

## **BAB II**

### **MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

#### **A. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah**

Secara bahasa *musyarakah* atau *syirkah* berarti *al-ikhtilat* atau penggabungan atau pencampuran. Menurut ulama *fiqh*, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang bisa berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama<sup>1</sup>

Musyarakah adalah akad kerjasama yang terjadi di antara pihak pemilik modal (mitra *musyarakah*) untuk menggabungkan modal dan melakukan usaha bersama dalam suatu kemitraan, dengan nisbah pembagian hasil sesuai dengan kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal<sup>2</sup>

Berdasarkan Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), *musyarakah* terbagi menjadi dua yaitu:

---

<sup>1</sup> Maulana hasanudin dan jail Mubarak, perkembangan akad musyarakah, (Jakarta: kencana prenada group, 2012) h19

<sup>2</sup> Naf'an, pembiayaan *musyarakah* dan *mudharabah*, (Yogyakarta: graha ilmu, 2014) h96

## 1. *Musyarakah* Permanen

*Musyarakah* permanen adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No. 106 par. 04). Di dalam *musyarakah* permanen, bagian setiap mitra di tentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad.

## 2. *Musyarakah* Menurun/ *Musyarakah Mutanaqisah*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>3</sup>

Menurut penulis *Musyarakah Mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara

---

<sup>3</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 249.

pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan hak kepemilikan melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lainnya.

*Musyarakah mutanaqisah* berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. *Musyarakah* (*syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*), yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*cooperation, patnership*) dan *mutanaqisah* (*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*todiminish*), jadi *musyarakah mutanaqisah* adalah suatu akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan berpindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.<sup>4</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqisah*:

---

<sup>4</sup> Muh Turizal Husain, vol 1 no 1, E-ISSN: 2580-3816 (Al maal: journal of islamic economics and banking, 2019) h 80

- a. Merupakan produk turunan *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- b. Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang, sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- c. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.<sup>5</sup>

## B. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Ada beberapa dasar hukum yang menjadi landasan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* ini adalah sebagai berikut.

### 1. Al-Qur'an

- a. Qur'an surah As-Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتَاكَ إِلَىٰ نَعَاجِيٍّ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُاطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Daud berkata: *"Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan*

---

<sup>5</sup> Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 250

*kepada kambingnya. 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". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.<sup>6</sup>*

Tafsir Al-Mukhtashar / Markaz Tafsir Riyadh, di bawah pengawasan Syaikh Dr. Shalih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil Haram).

“Daud menetapkan keputusan di antara keduanya, dia berkata kepada pihak yang mengadu, "Saudaramu telah menzalimimu ketika dia meminta seekor dombamu untuk digabungkan dengan domba-dombanya, dan sesungguhnya kebanyakan dari para sekutu, sebagian dari mereka melakukan pelanggaran terhadap sebagian lainnya dengan mengambil hak partnernya dan berlaku tidak adil, kecuali orang-orang beriman yang melakukan amal-amal saleh, mereka adalah orang-orang yang

---

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bandung:Diponegoro, 2010), h. 437.

berlaku adil kepada partner-partner mereka dan tidak menzalimi mereka, orang-orang yang seperti itu tidak banyak. Dan Daud -'alaihissalām- pun yakin bahwa Kami hanya mengujinya dengan pertikaian dua orang ini, maka dia meminta ampunan kepada Rabbnya dan sujud mendekatkan diri kepada Allah serta bertobat kepada-Nya”<sup>7</sup>

## 2. Hadist

### a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

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

*“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”* (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh alHakim, dari Abu Hurairah).<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> <https://tafsirweb.com/8510-quran-surat-shad-ayat-24.html> diakses pada minggu tanggal 1 maret 2020 pukul 13:00 wib

<sup>8</sup><https://www.syariahpedia.com/2019/12/ayat-dan-hadist-tentang-musyarakah> diakses pada minggu tanggal 1 maret 2020 pukul 13:15 wib

### 3. Kaidah fiqh

“pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. “menghindarkan *mafsadat*( kerusakan, bahaya) Harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan”.<sup>9</sup>

### 4. Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan.

#### a. Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* yaitu *syirkatul „inan* yang porsi (*hishah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil „iwad mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

#### b. Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* sebagaimana fatwa DSN MUI Nomor 8/DSN-

---

<sup>9</sup> Nadratuzzaman hosen, *musyarakah mutanaqisah*, fakultas syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Al-Ishad : vol. 1 No. 2 2009

MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- 1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/ Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishah* (porsi modal) disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishah*.
- 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishah*).



