah sebesar 30% senilai 180 juta rupiah, dengan nisbah keuntungan 70:30.

Kedua, bank memberikan dana senilai porsi modal (hishshah) dan pelanggan menyetorkannya sesuai dengan ketentuan dan perjanjian yang berlaku.

Ketiga, pembiayaan MMQ digunakan sebagai modal usaha bersama antara bank dan pelanggan untuk membeli aset MMQ. Aset mungkin mobil atau rumah yang disewakan. Keempat, nasabah dapat menyewa aset atau aktiva MMQ sendiri. Konsumen bertindak sebagai penyewa dan membayar sewa. Kelima, sebagai konsumen penyewa (musta'jir), nasabah membayar uang sewa (ujrah) kepada bank dan nasabah MMQ, sebuah kemitraan usaha yang dimiliki bersama. Hasil penyewaan dibagi antara bank dan konsumen sesuai dengan nisbah yang disepakati. Misalnya, pelanggan harus membayar 10 juta rupiah setiap bulan.

Keenam, pendapatan bulanan sebesar 10 juta rupiah dari bisnis penyewaan rumah atau mobil akan dibagi dua antara bank dan mitra (nasabah) sesuai dengan nisbah bagi hasil: bank mendapat bagi hasil sebesar 6 juta rupiah, dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar 4 juta rupiah. Ketujuh, nasabah harus menyetorkan pembayaran bagi hasil sebesar 6 juta rupiah setiap bulan kepada bank. Mereka juga dapat menggunakan pendapatan ini sebagai nasabah mitra MMQ untuk membayar angsuran untuk pemindahan porsi modal bank (hishshah). Kedelapan, pelanggan setiap bulan membayar angsuran pokok 10 juta rupiah kepada bank untuk pengambilalihan porsi modal selain membayar bagi hasil (hishshah). Setelah perjanjian

pembiayaan MMQ berakhir, nasabah akan memiliki seluruh aset MMQ.

Hasil dari fatwa musyarakah dan menggunakan prinsip syirkah, fatwa musyarakah mutanaqisah (MMQ) tahun 2013 muncul sebagai tanggapan atas keterbatasan pembiayaan KPR syariah. Dalam model ini, pembeli dan bank berbagi properti. Bank hanya memiliki 70% aset dalam skema pembiayaan properti MMQ, dan nasabah memiliki sisanya. Ketika bayar angsuran setiap bulan, bagian kepemilikan bank semakin mengecil dan akhirnya akan menjadi nol ketika masa angsuran berakhir.

Keinginan kedua belah pihak untuk bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset mereka dengan menggabungkan sumber daya yang ada adalah dasar dari transaksi musyarakah. Dalam kasus MMQ, dua akad bank dan nasabah dijalankan secara paralel. Keduanya melakukan akad musyarakah dengan berinvestasi dalam perusahaan yang menguntungkan. Selanjutnya, barang modal yang dimiliki bank secara bertahap dibeli oleh nasabah. Akibatnya, modal yang dimiliki bank dalam syirkah tersebut secara bertahap berkurang, yang disebut mutanaqishah.

Nilai modal usaha para pihak yang dinyatakan dalam bentuk unit *hishshah* tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Selanjutnya, janji yang tertulis dalam perjanjian bank syariah adalah untuk memberikan seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah secara bertahap dan komersial. Setiap kali klien memberikan uang kepada bank syariah, nilai unit *hishshah* yang sama dinyatakan secara syariah sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial jika nilainya lebih dari itu.

Kelebihan menggunakan akad MMQ adalah baik bank syariah maupun nasabah memiliki aset yang dimaksud dalam perjanjian. Selanjutnya, kedua belah pihak dapat sepakat bahwa harga sewa akan berubah sesuai dengan harga pasar pada waktu yang ditentukan. Ini karena keuntungan yang diperoleh kedua belah pihak atas margin sewa aset tersebut. Selain itu, mereka memiliki kemampuan untuk mengurangi risiko keuangan yang terkait dengan inflasi dan kenaikan suku bunga pasar. Terakhir, perubahan harga dan bunga pasar selama inflasi tidak berdampak pada mereka. Ketika digunakan untuk pembiayaan syariah, akad MMQ memiliki kelemahan, risiko yaitu mengambil tanggung jawab atas biaya transaksi, pajak, dan biaya lainnya yang mungkin ditanggung oleh aset tersebut. Selain itu, bank syariah yang menghadapi masalah margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi subjek akad akan berkurang.

