

## Implementasi Sharia Refinancing Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah (*Diminishing Partnership*)

Muflih Adi Laksono <sup>1</sup>

### Abstrak

Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) merupakan produk pengembangan dari akad musyarakah, musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) mampu diimplementasikan sebagai produk pembiayaan berdasarkan prinsip syirkah inan, dimana hishshah salah satu mitra berkurang kepemilikannya dikarenakan oleh pembelian atau pengalihan secara komersial. Penelitian ini bersifat kualitatif berbasis deskriptif guna menganalisa faktor internal yaitu pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) ditujukan kepada pihak yang ingin mempunyai aset properti dengan maksimum plafond pembiayaan sesuai dengan kebutuhan dan tidak melebihi collateral coverage serta sesuai dengan standar perhitungan financing to value dan ketentuan yang berlaku. Serta upaya kepemilikan asset tersebut seiring berjalannya waktu atas pengalihan kepemilikan dapat terjadinya upaya refinancing syariah pada akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*).

**Kata Kunci:** refinancing syariah; musyarakah mutanaqisah

### Abstract

Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) is a product of the development of the musyarakah contract, musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) can be implemented as a financing product based on the syirkah inan principle, where the hishshah of one of the partners is reduced in ownership due to a purchase or diversion commercially. This research is descriptive qualitative to analyze internal factors, namely financing with a musyarakah mutanaqisah contract who want to own property assets with a maximum financing ceiling according to their needs and do not exceed collateral coverage and in accordance with the calculation standard financing to value and applicable conditions. As well as effort to own these assets over time on the diversion of ownership, there can be attempts sharia refinancing effort in musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) contract.

**Keywords:** sharia refinancing; musyarakah mutanaqisah

---

<sup>1</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Nahdhatul Ulama Nusantara — Tangerang  
Email: muflih83@gmail.com

## PENDAHULUAN

Al-Quran dalam bidang ekonomi syariah memberikan pedoman yang berifat garis besar, seperti halnya melarang riba, perintah bekerja untuk mencari dan mencukupi nafkah, membenarkan memperoleh rizki dengan jalan perdagangan. Karena pada dasarnya Islam senantiasa menumpukkan perhatiannya kepada masalah perekonomian rakyat, dengan demikian ia senantiasa memerintahkan umatnya untuk berusaha melindungi harta benda setiap individu daripada penyalahgunaan urusan ekonomi dengan cara melakukan memainkan harga atau melakukan penipuan dalam bermuamalat (Muhammad Abdul Al-Jammal, 2000). Dalam hubungan ini banyak landasan hukum al-Quran yang mengajarkan supaya manusia dapat memperoleh rizki yang baik. Ekonomi syariah menjadi solusi bagi masyarakat yang membutuhkan pembiayaan dengan akad berdasarkan prinsip syariah, yaitu menghindari adanya riba, gharar, dan maisir.

Implementasi dari akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) sebenarnya merupakan hasil dari inovasi para pengusaha dan para ulama yang mampu dan berhasil memadukan nilai dari musyarakah yang terdapat di dalam prinsip syariah dan merupakan suatu kebutuhan sebuah instrumen bisnis yang progresnya sangat cepat. Dalam hal ini, akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) harus benar-benar diaplikasikan dengan penyertaan modal dari masing-masing pihak yang berkakad.

Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) sendiri merupakan dua padanan kata yaitu musyarakah dan mutanaqisah, musyarakah sering dikenal dengan *syirkah* atau dalam bahasa Inggris yaitu *partnership*. Prinsip yang diimplementasikan dalam akad pembiayaan ini yaitu *profit and loss sharing principle*. Dalam praktek bisnis syariah dimasa sekarang dikembangkan kemitraan yang banyak digunakan di dalam perbankan syariah, dimana tidak didasarkan oleh *interest* melainkan *nisbah*. Penerapan *refinancing* syariah pada akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) merupakan salah satu solusi pembiayaan dimana ketika nasabah atau mitra membutuhkan fasilitas pembiayaan ulang, namun kriteria pembiayaan seperti apa yang dapat melakukan *refinancing* syariah sesuai dengan prinsip syariah.

Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) adalah salah satu pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan *asset* atau modal salah satu pihak dapat berkurang dikarenakan suatu pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) merupakan akad kerjasama antara nasabah dengan pihak perbankan yang pada umumnya digunakan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah secara syariah, akad tersebut dijalankan dengan cara nasabah melakukan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah kepada pihak perbankan syariah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*). Nasabah dan pihak perbankan syariah melakukan akad dengan syarat porsi kepemilikan Bank lebih besar atau *hishshah*. Nasabah dan pihak perbankan syariah selanjutnya menyertakan modal sesuai dengan porsi modal Bank bersama dengan *ujrah*, hal ini dilakukan karena Kredit Pemilikan Rumah tersebut digunakan dengan cara sewa. Setelah pengembalian porsi modal dari nasabah dan pemilikan bank dinyatakan 0% maka kepemilikan *asset* tersebut telah sah menjadi milik nasabah sepenuhnya. Berdasarkan hal tersebut perlu dibahas kembali dan dipahami lebih mendalam bagaimana penerapan *syirkah* yang dijalankan pada era modern saat ini, karena pada dasarnya prinsip perbankan syariah adalah pada sistem *profit-lost sharing* yaitu sistem didasarkan pada kaidah fiqih *no return without risk* atau *al-Ghunmu bi al-Ghurmi*. Hal ini menunjukkan keuntungan tidak diperbolehkan untuk dituntut tanpa adanya kemungkinan menanggung sebuah resiko.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat kualitatif berbasis deskriptif analitis, guna menganalisa faktor internal yaitu pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) ditujukan kepada pihak yang ingin mempunyai aset properti dengan maksimum plafond pembiayaan sesuai dengan kebutuhan dan tidak melebihi *collateral coverage* serta sesuai dengan standar perhitungan *financing to value* dan ketentuan yang berlaku. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah purposive sampling dengan menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Sesuai dengan pendekatan yang digunakan maka analisis data dilakukan dengan beberapa teknik *data reduction* (reduksi data), *display data* (penyajian data), dan *conclusion*

*drawing* (penarikan kesimpulan) (Sugiyono, 2015: 252). Sehingga dapat menghasilkan penelitian yang komprehensif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Sharia Refinancing*

Salah satu rujukan dalam implementasi *refinancing* syariah yaitu pada fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 yang mana *refinancing* syariah merupakan pemberian fasilitas pembiayaan bagi mitra atau nasabah baru maupun nasabah lama yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya berdasarkan prinsip syariah. *Refinancing* syariah terdapat dua kondisi yaitu pembiayaan yang akan diberikan pada calon mitra atau nasabah yang telah memiliki *asset* sepenuhnya; kemudian pembiayaan yang diberikan pada calon mitra atau nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasi.

Dalam *refinancing* syariah dikenal dengan *taqwim al-urudh* yaitu suatu penaksiran atas harga barang atau penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang telah disepakati oleh para pihak yang telah melakukan akad pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah. Tujuan atau manfaat atas *refinancing* syariah yaitu bagi pihak perbankan syariah sebagai salah satu bentuk upaya dalam penyaluran dana, dan memperluas keragaman produk atas aktivitas perbankan syariah, dan juga memperoleh *profit* atau *ujrah* atau juga disebut dengan *nisbah*. Sedangkan untuk mitra atau nasabah pembiayaan yaitu memperoleh tambahan pembiayaan.

Ketentuan terkait mengenai implementasi *refinancing* syariah yaitu:

1. PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah dan ketentuan pelaksanaan yaitu SE BI No.7/25/DPNP beserta ketentuan perubahannya.
2. PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan ketentuan pelaksanaan yaitu SE BI No.10/14/DPBS beserta ketentuan perubahannya.
3. PBI No.14/27/PBI/2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme bagi Bank Umum.
4. PBI No.13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

5. PBI No. 14/26/PBI/2012 tentang Kegiatan Usaha dan Jaringan Kantor Berdasarkan Modal Inti Bank.
6. POJK No.1/POJK.01/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
7. SEOJK No.12/SEOJK.07/2014 tentang Penyampaian Informasi dalam Rangka Pemasaran Produk dan/atau Layanan Jasa Keuangan.
8. SEOJK No.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku.
9. SEOJK No.14/SEOJK.07/2014 tentang Kerahasiaan dan Keamanan Data dan/atau Informasi Pribadi Konsumen.
10. POJK No.16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
11. SEOJK No.8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

