

## ***Musarakah mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia: Pendekatan Maqasid Syariah**

**Miti Yarmunida**

Institut Agama Islam Negeri Bengkulu

Email: [miti\\_yarmunida@iainbengkulu.ac.id](mailto:miti_yarmunida@iainbengkulu.ac.id)

**Abstract** : *This study aims to identify the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract in Islamic banking in Indonesia based on the Islamic maqasid review. This research uses descriptive qualitative method. The research data were collected using the documentation method. The data used in this research is secondary data obtained from various sources regarding the provisions of sharia fatwas, sharia standards, statutory regulations, operational and practical standards in Islamic banking, as well as the results of relevant research and publications. The data were analyzed using the inductive method. The analysis of the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract is carried out based on the maqasid sharia approach. The results of the study found that the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract as an alternative to mudharabah financing in Islamic banking, from the aspect of risk charging and equal partnerships, was not in accordance with the maqashid sharia and existing regulations in Indonesia*

**Keywords** : *Musyarakah mutanaqishah; maqashid syariah; Islamic banking*

**Abstrak** : Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada perbankan syariah di Indonesia berdasarkan tinjauan maqasid syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan metode dokumentasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber tentang ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundang-undangan, standar operasional dan praktik di perbankan syariah, serta hasil riset dan publikasi yang relevan. Data kemudian dianalisis menggunakan metode induktif. Analisis terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* dilakukan berdasarkan pada pendekatan maqasid syariah. Hasil penelitian menemukan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif pembiayaan *mudharabah* pada perbankan syariah, dari aspek pembebanan resiko dan kemitraan setara belum sesuai dengan *maqashid syariah* dan aturan yang ada di Indonesia.

**Kata Kunci** : *musyarakah mutanaqishah; maqashid syariah; perbankan syariah*

### **A. Pendahuluan**

Perkembangan industri jasa keuangan syariah khususnya perbankan syariah dalam decade terakhir terus mengalami pertumbuhan yang signifikan. Sebagai lembaga keuangan bank yang berkembang di negara dengan system perbankan ganda perbankan syariah dihadapkan oleh tantangan persaingan yang mendorong perbankan syariah untuk lebih inovatif dalam menciptakan produk-produk baru yang dapat menarik minat nasabah untuk menggunakan jasa perbankan syariah. Disamping itu, perbankan syariah harus memastikan bahwa prduk yang ditawarkan telah sesuai dengan prinsip syariah, karena inilah hal pokok yang membedakan bank syariah dan bank konvensional.

Salah satu upaya untuk meningkatkan pangsa pasar perbankan syariah di Indonesia adalah dengan menciptakan produk-produk perbankan yang lebih variatif dan kompetitif. Produk yang kompetitif akan menyebabkan minat masyarakat untuk menggunakan perbankan syariah semakin tinggi.

Salah satu produk perbankan syariah yang memiliki peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah di Indonesia adalah *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ) (*diminishing partnership*) merupakan akad kerjasama yang diperkenalkan pada tahun 1990an yang menekankan pada kerjasama kepemilikan atas

pembelian asset antara bank dan nasabah, dimana terdapat bagi hasil dan pemindahan bertahap atas kepemilikan asset selama periode yang ditentukan. Akad ini memiliki risiko rendah dan lebih mudah bagi kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah dibandingkan dengan pembiayaan konvensional.<sup>1</sup>

Akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dijadikan alternatif pembiayaan *murabahah* maupun akad *bai' bitsaman ajil* yang selama ini selalu mendominasi pembiayaan perbankan syariah terutama pembiayaan properti. Akad *Musyarakah mutanaqishah* dipandang lebih adil baik bagi perbankan maupun nasabah<sup>2</sup>. Walaupun demikian, akad *musyarakah mutanaqishah* masih memiliki beberapa masalah dan tantangan yang dihadapi. Meera dan Razak menunjukkan bahwa dalam akad *musyarakah mutanaqishah* masih terdapat kecenderungan bankir untuk menggunakan bunga dalam menilai tarif sewa<sup>3</sup>. Osmani dan Abdullah menemukan bahwa walaupun implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada perbankan di Malaysia masih terbebani oleh permasalahan tarif sewa, wa'ad, kerusakan asset, pajak dan kepemilikan tanah, masih terdapat ruang untuk dilakukan perbaikan. Jika tidak akad *musyarakah mutanaqishah* ini hanyalah replikasi dari pinjaman konvensional<sup>4</sup>. Ridwan dan Syahrudin (2013) menjelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* dapat menjadi alternatif pembiayaan *murabahah* khususnya untuk pembiayaan riil asset seperti rumah atau property pada perbankan syariah Indonesia. Namun terdapat beberapa aspek yang perlu dianalisis terkait dengan kesesuaian syariah dan hukum positif di Indonesia<sup>5</sup>. Selain itu terdapat beberapa point dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* belum sesuai syariah. Dari sisi analisis legal operasional berdasarkan aturan Bank Indonesia tentang undang-undang perbankan terindikasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi di lapangan. Terkait operasional adanya pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul menyimpang dari standar AAOIFI dan fatwa DSN dan belum ada standar akuntansi khusus terkait MMQ<sup>6</sup>.