Analisa Isu Syariah

Fakta dan analisis studi menunjukkan bahwa struktur produk multiakad (hybrid) berbasis akad MMQ terdiri dari akad musyarakah, bai al musawamah (penjualan), ijarah (sewa), ijarah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease), dan akad istisna (Departemen Perbankan Syariah and OJK 2016).

Setelah melakukan pemeriksaan literatur dari banyak sumber, termasuk ketentuan fatwa syariah, standar syariah, qonun, standar operasional, dan praktik di bank syariah, serta hasil penelitian atau artikel publikasi yang relevan, telah ditemukan bahwa evaluasi implementasi MMQ bank syariah berdasarkan prinsip "dua akad dalam satu barang" dan implementasi MMQ melalui hibrida kontrak.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Osmani dan Abdullah (2010), MMQ terdiri dari paduan dari tiga: kontrak kemitraan, ijarah, dan penjualan. Ini terjadi ketika kontrak sewa dan

beli disetujui pada saat yang sama. Masyarakat ragu akan ke-syar'ian akad MMQ karena masalah dua akad dalam satu barang atau transaksi. Dalam hal penerapan akad MMQ, ada perbedaan pendapat antara ulama tentang masalah akad murakkabah. Namun, sebagian besar ulama saat ini mengizinkan *hybrid* (gabungan) kontrak dengan syarat masing-masing akad yang digabungkan adalah akad yang diizinkan menurut syara. Ini berarti bahwa akad MMQ berada pada posisi yang mengarah pada subhat. Konvensi ini lebih kuat untuk dihindari daripada diterapkan. Kecuali bank dapat merumuskan akad ini dengan menghilangkan masalah yang tidak jelas. Hemat penulis menyarankan adanya pemisahan kontrak melalui sistem dua langkah. Setelah akad syirkah selesai, akad ijarah dilanjutkan dengan tata cara atau aturan yang berlaku.

Isu munculnya *ta'alluq* (keterkaitan, terkait aqad) jika akad ijarah diterapkan pada kontrak kedua setelah musyarakah dikondisikan. Dalam perbankan, akad MMQ diterapkan jika akad kedua menjadi syarat dari akad pertama. Akibatnya, jika ijarah tidak disepakati, syirkah tidak dapat dilaksanakan. Saat ini, bank syariah menghadapi tantangan untuk tidak menjadikan akad pertama sebagai syarat untuk akad kedua.

Menurut AAOIFI, kontrak musyarakah tidak boleh mewajibkan jual beli dalam perpindahan kepemilikan obyek syirkah. Dengan kata lain, mitra yang ingin membeli dapat membuat janji, atau wa'ad, untuk membeli. Wa'ad ini harus berbeda dari kontrak musyarakah, dan kesepakatan jual beli juga harus berbeda dari musyarakah. Tetapi, dalam kasus ini, akad syirkah, ijarah, dan jual beli terjadi dalam satu objek dan dilakukan oleh dua pelaku syirkah yang sama.

Hukum Islam melarang barang yang digunakan dalam transaksi digunakan sebagai jaminan atau agunan atas keberhasilan kesepakatan bersama dalam hal objek musyarakah dan MMQ yang digunakan sebagai agunan. Namun, objek sewa belum dapat diukur saat perjanjian dibuat. Penulis berpendapat bahwa klien dan lembaga keuangan menyetujui bahwa meskipun properti yang dimaksud belum ada, ijarah dan jual beli terjadi.

Ketika seseorang menjual sahamnya kepada bank dan sebaliknya, pembiayaan berlanjut. MMQ adalah jenis kerjasama kepemilikan di mana *hishshah* salah satu pihak akan dikurangi dengan pembayaran oleh pihak lain. Oleh karena itu, kesepakatan akan batal jika pihak lain tidak bersedia menjual saham kepemilikannya.

