

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Pada dasarnya bank syariah berbeda dengan bank konvensional karena prinsip yang digunakan bank syariah itu adalah prinsip syariah. Menurut Perwaadmaja bahwa bank syariah adalah bank yang berprinsip islam, dimana sistem operasional bank tersebut mengikuti ketentuan-ketentuan syariat islam. Bank syariah sebenarnya mengadopsi sistem operasional perbankan yang ada sepanjang itu tidak bertentangan dengan prinsip syariah.¹

Bank syariah pertama kali muncul pada tahun 1963 sebagai pilot project dalam bentuk bank tabungan pedesan di kota kecil Mit Ghamr, Mesir. Percobaan berikutnya terjadi di Pakistan pada tahun 1965 dalam bentuk bank koperasi. Setelah itu, gerakan bank syariah mulai hidup kembali pada pertengahan tahun 1970-an. Berdirinya *Islamic Development Bank* pada 20 Oktober 1975, yang merupakan lembaga keuangan internasional Islam multilateral, mengawali periode ini dengan memicu bermunculannya bank syariah penuh di berbagai negara.²

¹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (jakarta barat: LPFE Usakti, 2009).

² Abduh Muhith, 'Sejarah Perbankan Islam', *Attanwir: Jurnal Kajian Keislaman Dan Pendidikan*, 01 (2019), 8-25 (h. 20)

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penerimaan bunga dilarang dalam bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.³

Kemunculan bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, tetapi juga bank milik non-Muslim. Saat ini bank Islam sudah tersebar diberbagai negara-negara Muslim dan non-Muslim, baik benua Amerika, Australia, dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan keuangan dunia seperti Citibank, ANZ, dan Chase Chemical Bank telah membuka cabang yang berdasarkan syariah.

³ Ridwan Muchlis, 'Analisis SWOT Financial Technology (Fintech) Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia (Studi Kasus 4 Bank Syariah Di Kota Medan)', *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 1.1 (2019), 330-342 (h. 335)

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (gharar), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Bank Syariah sering dipersamakan dengan bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari bank Syariah, ketika sejumlah instrumen atau operasinya bebas dari bunga. Bank Syariah, selain menghindari bunga, juga secara aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.⁴

Bank Syariah merupakan sebuah lembaga yang prosesnya menggunakan aturan islam, pada penerapannya tidak menggunakan sistem bunga dan juga tidak memberikan bunga pada nasabah. penghasilan dalam inbalan sistem syariah diberikan dari perjanjian yang telah dilakukan sebelum transaksi antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) dalam sitem syariah harus sesuai dengan

⁴ Andrew Shandy Utama, 'Digitalisasi Bank Konvensional Dan Bank Syariah', *Jurnal Ilmu Hukum, Perundang - Undangan Dan Pranata Sosial*, 6.2 (2021), 113–126 (h. 119)

hukum islam pada syariat dan rukun akad sebagaimana yang tertera dalam hukum islam.⁵

2. Produk Bank Syariah

- a. Produk Pendanaan, yaitu dimana bank akan mengumpulkan dana nasabah dengan imbalan bonus atau nisbah bagi hasil. Produk tersebut berupa giro, tabungan dan deposito dengan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.
- b. Produk Pembiayaan, yaitu dimana bank membiayai dananya kepada nasabah yang memerlukan. Ada 3 metode :
 - 1) Jual beli dengan akad *murabahah*, *musyarakah*, dan *istishna*.
 - 2) Bagi hasil dengan akad *mudharabah*, *musyarakah*, dan *Musyarakah Mutanaqisah*.
 - 3) Sewa dengan akad *ijarah* dan sewa beli dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Produk Jasa, yaitu jasa yang ditawarkan kepada nasabah yang memerlukan, dan jasa tersebut merupakan sumber pendapatan bank selain dari pembiayaan. Jasa-jasa bank tersebut berupa sharf,

⁵ Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, FEBI UINSU Press, (Universitas Islam Negeri Sumatra Utara Medan 2019), h. 11

ijarah, kliring, safe deposit box, money changer, dan jasa lainnya.⁶

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yang merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana guna memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit* unit. Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. bisa di artikan juga, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁷

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan untuk pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat dengan pembiayaan semua permasalahan ekonomi umat dapat diatasi karena itu juga menghasilkan keuntungan bagi mereka. Secara mikro, adanya

⁶ Desy Dwi Sulastriya Ningsih and M. Ruslianor Maika, 'Sukuk Tabungan: Investasi Syariah Mendorong Pembangunan Ekonomi Inklusif', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6.3 (2020), 693-972 (h. 698)