*Refinancing* syariah mempunyai tiga tipe aplikasi yang dapat digunakan sesuai dengan kondisi yang sedang dialami oleh nasabah, yang pertama yaitu *rate and term refinancing* ini merupakan tipe yang sangat umum guna melunasi pinjaman dengan *margin* yang cenderung lebih rendah, yang kedua yaitu *cash out refinancing* cara ini dapat dilakukan saat *asset* yang sedang diagunkan mengalami kenaikan harga, yang terakhir yaitu *cash in refinancing* pembiayaan berupa uang *cash* guna membayar sebagian pinjaman supaya nilainya menjadi lebih rendah. Dalam *refinancing*, cara pengajuan pembiayaan baru dapat diperbankan syariah yang sama dengan pinjaman sebelumnya, bisa pula dengan mengajukan pembiayaan diperbankan yang lain. Hal ini bertujuan untuk meringankan pelunasan pinjaman ataupun untuk penambahan modal kepemilikan *asset*.

### **Landasan Hukum Sharia Refinancing**

Fatwa Dewan Syariah Nasional menjelaskan bahwa hukum atas *refinancing* syariah adalah boleh, dengan adanya dasar hukum sebagai berikut:

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ  
كَانَ مَسْرُورًا ۝ ٣٤

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”. (al-Isra: 34).

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝١

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya”. (al-Maidah: 1).

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ  
مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ  
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (al-Baqarah: 275).

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ  
مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (an-Nisa: 29).

*“Muhammad bin Sulaiman al-Mishishi menyampaikan kepada kami dari Muhammad az-Zibriqan, dari Abu Hayyan at-Taimi, dari ayahnya, dari Abu Hurairah secara marfu kepada Nabi SAW. Bahwa beliau bersabda Sesungguhnya Allah berfirman, aku akan memberkahi usaha dua orang yang berserikat selagi masing-masing tidak mengkhianati rekannya. Jika seseorang dari keduanya berkhianat, Aku tidak lagi akan memberkahi usaha mereka”.* (Hr. Abu Dawud).

*“Abdu abbi bin Khalid an-Numairi Abu al-Mughallis menyampaikan kepada kamu dari Fudhail bin Sulaiman, dari Musa bin Uqbah, dari Ishaq bin Yahya bin al-Walid, dari Ubadah bin ash-Shamit bahwa Rasulullah SAW. Bersabda ketika memutuskan sebuah perkara,(tidak boleh membahayakan oranglain dan tidak boleh pula membalas kejahatan orang lain”.* (HR. Ibnu Majah).

### **Musyarakah Mutanaqisah**

Musyarakah atau syirkah berasal dari bahasa Arab *syirkatan* dan *syarika* yang berarti sekutu/kongsi/mitra/serikat, sedangkan secara bahasa, syirkah berarti *al-ikhtilath* yaitu penggabungan atau pencampuran. Menurut ulama Malikiyah, musyarakah merupakan pemberian izin kepada kedua mitra kerja untuk mengatur modal bersama. Sedangkan menurut Syafiiyah yaitu tetapnya hak kepemilikan bagi kedua orang atau lebih sehingga tidak terbedakan antara hak yang satu dengan hak yang lainnya. Adapun menurut ulama Hanafiyah yaitu transaksi antara dua orang yang bersekutu dalam modal dan keuntungan. (Wahbah Az-Zuhaili, 2011) Musyarakah mutanaqisah juga merupakan salah satu produk turunan atas akad musyarakah yang mana akad tersebut bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih, yaitu bentuk kerjasama antara modal dan keuntungan.