3) Adanya wa' ad (janji)

Bank Syariah/ LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishah* nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.

4) Adanya pengalihan unit hishah

Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/ LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishah* secara syari'ah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishah bank syari'ah/ LKS secara komersial (*naqlul hishah bil iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syari'ah/ LKS.

c. Tujuan Produk

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

- 1) Properti (baru/ bekas)
- 2) Kendaraan bermotor (baru/ bekas)
- 3) Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/ bekas)

d. Obyek Pembiayaan

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

e. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad musyarakah mutanaqisah. Syirkah dalam akad musyarakah mutanaqisah adalah syirkah al-,,,inan. Syirkah al-,,,inan adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan musyarakah mutanaqisah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- 1) Berlaku ketentuan hukum/ prinsip syari'ah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

- 2) Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad.
- 3) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishah*) bank syari'ah/ LKS beralih kepada nasabah.
- 4) Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - a. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - b. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*;
  - c. Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
- 5) Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
- 6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*)

dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.

- 7) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku penggunaan atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*.
- 8) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) dalam

akad sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).

- 9) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank syari'ah/LKS.
- 10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syari'ah/ LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syari'ah/ LKS.

f. Ketentuan Khusus Indent

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

1. Obyek Musyarakah Mutanaqisah

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan*

*munafiyan lil jahalah*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah:

- a. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* harus ditentukan secara jelas.
  - b. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas.
  - c. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
    - 1) Sebagian besar obyek *musyarakah mutanaqisah* dalam bentuk bangunan/ fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *musyarakah mutanaqisah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
    - 2) Kepastian keberadaan obyek *musyarakah mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/ supplier serta bebas sengketa.
2. Pengakuan Pendapatan Musyarakah Mutanaqisah

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah mutanaqisah* berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir 3 yang obyek *musyarakah*

*mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka bank syari'ah/ LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

a. Ketentuan Lain

1) Denda dan Ganti Rugi

- a. Bank Syari'ah/ LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran.

Sanksi dapat berupa:

1. Denda keterlambatan (*ta'zir*) yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
2. Ganti kerugian (*ta'widh*) yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

- b. Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau presentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa

DSN Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (ta'widh).

c. Pelunasan Dipercepat

Dalam hal terjadi percepatan pengalihan hisyah, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban musyarakah mutanaqisah yang meliputi:

1. Sisa hisyah bank syari'ah/ LKS (outstanding pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah.
2. Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
3. Bank Syariah/ LKS boleh melakukan discount (tanazulul haqq) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c butir ii.
4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

d. Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*),



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

e. Bank Syariah/ LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) pembiayaan musyarakah mutanaqisah bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Aset *musyarakah mutanaqisah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui bank syari'ah/ LKS dengan harga yang disepakati;
2. Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada bank syari'ah/ LKS dari hasil penjualan;
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka bank syari'ah/ LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;

4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka bank syari'ah/ LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank syari'ah/ LKS.<sup>10</sup>

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/ XI/ 2008

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/ 2008 ini ada beberapa ketentuan mengenai *musyarakah mutanaqisah*. Ketentuan- ketentuan dalam fatwanini adalah sebagai berikut:

a. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- 1) *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah

---

<sup>10</sup> Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan. Diakses pada minggu tanggal 1 maret 2020 pukul 13:45.

satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
  - 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya*".
  - 4) *Musya*" adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.
- b. Ketentuan Akad

- 1) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai*" (jual beli).
- 2) 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 diantaranya:
  - 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.
- 3) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishahnya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishah LKS-sebagai syarik beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).
- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain.
  - b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
  - c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan

proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

- d. Kadar/ ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset *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.<sup>11</sup>

#### 6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/ PBI/ 2016

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 Tentang *Rasio Loan To Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dalam peraturan ini diatur mengenai pembiayaan properti dimana salah satu akadnya yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*. Maka dari itu dalam penelitian ini, peneliti perlu menyebutkan tentang Peraturan Bank Indonesia Nomor

---

<sup>11</sup> M. Ichwan Sam dkk, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 404-412.