⁷ Linda Ayu Novyanti and Wirman Wirman, 'Pengaruh Pembiayaan Mudharabah Dan Murabahah Terhadap Profitabilitas', *Gorontalo Accounting Journal*, 5.1 (2022), 38-49 (h. 32)

pembiayaan diharapkan seseorang yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif.⁸

3. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan secara garis besar terbagi menjadi dua jenis, pembiayaan produktif dan konsumtif. Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk tujuan-tujuan produktif atau keperluan usaha nasabah, sedangkan pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan konsumsi samata atau dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.⁹

Dalam perbankan syariah, pembiayaan terbagi menjadi empat prinsip :

- a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : *akad mudharabah*, *musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*.
- b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.

⁸ Firdha Nabila and Husni Thamrin, 'Kontribusi Perbankan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Negara Di Asia Tenggara', *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 5.2 (2022), 336–349 (h. 340)

⁹ Aulia Fuad Rahman, Ridha Rochmanika, 'Pengaruh Pembiayaan Jual Beli, Pembiayaan Bagi Hasil, Dan Rasio Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah Di Indonesia', *Iqtishoduna*, (2021), 312-329 (h. 314)

- c. Pembiayaan dengan prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar adalah *ijarah*.
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar antara lain : *hiwalah, rahn, qardh, dan kafalah*.¹⁰

4. Proses Pembiayaan

Memberikan pembiayaan sangatlah tidak mudah bagi bank, maka dari itulah diperlukan tahapan-tahapan proses untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Proses pembiayaan terdiri analisis adalah identitas dan karakter nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan, analisis Risiko pembiayaan, kesimpulan, dan rekomendasi.¹¹ Berikut ini beberapa tahapan dalam proses pembiayaan :

a. Persiapan Analisis Pembiayaan

Dalam tahap ini, petugas-petugas bank atau account officer yang menangani hal ini haruslah kompeten. Hal ini dikarenakan kualitas hasil analisis tergantung pada tiga faktor : Sumber Daya Manusia (SDM), kelengkapan data amnalysis dan teknik analisis. Dalam persiapan analisis ini juga account

¹⁰ Sayid Aulia Taslim, 'Pengaruh Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Umum Syariah Di Indonesia', *Jurnal Akuntansi Indonesia*, 10.1 (2021), 92-108 (h. 94)

¹¹ Lukman Haryoso, 'Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang', *Law and Justice*, 2.1 (2019), 79-89 (h. 72)

officer juga harus pandai dalam mencari informasi yang diperlukan, informasi tersebut mencakup semua keterangan dan data untuk bahan analisis yang terkait dengan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon. Prinsip kehati-hatian sangat ditekankan disini.¹²

b. Analisis Pembiayaan dalam Praktik

Analisis pembiayaan wajib dilakukan agar nantinya pembiayaan berjalan dengan lancar, aman, dan mencapai sasaran. Data-data yang sudah diperoleh dengan cara-cara tertentu akan dianalisis. Proses ini diperlukan untuk menilai kelayakan calon nasabah, meminimalisir Risiko yang menghambat pembiayaan, serta menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.¹³

c. Dokumentasi Pembiayaan

Semua kegiatan yang terkait dengan pembiayaan kepada calon nasabah (pemohon) harus direkam dalam bentuk dokumen apapun, agar mampu mengatasi situasi mendatang yang tidak diinginkan.

¹² Much Maftuhul Fahmi, Nanik Wahyuni, and Yuniarti Hidayah Suroso Putra, 'The Business Musyarakah Mutanaqisah of Financing for Financing Risk of Islamic Commercial Banks in Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 10.1 (2023), 27–40 (h.31)

¹³ Kharis Fadlullah Hana, Ridwan Ridwan, and Enggar Arrosyad Chodlir, 'Elaborasi Analisis Pembiayaan Dalam Meminimalisir Non Performing Finance (NPF) Pada Lembaga Keuangan Syariah', *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 5.2 (2021), 121-135 (h.126)

Dokumen-dokumen tersebut harus diusahakan selengkap mungkin sebelum calon nasabah menerima pembiayaan (*disbursement*), agar Risiko dapat diminimalisir.¹⁴

Untuk dokumen yang harus dilengkapi, minimal meliputi faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Bentuk hukum perusahaan, izin domisili dan izin usaha.
- 2) Surat kuasa berhak meminjam beserta surat-surat kuasa lainnya yang diperlukan.
- 3) Proposal, komitmen letter dan perjanjian pembiayaan.
- 4) Jenis-jenis peningkatan jaminan dan surat-surat lainnya.
- 5) Prasyarat dan syarat pembiayaan.
- 6) Pembebanan provisi, komitmen fee, biaya materai dan lainlain.