Dalam PSAK 10 tentang Akuntansi Musyarakah memberikan beberapa pengertian yang berhubungan dengan akad atau transaksi musyarakah, yaitu musyarakah diartikan sebagai bentuk kerjasama dua pihak atau lebih guna suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak diwajibkan memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan antara pihak

sedangka risiko berdasarkan porsi kontribusi dana, dana tersebut meliputi kas, aset setara kas, atau aset non-kas yang diperkenankan oleh syariah. Mitra aktif dalam hal ini yaitu mitra yang mengelola usaha musyarakah, baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut. Sedangkan mitra aktif merupakan mitra yang tidak ikut serta dalam mengelola usaha musyarakah. Dalam perkembangannya, pengaturan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) mengacu kepada Peraturan BI No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi bank umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan BI No. 11/25/PBI/2009, Peraturan BI No.13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi BUS dan UUS.

Musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) dalam pengertian lain merupakan bentuk kerjasama antara dua belah pihak atau lebih guna kepemilikan suatu barang atau *asset*. Dimana dalam akad ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain akan bertambah hak kepemilikannya. Musyarakah mutanaqisah memiliki karakteristik khusus yang dapat membedakannya dari pembiayaan yang lain, yaitu:

1. *Hishshah* merupakan modal usaha para pihak yang berakad yang dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang mana terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*. Salah satu anggota *syirkah* tidak dapat menjamin modal mitra lainnya, karena *syirkah* adalah akad amanat, dimana orang yang berserikat tidak boleh menjamin modal anggota lainnya kecuali kerugian yang terjadi disengaja atau disebabkan suatu kelalaian (Yusuf Al Subaily, 75).
2. *Konstan* merupakan jumlah nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
3. *Wad* merupakan perbankan syariah berjanji mengalihkan secara komersial dan bertahap untuk seluruh *hishshah* kepada nasabah.
4. *Intiqal al-Milkiyyah* yaitu setiap uang yang disetor oleh nasabah kepada perbankan syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dapat dinyatakan sebagai upaya pengalihan unit *hishshah* perbankan syariah secara komersial, sedangkan pada nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai *nisbah* yang menjadi hak atas perbankan syariah.

Obyek pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) harus disepakati dan dituangkan secara tertulis dan jelas, baik kuantitas maupun kualitas yaitu *maluman mawshufan mundhabithan munafiyun lil jahalah* yang mencakup tiga hal yaitu:

1. Obyek akad mempunyai jangka waktu penyerahan yang harus disepakati dan ditentukan dengan jelas.
2. Kuantitas dan kualitas harus ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak dengan jelas dan transparan.
3. Ketersediaan obyek akad diketahui dengan jelas yaitu sebagian besar obyek musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) dalam bentuk bangunan yang sudah ada pada saat dilaksanakan akad, walaupun penyerahan obyek akad dilakukan pada waktu yang akan datang sesuai dengan kesepakatan pihak yang berakad.

Pokok masalah dalam kontrak (dana dan pekerjaan) yaitu modal harus berbentuk tunai dan bisa berupa emas atau perak yang setara. Modal bisa saja berbentuk *trading asset* seperti barang, properti, dan peralatan lainnya. Modal mungkin juga bentuk hak tak berujud, seperti hak paten, hak gadai, paten dan lain-lain. Pemberian modal berbentuk tipe-tipe *asset* di atas, nilai *asset* sebanding dengan nilai uang tunai dan disepakati bersama. Madzab Syafii dan Maliki mengatakan bahwa dana yang diperoleh dari mitra harus dicampur supaya tidak ada hak istimewa diantara mereka. Meskipun demikian mazhab Hanafi tidak menentukan Pembagian dana dalam bentuk tunai, dan mazhab Hambali tidak mensyaratkan adanya percampuran modal. (Wirosa, 2011: 298). Berakhirnya *syirkah* meskipun pakar hukum menegaskan bahwa perikatan tidak sepenuhnya sama dengan perjanjian (Handri Raharjo, 2009: 95), akan tetapi *syirkah* dalam hal ini adalah *syirkah* sebagai perikatan, yaitu suatu perjanjian para *syarik* untuk dapat melaksanakan *syirkah* dan telah disepakati bersama sehingga dapat mengikat pada *syarik* yang ber-*syirkah* (Henry Pandapotan Panggabean, 2008: 74).