Berdasarkan beberapa literatur yang ada dapat diketahui bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dijadikan alternatif pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah, namun perlu dikaji lebih lanjut mengenai *syariah compliance* terhadap akad tersebut terutama berkaitan dengan maqasid syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada perbankan syariah di Indonesia berdasarkan tinjauan maqasid syariah.

---

<sup>1</sup> Alam Asadov et al., "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Issues in Practice," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 9, no. 1 (2018), h. 91–103.

<sup>2</sup> Ahamed Kameel Mydin Meera and Moussa Larbani, "Ownership Effects of Fractional Reserve Banking: An Islamic Perspective," *Humanomics* 25, no. 2 (2009): 101–116; M Ridwan and Syahrudin, "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Mura Bahah," *Jurnal TSAQAFAH* 9, no. May 2013 (2013): 101–122; Ahamed Kameel Mydin Meera and Dzuljastri Abdul Razak, "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues," *Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics*, no. 1 (2009): 3–25.

<sup>3</sup> Meera and Razak, "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues." h. 3–25

<sup>4</sup> Noor Mohammad Osmani and Md Faruk Abdullah, "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia," *International Review of Business Research Papers* 6, no. 2 (2010), h. 272–282.

<sup>5</sup> Ridwan and Syahrudin, "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Mura Bahah," h. 101–122.

<sup>6</sup> Nuhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (2018), h. 120.

Artikel ini terdiri dari lima bagian, bagian pertama menjelaskan isu terkait implementasi akad *musyarakah mutanaqishah*, selanjutnya pada bagian kedua dijelaskan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Pembahasan mengenai konsep MMQ, Implementasi dan kajian maqasid terhadap Implementasi MMQ pada perbankan Syariah di Indonesia dijelaskan pada bagian keempat paper ini. Selanjutnya bagian kelima menyajikan kesimpulan.

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan metode dokumentasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber tentang ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundang-undangan, standar operasional dan praktik di perbankan syariah, serta hasil riset dan publikasi yang relevan. Data kemudian dianalisis menggunakan metode induktif. Analisis terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* dilakukan berdasarkan pada pendekatan maqasid syariah.

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. *Maqashid Syariah*

*Maqashid syari'ah* terdiri dari dua kata yaitu *maqashid* dan *syari'ah*. Secara bahasa *maqashid* merupakan bentuk jamak dari kata *maqshid* jika dialihbahasakan ke bahasa Indonesia dikatakan tujuan, tuntutan, kesengajaan. Sedangkan kata *syari'ah* secara bahasa artinya jalan menuju air.

*Maqashid al-Syariah* terdiri atas dua kata yaitu kata *maqashid* dan kata *al-syari'ah* yang berhubungan antara satu dengan lainnya dalam bentuk *mudhaf* dan *mudhafunilaih*. Kata *maqashid* adalah bentuk jamak dari kata *maqshad* yang artinya adalah maksud dan tujuan. Kata *Syariah* yang artinya hukum Allah, baik yang merupakan ketetapan Allah SWT, maupun ditetapkan Nabi sebagai penjelasan atas ketetapan hukum yang ditetapkan Allah SWT atau merupakan ijtihad yang dihasilkan oleh mujtahid berdasarkan apa yang telah ditetapkan Allah atau dijelaskan oleh Nabi. Karena yang dihubungkan kepada kata *syari'at* adalah kata "maksud atau tujuan", maka kata *syari'ah* berarti pembuat hukum atau *syar'i*, bukan hukum itu sendiri.

*Maqashid asy-Syari'ah* secara terminologis diartikan tujuan-tujuan ajaran Islam atau tujuan-tujuan pembuat *syari'at* (Allah) dalam menggariskan ajaran/*syari'at* Islam. Menurut (Azis, 2018), Syathibi disebut sebagai peletak dasar Ilmu *Maqashid* yang kemudian ia disebut sebagai "Bapak *Maqashid asy-Syari'ah*". *Maqashid syariah* atau tujuan syariah memiliki kemaslahatan pokok yang disepakati yang mencakup 5 (lima) hal, yaitu (Jauhar, 2017): 1) *Hifdz Ad-Din* yaitu menjaga agama, 2) *Hifdz An-Nafs* yaitu menjaga jiwa, 3) *Hifdz Al-'Aql* yaitu menjaga akal, 4) *Hifdz Al-Mal* yaitu menjaga harta, 5) *Hifdz An-Nasb* yaitu menjaga keturunan. Tujuan Allah SWT untuk menetapkan tujuan dan hukum Islam tak lain adalah untuk kemaslahatan kita sebagai manusia di dunia dan di akhirat.