d. Finansial Disbursement

Setelah membuat dan mempersiapkan dokumen selengkap mungkin, maka pembiayaan dapat direalisasikan kepada nasabah. Dengan dimulainya pembiayaan, maka bank harus segera mempersiapkan perangkat pencarian, seperti pembukaan rekening,

¹⁴ Ahmad Afandi and Slamet Haryono, 'The Effect of Islamicity Performance Index and Debt Equity Ratio on Profitability with Intellectual Capital as a Moderating Variable for the 2016-2020 Period', *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 6.1 (2022), 21-34 (h.25)

pembiayaan pinjaman, buku cek, bilyet giro, dan lainlain.¹⁵

e. Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Karena proses berjalannya pembiayaan akan selalu mengalami perubahan-perubahan tertentu, hal ini perlu dipantau dan diawasi oleh bank agar dampak perubahan yang mempengaruhi kondisi keuangan nasabah dapat dipantau sedini mungkin.

f. Pelaporan Pembiayaan

Hasil dari pemantauan dan pengawasan akan direkam (didokumentasikan) dan kemudian dibuat laporan. Laporan tersebut berupa seputar data nasabah dan pembiayaan yang diberikan. Laporan pembiayaan ini akan dibutuhkan untuk kepentingan pribadi dan pihak-pihak lain yang membutuhkan, seperti anggota sindikasi/konsorium dan pihak ketiga lainnya.¹⁶

¹⁵ Nur Aeda and others, 'Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejangik 1', *Journal of Economics and Business*, 8.2 (2022), 187–208 (h.190)

¹⁶ Agustinus Eko Setiawan, Nur Aminudin, and Ferly Ardhy, 'Sosialisasi Dan Bimbingan Teknis Sistem Informasi Getuk Sewu', *Informasi Getuk Sewu (Studi Kasus Pekon Kabupaten Pringsewu)*(Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2021), h.21

C. *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Sebelum masuk ke bagian *Musyarakah Mutanaqisah*, akan dijelaskan terlebih dahulu apa itu *musyarakah*. Secara etimologis, *musyarakah* atau syirkah atau syarikah merupakan pencampuran atau kemitraan dari pihak-pihak yang bermitra. *Al-musyarakah* terdiri dari dua jenis, yaitu *musyarakah* kepemilikan disebabkan waris atau wasiat maupun kondisi lainnya, dan *musyarakah* akad yaitu karena disebabkan oleh kesepakatan. *Musyarakah* akad terdiri dari lima macam, yaitu *syirkah inan*, *mufawadhah*, *wujuh*, *a"mal* dan *mudharabah*.¹⁷

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* berarti bekerjasama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (cooperation, partnership).

Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan. Dan *mutanaqisah* berarti mengurangi secara bertahap (to dimish). *Mutanaqisah* adalah berkurangnya suatu aset pada salah satu pihak, secara berkala ataupun

¹⁷ Muh Turizal Husein, 'Telaah Kritis Akad *Musyarakah mutanaqisah*', *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1.1 (2019), 75-89 (h.79)

bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki oleh salah satu pihak.

Jadi *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki satu pihak.

2. Peranan *Musyarakah Mutanaqisah*

Peranan *Musyarakah Mutanaqisah* telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Pengalihan kepemilikan aset tersebut melalui cara Nasabah mengambil alih porsi modal (*hishshah*) dari Bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama. Produk *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah maupun kendaraan baik baru maupun lama. Struktur produk berbasis akad *Musyarakah Mutanaqisah* dibuat secara multiakad (*hybrid*) yang selain akad *Musyarakah*

terdiri atas akad ijarah (leasing), ijarah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease), bai al musawamah (penjualan) ataupun akad istisna (manufaktur).¹⁸

3. Ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil antara pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) dan pihak Nasabah dalam rangka kepemilikan suatu aset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip *syirkah 'inan dimana hishshah* (porsi modal) pihak Bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak Nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau pengalihan secara komersial (bai'). Bagi hasil antara pihak Bank dan pihak Nasabah didasarkan pada hasil penggunaan manfaat atas aset bersama tersebut secara komersial berupa pendapatan *ujroh* dari penyewaan asset dengan akad *ijarah* (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Di dalam *Musyarakah Mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Musyarakah*