Dalam hal biaya perawatan dan asuransi aset yang sepenuhnya dibebankan kepada nasabah, keyakinan masyarakat bahwa akad MMQ tidak akan diterapkan pada perbankan syariah di Indonesia, karena kesepakatan yang terjadi adalah kerjasama kepemilikan properti. Jika ini benar, tentu masalah ini akan menjadi lebih kuat. Semua biaya harus ditanggung oleh pemilik dan penyewa dalam kepemilikan bersama. Namun, penyewa mungkin harus membayar biaya perawatan. Karena banyaknya keuntungan yang ditawarkannya, banyak fakta dan analisis mendukung pelaksanaan kontrak (Smolo, 2011). Namun, ada beberapa orang yang menentangnya karena harga sewa yang lebih tinggi sebanding dengan bunga pinjaman (Anon n.d.).

Analisa Isu Legal

Ada perbedaan antara hukum positif dan hukum fiqh dalam hal pencatatan sertifikat kepemilikan. Aturan fiqh biasanya membuat pencatatan hak kepemilikan dalam akad kerjasama lebih mudah ketika rukun dan syaratnya telah terpenuhi. Itu cukup di hadapan para

aqidain dan disaksikan oleh dua saksi. Tidak sama dengan pencatatan sertifikat kepemilikan menurut undang-undang positif. Meskipun semua persyaratan telah dipenuhi, Badan Pertanahan Nasional harus mencatatnya.

Selain itu, ada masalah dengan posisi hukum bank syariah yang lemah, yang melarang mereka untuk menggunakan surat pengakuan hutang atau APHT untuk pengalihan kepemilikan. Itu jelas benar karena perjanjian ini adalah perjanjian kerja sama untuk membeli sesuatu. Karena konsepnya berbeda dengan hutang atau qard, tidak dapat disamakan dengan hutang.

Perjanjian perbankan syariah yang dibutuhkan oleh bank syariah dan notaris belum diatur secara menyeluruh oleh fatwa DSN, PBI, atau SEBI. Aturan: Peraturan yang tercantum dalam fatwa dan PBI hampir sama dengan peraturan yang berlaku di bank umum dan bank konvensional dan tetap berlaku.

Adanya masalah tentang kewajiban konsumen untuk membeli barang secara keseluruhan ketika terjadi kejadian kesalahan telah menyimpang dari prinsip profit loss sharing musyarakah. Bagaimana tidak? MMQ adalah turunan dari akad syirkah, di mana jika mendapatkan untung maka bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati, tetapi jika mendapatkan rugi maka bagi rugi sesuai dengan porsi modal. Jika terjadi event of default, nasabah harus membayar keseluruhan barang. Ini berarti akad syirkah tidak lagi menjadi substansi kesepakatan.

Fakta bahwa beberapa klausul perjanjian masih sepenuhnya mengacu pada konsep perbankan konvensional, serta beberapa yang hampir identik dengan bank konvensional, menunjukkan bahwa masalah tersebut masih menjadi masalah hukum untuk menerapkan MMQ di perbankan syariah.

Analisa Isu Operasional

Pertama, masalah harga independen ketika pembiayaan musyarakah dengan pengalihan kepemilikan. Harga pasar properti yang disepakati pada awalnya biasanya naik selama jangka waktu tertentu hingga waktu pengalihan kepemilikan. Ini menjadikan harga ketika pembiayaan dan saat pengalihan kepemilikan bersifat terikat dan tidak independen.

Kedua, jika nasabah tidak memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan nasabah, bank cenderung langsung mengeksekusi agunan. Memang menjadi masalah ketika kesepakatan awal adalah kepemilikan bersama atas barang, dengan harapan bahwa kepemilikan akan berpindah ketika salah satu syarik menjual barang tersebut. Namun, ketika pelanggan atau syarik tidak dapat memenuhi kewajiban mereka, kesepakatan barang atau properti tersebut langsung dieksekusi sebagai agunan. Ini menunjukkan bahwa ada ketidaksetaraan dalam status kepemilikan barang tersebut.

Ketiga, fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008 menyatakan bahwa biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Ini menyimpang dari masalah pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah. Keempat, masalahnya adalah kurangnya standar akuntansi khusus untuk MMQ. Pihak berwenang seperti OJK telah melakukan upaya untuk merumuskan standar untuk operasional akad MMQ, tetapi upaya ini belum mencapai standar yang berlaku untuk perbankan syariah di Indonesia.

Kelima, kewajiban nasabah untuk melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran saat pelunasan dipercepat. Ini sebanding dengan mekanisme bunga bank biasa. Jika pelunasan dipercepat, kepemilikan telah berpindah. Jika kepemilikan telah berpindah sepenuhnya kepada nasabah, hitungan hasil atas sisa waktu kesepakatan akan hilang. Hal ini mirip dengan bunga bank biasa, di mana keuntungan ditetapkan di muka, meskipun dilunasi lebih awal dari waktu kesepakatan.