Akad musyarakah mutanaqisah dengan ketentuan sebagai berikut: Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/IXI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisah yaitu semua syarat, rukun, dan ketentuan serta pedoman yang terdapat pada akad tersebut berlaku dalam akad pembiayaan ulang; Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/*syirkah* dan akad *bai* atau akad jual-beli; Pada akad

musyarakah mutanaqisah modal yang dipergunakan dapat berupa barang (*urudh*) atau juga dapat berupa uang tergantung kesepakatan; Modal *syirkah* dalam bentuk barang atau *urudh* yaitu bahwa taksasi harga barang dengan nilai uang tertentu yang telah disepakati oleh pihak yang melakukan akad; dalam implementasi akad musyarakah mutanaqisah berlaku hukum yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 yaitu tentang pembiayaan musyarakah, yang mana para mitra memiliki hak dan kewajiban, diantaranya yaitu: berdasarkan kesepakatan pada saat akad mitra memberikan modal dan kerja; memperoleh keuntungan berdasarkan pada *nisbah* yang telah disepakati pada saat akad berlangsung; mitra menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modal.

Pembiayaan pada akad musyarakah merupakan pembiayaan kerjasama antara pihak lembaga keuangan syariah (BUS/UUS/BPRS) dengan pihak mitra atau nasabah berupa penyertaan modal oleh masing-masing pihak untuk melaksanakan usaha atau upaya untuk dapat memiliki aset tertentu yang bertujuan memperoleh keuntungan dengan ketentuan bahwa *profit* dan *loss* akan ditanggung kedua belah pihak. Keuntungan (*profit*) dibagi berdasarkan kesepatan atau pada porsi modal sementara kerugian (*loss*) ditanggung sebesar porsi pada modal masing-masing pihak.

Ketentuan pihak-pihak yang terkait dalam akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) adalah pihak yang diperbolehkan termasuk ke dalam perorangan dan badan usaha. Para pihak dalam kontrak musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) harus mempunyai kapasitas hukum untuk dapat melakukan kontrak atau akad tersebut. Kontrak musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) harus disertai dengan penawaran (*ijab*) dan penerimaan atau persetujuan (*qabul*) antara kedua belah pihak yang berakad.

Perjanjian dengan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) harus memenuhi syarat dan rukun yaitu pihak yang melakukan akad; pihak perbankan dengan nasabah dimana kedua belah pihak sebagai *shahibul maal* sedangkan nasabah selain sebagai pemilik modal juga sebagai *musyarik*. Masing-masing pihak dapat menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli/memiliki suatu *asset* tertentu atau untuk melaksanakan usaha dalam bidang tertentu. Sedangkan obyek akad yaitu dapat berupa *asset*, atau usaha yang akan dapat menghasilkan *profit* bagi para pihak yang melakukan akad.

Pernyataan penawaran (*ijab*) dan penerimaan penawaran (*qabul*) yang telah dinyatakan oleh kedua belah pihak terkait untuk menunjukkan kehendak yang ingin dicapai oleh masing-masing pihak dalam bentuk presentase melainkan bukan dari bentuk nominal uang secara tetap.

Pengikatan perjanjian pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) dituangkan secara tertulis yang dapat dilakukan dengan cara di bawah tanda tangan atau di bawah legalitas secara notariil. Perlu diketahui untuk jenis properti pada akad musyarakah mutanaqisah yaitu ditujukan kepada seseorang/nasabah yang ingin memiliki aset dalam bentuk properti, aset properti yang dimaksud yaitu berupa properti baru (*ready stok*), properti lama (*second*), ataupun properti baru indent. Berikut merupakan jenis-jenis properti dari pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah:

1. Rumah tinggal;
2. Rumah toko;
3. Rumah kantor;
4. Rumah susun;
5. Apartemen;
6. Kondominuim.

Keunggulan yang ada pada implentasi akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) yaitu: pihak perbankan syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu *asset* yang menjadi obyek perjanjian, karena merupakan suatu *asset* bersama maka kedua belah pihak berkewajiban untuk saling menjaga atas *asset* tersebut; Pada akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) terdapat *nisabh* yang diterima oleh kedua belah pihak yaitu margin sewa yang telah disepakati dan ditetapkan atas *asset* tersebut; Dapat meminimalisir resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan adanya kenaikan pada suku bunga pasar perbankan konvensional; Tidak dapat dipengaruhi oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada perbankan konvensional, dan atau fluktuasi harga pada saat terjadinya inflasi.