18/ 16/ PBI/ 2016, khususnya pasal-pasal yang berhubungan dengan penelitian ini. Berikut bunyi Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 yang mengatur tentang Pembiayaan Properti:

Dalam ketentuan umum Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 pasal 1 ayat 12 disebutkan bahwa Akad *musyarakah mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad *MMQ* adalah pembiayaan musyarakah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Pasal 1 ayat 15 disebutkan bahwa *Rasio Financing To Value* yang selanjutnya disebut *Rasio FTV* adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.

Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib melakukan perhitungan pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan:

- a. Pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan. Untuk pembiayaan berdasarkan akad *MMQ* ditetapkan berdasarkan penyertaan bank dalam rangka kepemilikan properti sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan.
- b. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah, atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.<sup>12</sup>

### **C. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah**

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Diakses pada minggu tanggal 1 maret 2020 pukul 15:20 wib.

<sup>13</sup> Gemala Dewi, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm 49-50.

Karena *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan. Ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-‘aqidain, mahall al-‘aqh, maudhu’ al-‘aqd dan shighat al-‘aqd*.

#### 1. Subjek Perikatan (al-‘aqidain)

Al-‘aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

#### 2. Objek Perikatan (*mahall al-‘aqd*)

*Mahall al-‘aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam mahall al-‘aqd adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual



tanaman sebelum tumbuh. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ketiga, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek dapat diserahkan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

### 3. Tujuan Perikatan (*maudhu' al-'aqd*)

*Maudhu' al-'aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.

c. Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

4. Ijab dan Qabul (*shighat al-'aqd*)

*Shighat al-'aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan qabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. *Jala' al-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b. *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.
- c. *Jazm al-iradaini* yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

1. Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
2. Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu

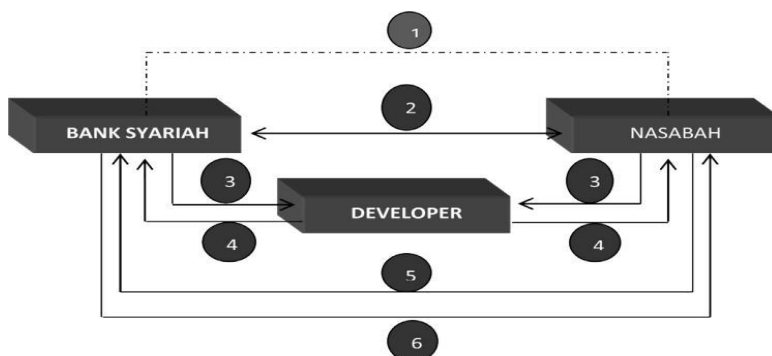
secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.

3. Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka akad dapat dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
4. Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut ta'athi atau mu'athah (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya (akibat hukumnya).<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* Edisi Revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 99-100.

## A. Ilustrasi akad Musyarakah Mutanaqisah



Bagan alur pembiayaan akad Musyarakah mutanaqisah 1.1<sup>15</sup>.

- Negosiasi angsuran dan sewa
- Akad/kontrak kerjasama
- Beli barang (Bank/Nasabah)
- Mendapat berkas dan dokumen
- Nasabah membayar angsuran dan sewa
- Bank syariah menyerahkan hak kepemilikannya

Tahapan dalam pembiayaan Musyarakah

Mutanaqishah untuk pe-ngadaan suatu barang, adalah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan

<sup>15</sup> Bagan dikutip dari jurnal Nadratuzzaman hosen, vol 53 no 2, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah JakartaJl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta, Musyarakah Mutanaqisah, hal 53

menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat ke-butuhan nasabah atas barang sebut. Pengajuan permohonan di-lengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

- 2) Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk men-dapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- 3) Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (offering letter) yang didalamnya antara lain:
  - a. Spesifikasi barang yang disepakati;
  - b. Harga barang;
  - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;

- d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
  - e. Cara pelunasan (model angsuran);
  - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
- 4) Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
- 5) Dilakukan akad musyarakah mutanaqishah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya. Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada

pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Nadrattuzaman hosen, vol 53 no 2, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah JakartaJl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta, Musyarakah Mutanaqisah, hal 53