Hasil dari analisis ketiga masalah di atas menunjukkan implementasi pembiayaan MMQ di Indonesia. Permasalahan yang terjadi adalah bahwa, karena tidak sesuai dengan praktik pembiayaan yang syar'i, masyarakat enggan untuk memberikan pembiayaan dengan akad tersebut. Karena itu, wajar jika jumlah pembiayaan dengan akad MMQ telah menurun sejak peluncurannya. Bahkan, beberapa kantor cabang bank syariah telah menghentikan penggunaan akad tersebut.

KESIMPULAN

OJK menyatakan bahwa implementasi MMQ bergantung pada tiga masalah (syariah, legal, dan operasional). Setelah melakukan analisis berdasarkan kesesuaian dengan aturan syariah pada fatwa dan AAOIFI, ditemukan bahwa ada beberapa poin yang tidak sesuai dengan aturan syariah, seperti akad murakkab dan terjadinya ta'alluq. Ulama lebih suka menolak perjanjian yang mengandung dua komponen ini: objek perjanjian dianggap sebagai agunan, tidak dapat diukur, dan biaya perawatan sepenuhnya ditanggung oleh klien, yang seharusnya menjadi tanggung jawab kedua pihak. Subhat yang lebih baik tetap dihindari, meskipun ada ulama yang mengizinkannya. Karena fatwa hanya membolehkan wa'ad bukan syarat, menjadikan ta'alluq atau akad kedua menjadi syarat akad pertama juga melanggar persetujuan syariah. Selain itu, menggunakan objek sebagai agunan adalah salah.

Selain itu, analisis legal dan operasional yang didasarkan pada aturan BI tentang undang-undang perbankan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara implementasi dasar undang-undang dengan praktik di lapangan. Misalnya, ketika terjadi event of default, konsumen memiliki kewajiban untuk membeli barang secara keseluruhan, yang jelas bertentangan dengan gagasan musyarakah bahwa hal ini harus ditanggung bersama. Tidak ada standar akuntansi khusus untuk MMQ, dan pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari fatwa DSN dalam hal operasional. Beberapa analisis di atas menunjukkan betapa pentingnya perbaikan pada beberapa poin dan mengembalikan aturan yang ditetapkan pada beberapa poin lainnya. Tidak ada standar akuntansi khusus untuk MMQ, dan pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar fatwa DSN dalam hal operasional. Beberapa analisis di atas menunjukkan betapa pentingnya perbaikan pada beberapa poin dan mengembalikan aturan yang ditetapkan pada beberapa poin lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- 'Ilmi, Zujajatul. 2023. "The Application of Fiqh Principles in Contemporary Sharia Transactions in The Development of Innovative Products of Islamic Financial Institutions in Indonesia." *OECOMICUS Journal of Economics* 7(2):142–56. doi: 10.15642/oje.2023.7.2.142-

156.

Anon. n.d. "Musharakah Mutanaqisah home financing-Issues in practice Asadov et al."

Arfaizar, Januariansyah, Navirta Ayu, Fitri Riyanto, YUSDANI, and Selamat Muliadi. 2023. "Inovasi Dan Tantangan Perbankan Syariah Pada Era Digital Di Indonesia." *WADIAH: Jurnal Perbankan Syariah* 7(2):163–91.

AUGUSNA, WAHYUI LELY, and ROZALINDA ROZALINDA. 2023. "Implementasi Pembiayaan Syariah Melalui Akad Musyarakah Dan Mudharabah Pada Financial Technology Syariah." *Al-Masraf: Jurnal Lembaga Keuangan Dan Perbankan* 8(1):29. doi: 10.15548/al-masraf.v8i1.352.

Ayub, M. 2009. *Understanding Islamic Finance*. Wiley.

Basyariah, Nuhbatul. 2018. "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Muqtasid Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*. doi: 10.18326/muqtasid.v9i2.120-133.

Departemen Perbankan Syariah, and OJK. 2016. *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah*.