Pada implementasi akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) mempunyai beberapa kekurangan yaitu terdapat resiko pelimpahan atas beban biaya dan pembayaran pajak, serta biaya yang mungkin bisa menjadi beban atas *asset* tersebut, kemudian berkurangnya pendapatan perbankan syariah atas margin sewa yang telah dibebankan pada *asset* yang menjadi obyek akad musyarakah

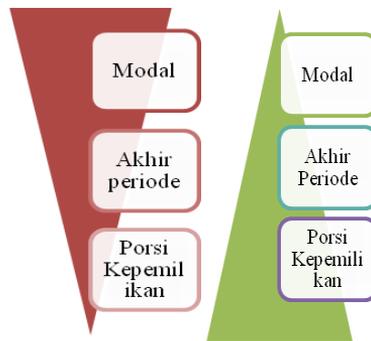
mutanaqisah (*diminishing partnership*). Pelunasan pembiayaan pada umumnya berkisar 20 s/d 25 tahun yaitu pada pembiayaan KPRS, sehingga menyebabkan risiko yang besar bagi perbankan syariah, dalam hal ini margin ditentukan tingkat tarif sewa yang cenderung selalu meningkat disetiap tahunnya yang membuat nasabah atau mitra keberatan jika kenaikan sewa rumah meskipun hasil dari sewa adalah bentuk *nisbah*.

Mekanisme musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) yaitu calon mitra atau nasabah melakukan pengajuan pembiayaan ke lembaga guna pembiayaan ulang atau *syaria refinancing*; Kemudian lembaga dapat melakukan *taqwim al-urudh* atau penaksiran terhadap barang/aset calon nasabah untuk penentuan harga, dalam penentuan modal usaha (*rasul mal*) yang disertakan nasabah dalam *syirkah* dengan perbankan syariah; Perbankan syariah dapat menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang dijadikan modal usaha *syirkah*, yang disertai dengan syarat bahwa nasabah wajib menyelesaikan utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada; Perbankan syariah memberi kuasa atau *akad wakalah* kepada nasabah untuk dapat melakukan usaha yang baik dan halal; Perbankan syariah dan nasabah memberi keuntungan usaha sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dan kerugian dapat dibagi sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak; Dan nasabah dapat melakukan pengalihan komersial atas hak milik perbankan syariah secara bertahap sesuai dengan prinsip syariah. Berikut merupakan pola umum dari implementasi akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*):



Gambar 1. Pelaksanaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*).

Dalam pola umum tersebut dalam dijelaskan bahwa masing-masing mitra menyertakan modal usaha atau terjadinya akad *syirkah*, modal uang dapat diubah menjadi barang (inventori) yang mana modal barang dinyatakan dalam *hishshah* atau saham, bahwa masing-masing mitra bersepakat untuk menjual dan membeli *hishshah* modal barang tersebut secara bertahap, dan barang modal disewa oleh mitra atau disewakan kepada pihak ketiga, dengan ini hasil sewa dapat dibagi hasil antara masing-masing mitra sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dan mitra yang lainnya membeli *hishshah* modal secara bertahap sehingga kepemilikan atas modal pejual berkurang secara bertahap atau dapat disebut dengan *mutanaqisah*, kemudian *hishshah* modal usaha menjadi milik mitra pembeli secara penuh, jumlah *hishshah* yang berubah merupakan porsi kepemilikan bukan atas modal inventori. Secara sederhana, jumlah modal antar pihak perbankan syariah dan nasabah dapat di ilustrasikan sebagai berikut:



Gambar 2. Diagram jumlah modal pada pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*).

Musyarakah dapat bersifat musyarakah permanen maupun menurun. Dalam musyarakah permanen, bagian modal setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan dalam musyarakah menurun, bagian modal bank akan dialihkan secara bertahap kepada mitra sehingga bagian modal bank akan menurun dan pada akhir masa akad mitra akan menjadi pemilik usaha tersebut. (Wiroso, 2011: 305). Jika salah satu mitra memberikan modalnya maka secara tidak langsung telah mempunyai andil dalam hal pekerjaan, dan setiap mitra berhak sebagai wali dari perjanjian *syirkah*. Aturan umum secara syariahnya adalah sebagai berikut:

1. Wakil dalam *syirkah*

Setiap mitra dapat terlibat langsung dalam usaha *syirkah* tersebut atau bisa menunjuk wakilnya untuk melaksanakan pekerjaannya.