¹⁸ Risiko Kepatuhan and Pada Bank, 'Analisis Implementasi Kerangka Kerja Kepatuhan Syariah Sebagai Upaya Mitigasi Risiko Kepatuhan Pada Bank Syariah', *Jurnal Ekonomi Rabbani*, 21, 2022, 247–261 (h. 250)

Mutanaqisah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.¹⁹

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah*(*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.²⁰

Dalam *syirkah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat

¹⁹ Muhammad Ridzuan Abdul Aziz and others, 'Musyarakah Mutanaqisah: A Systematic Literature Review', *Information Management and Business Review*, 15.3(SI) (2023), 163–171 (h.165)

²⁰ Anita Khoerunnisa and Mintaraga Eman Surya, 'Praktik Akad Murabahah Produk Pembiayaan Hunian Syariah Di Bank Muamalat Cabang Purwokerto', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 1.2 (2018), 195-205 (h. 198)

yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.²¹

4. Praktek Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam aktivitas pembiayaan menggunakan Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*, perbankan syariah haruslah memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan Syariah sebagaimana telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam termasuk fatwa DSN. Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. Beberapa isu terkait penerapan produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* di perbankan syariah di Indonesia yang terbagi dalam tiga isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Beberapa permasalahan tersebut antara lain . Pertama isu syariah terkait prinsip "dua akad dalam satu barang" ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama. Kedua isu legal terkait perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Ketiga, isu operasional terkait Isu independensi harga

²¹ Gina Sonia and others, 'Akad with Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Akad in KPR Faedah Financing In Bank Bri Syariah KCP Kopo (Kabupaten Bandung)', 2.5 (2021), 132-146 (h. 137)

ketika pembiayaan *musyarakah* yang disertai pengalihan kepemilikan.²²

5. Risiko yang timbul dalam *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Risiko kepemilikan

Dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syariah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.

b. Risiko Regulasi

Praktek *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola *Musyarakah Mutanaqisah* adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang. Pengenaan PPN didasarkan atas Undang-undang No. 18 Tahun 2000

²² Alifia Annisaa and Aad Rusyad Nurdin, 'Beberapa Aspek Hukum Berkaitan Dengan Sertifikasi Syariah Terhadap Notaris', *Indonesian Notary*, 01.03 (2019), 1–19 (h. 12)

yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983. Dimana penyerahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Undang-undang ini menyatakan bahwa segala jenis barang, berwujud baik bergerak ataupun tidak bergerak, maupun barang tidak berwujud merupakan obyek PPN.²³

c. Risiko Pasar

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerjasama muasyarakah tersebut akan menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank syariah tidak bisa menyama-ratakan harga. Disamping itu, dalam pembiayaan kepemilikan barang dengan skim *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk pembelian barang secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dimana kepemilikan bank akan berkurang sesuai dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal bank bersangkutan. Disamping besaran angsuran yang harus di bayar nasabah, dalam skim *Musyarakah Mutanaqisah* terdapat harga sewa yang harus di bayar

²³ Rahmawaty Rahmawaty, 'Implication of Musyarakah mutanaqisah Contract of Syariah Banking (Study of Opportunities and Risks at Bank Mu'amalat, Manado Branch)', *Tasharruf: Journal Economics and Business of Islam*, 3.2 (2019), 226–236 (h. 229)

nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank.

d. Risiko Kredit (pembiayaan)

Proses pelaksanaan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan dengan cara mengangangsur setiap bulan akan terkena Risiko kredit. Dimana dimungkinkan terjadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.²⁴

6. Keunggulan dan Kelemahan *Musyarakah Mutanaqisah*

Penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.

²⁴ Edwin Rahmat Yulianto, 'Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Mmq (Musyarakah mutanaqisah) (Studi', *Ekonomi*, 2 (2021), 34-45 (h. 37)

- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisir Risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *Musarakah Mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

- a. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
- b. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun

pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.²⁵

D. Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syariah Indonesia

Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* berdasarkan Fatwa DSN MUI, yaitu :

1. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya
- b. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*)
- c. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat musya'
- d. Musya' (مشاع) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2. Ketentuan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh.

3. Ketentuan Akad

²⁵ Fitria Andriani, 'Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)', *Al-Zarqa*, 11.1 (2019), 95–127 (h. 98)

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan Bai' (jual-beli).

Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

- a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
 - d. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.
 - e. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 - f. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS –sebagai syarik-- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).
4. Ketentuan Khusus
- a. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.

- b. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah 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.
- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset *Musyarakah* syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- e. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

5. Penutup

Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai kesepakatan berdasarkan prinsip syariah.

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.