Devi Dwi Anggraini, Slamet Akhmadi, Filzah Talitha, and Tsania Zuhrotunisa. 2022. "Connection Innovation and Development Bank Sharia as Well as Evolution Development and Innovation Contract and Islamic Banking Products." *Wealth: Journal of Islamic Banking and Finance* 1(1):71–81. doi: 10.24090/wealth.v1i1.7004.

DSN-MUI. 2000. "Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah." *Direktori Putusan Mahkamah Agung* 1–6.

DSN-MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah*.

Fatah, Adhithia N., Bima C. Pratama, Azmi Fitriati, and Ira Hapsari. 2022. "Pengaruh Intellectual Capital Dan Karakteristik Dewan Pengawas Syariah Terhadap Kinerja Sosial Pada Perbankan Syariah." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. doi: 10.29040/jiei.v8i1.3749.

Ikromi, Eka Putri Fauzia, Zahry Vandawati Chumida, and Sinar Aju Wulandari. 2023. "Persekongkolan Tender Non Sub Kontrak Dalam Perspektif Hukum Persaingan Usaha." *Al Qalam Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*. doi: 10.35931/aq.v17i2.1976.

Juniartkik, Irma, Nurlaila Nurlaila, and Nur Ahmadi Bi Rahmani. 2023. "Factors Affecting The Level Of Public Understanding Of Sharia Banking Products." *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 13(2):342. doi: 10.21927/jesi.2023.13(2).342-357.

Keuangan, Otoritas Jasa. 2024. *Statistik Perbankan Syariah*.

Kiranawati, Yenik Candra, Shifa Miarti Aziza, Arim Nasim, and Caria Ningsih. 2023. "Islamic Banking Governance in Maqashid Sharia Perspectives: A Systematic Literature Review." *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam* 12(1):59. doi: 10.22373/share.v12i1.15446.

Meera, Ahamed Kameel Mydin, and Dzuljastri Abdul Razak. 2009. "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues." *Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics* 22(1):3–25. doi: 10.4197/islec.22-1.1.

- Muhamad, Siti Fariha, Azira Hanani, Abd Rahman, Siti Khalidah, Puteri Khalid, Development Finance Division, Malaysian Industrial, and Development Finance. 2013. "An Evaluation on Musharakah Mutanaqisah Based House." 2013(June):1286–95.
- Ridwan, M., and Syahrudin -. 2013. "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah Indonesia." *Tsaqafah* 9(1):101. doi: 10.21111/tsaqafah.v9i1.39.
- Saeed, A. 1996. *Islamic Banking and Interest: A Study of the Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. E.J. Brill.
- Sugiono. 2018. *Metode Penelitian Bisnis : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi Dan R&D*. Alfabeta.
- Sutapa, Sutapa, and Rustam Hanafi. 2019. "Dampak Islamic Corporate Governance, Islamic Social Reporting Pada Kinerja Keuangan Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal Akuntansi Indonesia*. doi: 10.30659/jai.8.2.155-165.
- Ubaidi, Abdillah, Ahmad Sugianto, and Yuliyanti M. Manan. 2020. "Peran Dewan Pengawas Syariah Terhadap Implementasi Good Corporate Governance Di KSPPS Bumi Meranti Wangi." *Jihbiz Jurnal Ekonomi Keuangan Dan Perbankan Syariah*. doi: 10.33379/jihbiz.v4i2.854.
- Vauziah, Riva Adha, Fattah Muharrir Muhammad, and Windi Laeli Rahmadin. 2023. "Studi Literatur Implementasi Fatwa DSN MUI No.73 Tentang Musyarakah Mutanaqishah." *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions* 1(1):71–84. doi: 10.61111/jfcft.v1i1.439.
- Waluyo, Agus. 2016. "Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi Ke Dalam Hukum Positif." *Inferensi Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*. doi: 10.18326/infsl3.v10i2.517-538.
- Yuningrum, Heny, Zaenuri Zaenuri, and Mochamad Toriq Rasyal Aditya Saputra. 2022. "Competence Development Of Sharia Banking Employees In Supporting Career Path." *AL-ARBAH: Journal of Islamic Finance and Banking* 4(1):107–22. doi: 10.21580/al-arbah.2022.4.1.14669.
- Zulfikar, Zulfikar, Asmuni Asmuni, and Tuti Anggraini. 2023. "Mutanaqishah Musyarakah Contract: A Solution To Infrastructure Investment Syndication Financing." *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 13(2):325. doi: 10.21927/jesi.2023.13(2).325-341.