2. Lingkup pekerjaan

Lingkup pekerjaan berhubungan dengan spesifikasi pekerjaan mitra dalam *syirkah*, yakni berkaitan dengan *objective* dan aktivitasnya. Setiap mitra diwajibkan perform untuk melaksanakan pekerjaan yang tertuang pada akad tanpa membuat kelalaian atau pelanggaran. Pekerjaan mitra meliputi manajemen bisnis seperti perencanaan, penetapan kebijakan penyusunan program eksekutif, tindak-lanjur, supervisi, pelaksanaan penilaian dan pengambilan keputusan. Ia berhak memperkerjakan karyawan untuk melaksanakan pekerjaan yang tidak berada dalam lingkup ini dan jika mitranya melaksanakan pekerjaan bersangutan, ia berhak menerima pembayaran biaya serupa. Namun demikian, beberapa Fuqaha memperbolehkan satu pihak memberi wewenang penuh kepada pihak lainnya untuk melaksanakan pekerjaan kapan saja kepentingan *syirkah* mengahruskannya.

3. Pinjaman, Pembiayaan, Hibah dan Sumbangan Sosial

Mitra tidak diperkenankan meminjam uang atas nama *syirkah* atau memberikan pembiayaan kepada pihak ketiga dari dana *syirkah*, atau memberikn *donate* atau *grant money* kecuali setelah mendapatkan persetujuan para mitra lainnya.

Keuntungan yang didapat dari *ujrah* dapat dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati pada saat akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan atas proporsi kepemilikan, dalam hal ini *nisbah* dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai dengan kesepakatan *syarik*. Risiko yang dapat terjadi pada akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) yaitu:

1. Risiko Kepemilikan, dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) status kepemilikan barang masih milik bersama yaitu antara pihak perbankan syariah dengan nasabah, dimana kedua belah pihak menyertakan modal guna pembelian barang. Pada saat terjadi pengalihan kepemilikan pihak nasabah dapat menguasai barang sepenuhnya setelah dilaksanakan

- pembayaran bagian untuk perbankan syariah oleh nasabah beserta dengan besaran biaya sewa yang telah disepakati pada saat akad.
2. Risiko Regulasi, implementasi musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) guna pembiayaan *asset* terikat dengan regulasi yang sedang berlaku, salah satunya yaitu diberlakukan pola musyarakah mutanaqisah adalah masalah pembebanan PPN pada kepemilikan *asset*.

Fatwa DSN-MUI No.01 Tahun 2013 menjelaskan bahwa ketika terjadi wanprestasi maka pihak perbankan syariah akan mengambil langkah penyelesaian yaitu:

1. Pembiayaan bermasalah dapat segera diselesaikan oleh pihak yang berakad melalui musyawarah dengan cara *rescheduling*, *restructuring*, maupun *reconditioning*.
2. Pihak perbankan syariah juga dapat melakukan *settlement* Pembiayaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) bagi nasabah yang tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati oleh para pihak, dengan ketentuan yaitu *Asset* dijual oleh nasabah melalui perbankan syariah dengan harga yang bisa disepakati bersama; Nasabah atau mitra dapat menyelesaikan pembiayaan kepada perbankan syariah dari hasil penjualan; Apabila sisa dari penjualan *asset* melebihi kewajiban pembayaran, maka perbankan syariah dapat mengembalikan ke nasabah atau mitra; Sedangkan apabila mitra atau nasabah tidak dapat membayar kewajibannya, maka perbankan syariah dapat membebaskan berdasarkan kebijakan perbankan.

Perbankan syariah wajib meminta sebuah laporan *nisbah* berdasarkan laporan keuangan yang sudah divalidasi, termasuk komponen biaya-biaya yang mengacu pada standar yang baku, terutama pada skema *profit and loss sharing* untuk menghindari ketidakpastian dalam kontrak yang dapat merugikan salah satu pihak (Ascarya, 2006: 236).

### **Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah**

Musyarakah merupakan transaksi yang diperbolehkan oleh syariat, berdasarkan al-Quran, sunnah dan ijma.

Adapun dalil al-Quran, firman Allah:

فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ

“Maka mereka bersama-sama (bersekutu) dalam bagian yang sepertiga itu.”(an-Nisaa:12).

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

“Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.” (Shaad: 24).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu ... “ (al-Maidah: 1).

Adapun dalil dari sunnah, hadits qudsi yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah secara marfu dari Rasulullah bahwa beliau bersabda:

انَّ الله تعالى يقول: أن ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه, فإذا خان أحدهم صاحبه خرجت من بينهما

“Sesungguhnya Allah azza wa jalla berfirman, Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati yang lain. Jika salah seorang di antara keduanya mengkhianati yang lain, maka Aku keluar dari persekutuan tersebut” (HR Abu Dawud serta Hakim dan ia mensahihkan sanadnya).

Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf:

الصَّلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً أو أحل حراماً والمسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً.

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Kaidah fiqih:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Landasan hukum Islam pada akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) disandarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa), karena didalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

## **PENUTUP**

Akad atau juga dapat disebut dengan perjanjian dalam praktik di perbankan syariah merupakan hal yang sangat esensial, akad tersebut akan menimbulkan beberapa hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang berakad, karena pada dasarnya perbankan syariah harus memiliki sebuah standar produk untuk dapat menjamin kepastian operasional dan perlindungan konsumen. Dalam hal ini, implementasi *refinancing* syariah pada akad musyarakah mutanaqisah dilandasi dengan adanya keinginan para pihak untuk dapat meningkatkan *asset* yang telah dimiliki, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah (*diminishing partnership*) dijalankan secara paralel yaitu pertama antara nasabah dan perbankan yang melakukan akad melalui penyertaan modal yang akan mendatangkan *profit*, dan kedua nasabah membeli barang modal milik perbankan secara bertahap sehingga modal yang dimiliki perbankan secara *syirkah* tersebut berkurang hal ini disebut dengan mutanaqisah. Sedangkan harapan masyarakat terhadap kepemilikan *asset* yang tidak terbatas menunjukkan adanya peningkatan dalam pelaksanaan akad tersebut pada perbankan syariah, seiring berjalannya kepemilikan modal yang didapat secara bertahap memungkinkan terjadinya implementasi *refinancing* syariah guna bertambahnya modal yang akan dimiliki.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Al Subaily, Yusuf, *Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqh Muamalat dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern*, (Terj. Erwandi Tarmizi, Fakultas Syariah Universitas Islam Imam Muhammad Saud, Riyad).
- Al-Jammal, Muhammad Abdul Munim, *Ensiklopedia Ekonomi Islam: Jilid I*, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2000).
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PTRajaGrafindo Persada, 2006).

- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu: Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual-beli, Asuransi, Khiyar, Macam-macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan).*, Jilid-5, (Jakarta: Gema Insani, 2011).
- Nafis, M. Cholil, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: UI-Press, 2011).
- Panggabean, Henry Pandapotan, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, (Bandung, PT. Alumni: 2008).
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009).
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE, 2009).
- Ainul Imronah, *Musyarakah Mutanaqishah*, (Jurn: Al-Intaj, Vol. 4, No. 1, Maret 2018).
- M.Kamal Hijaz, *Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Islam*, (Jurn: Al-Fikr, Volume 15, Nomor 1, Tahun 2010).
- Nadratuzzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, (Jurn: Al-Iqtishad, Vol. I, No. 2, Juli 2009).
- Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum, *Tranformasi Fatwa DSN-MUI tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Jurn: Syarie, Vol. 3, No. 2 Agustus 2020).
- Zukhru Fatuzzahro, *Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah*, (Jurn: al-Mizan, Vol.3, No. 2, Agustus 2019).

### **Peraturan-peraturan**

- Fatwa DSN-MUI Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Kodifikasi Produk dan Aktivitas Standar Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*, 2015.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah: Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, 2016.