### 2. *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ)

Secara bahasa, *Musyarakah mutanaqishah* terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. *Mutanaqishah* berasal dari *naqashah* yang berarti berkurang, berkurang secara bertahap. Dengan demikian *syirkah mutanaqishah* disebut juga *decreasing participation* atau

*diminishing participation*.<sup>7</sup> Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) dapat didefinisikan sebagai bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>8</sup>

Ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* diperbolehkan. Akad MMQ terdiri atas akad *syirkah* dan akad *bai' /jual beli* (yang dilakukan secara paralel). Adapun ketentuan mengenai *syarik* dalam kekayaan (*musyarakah*) yaitu terdiri dari: (a) Berkewajiban menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha dan kerja berdasarkan kesepakatan dalam akta;(b) Berhak memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad, dan (c) menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Dalam akad MMQ, *syarik* wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishashny* secara bertahap, dan *syarik* lain wajib membelinya. Selanjutnya Jual beli dilakukan sesuai kesepakatan; kemudian apabila seluruh proses jual beli telah selesai, seluruh *hishshah* Lembaga Keuangan Syariah/ LKS beralih kepada *syarik* lainnya. Dalam ketentuan AAOIFI dijelaskan bahwa akad jual beli dalam akad MMQ tidak boleh diisyaratkan dalam kontrak *musyarakah*. Dengan kata lain, mitra yang akan membeli itu diijinkan untuk memberi janji (*wa'ad*) untuk membeli. *Wa'ad* ini harus terpisah dari kontrak *musyarakah*. Sebagai tambahan, kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari *musyarakah*. Tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya<sup>9</sup>.

Selain itu Fatwa DSN-MUI juga mengatur bahwa asset MMQ dapat *dijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila asset MMQ menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik/* nasabah dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* (sewa) berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*. Poin berkurangnya bagian/porsi kepemilikan asset *musyarakah yang dimiliki syarik/LKS* akibat pembayaran nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan biaya perolehan asset MMQ menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.<sup>10</sup>

Ketentuan umum untuk *musyarakah* harus diterapkan kepada MMQ, terutama ketentuan tentang *syirkah 'inan*. Karenanya tidak dibolehkan bahwa kontrak dari MMQ memasukkan provisi yang memberikan keistimewaan hak bagi pihak manapun untuk menarik partisipasinya dalam modal. Ketentuan selanjutnya adalah tidak dibolehkan menyebutkan bahwa salah satu mitra harus menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa salah satu mitra tersebut pada akhirnya akan memiliki obyek *musyarakah*. Setiap mitra harus menyediakan bagian modal. Penyediaan modal dapat berbentuk kas atau asset yang dapat diukur menurut nilai uang, misalnya sebidang tanah untuk bangunan atau peralatan yang diperlukan untuk operasional *musyarakah*. Kerugian, jika ada, harus ditanggung secara

<sup>7</sup>Ridwan and Syahrudin, "Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah.", h. 101-122

<sup>8</sup>AAOIFI, *Shari'a Standards, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (Bahrain, 2004); DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah mutanaqishah" (2008), h. 1-6.

<sup>9</sup>DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah mutanaqishah." h.1-6.

<sup>10</sup>*Ibid.* h. 3.

periodik oleh para pihak sesuai dengan rasio penyediaan setiap mitra, ketika saham (bagian) dari satu pihak menurun dan bagian pihak lain meningkat.

Adapun ketentuan AAOIFI terkait *nisbah* keuntungan atau pendapatan dari *musyarakah* yang merupakan hak setiap pihak harus jelas ditentukan/disepakati. Akan tetapi, dibolehkan bagi para pihak untuk menyetujui nisbah keuntungan yang tidak selalu merujuk pada rasio kepemilikan modal/bagian. Juga dibolehkan bagi para pihak untuk memelihara nisbah keuntungan yang sudah disepakati, meskipun rasio kepemilikan itu telah berubah, atau menyetujui untuk mengubah nisbah keuntungan karena perubahan dari rasio kepemilikan modal. Dalam melaksanakan hal tersebut, mereka harus memastikan, bahwa prinsip alokasi kerugian yang sesuai dengan rasio kepemilikan saham, dipertahankan.

AAOIFI menekankan bahwa tidak dibolehkan mengatur agar salah satu pihak memiliki hak untuk menerima keuntungan berdasarkan jumlah tertentu (*lump sum*). Namun, dibolehkan bagi salah satu mitra untuk memberikan janji yang mengikat (berdasarkan kontrak jual beli) yang memberikan mitra lain hak untuk mendapatkan bagian kepemilikannya (*equity share*) secara bertahap, menurut nilai pasar atau pada harga yang disepakati pada waktu pengalihan. Akan tetapi tidak dibolehkan untuk mensyaratkan kondisi bahwa bagian kepemilikan itu dialihkan/diperoleh pada harga awal (*face value*) karena hal ini akan menciptakan jaminan dari nilai bagian kepemilikan dari salah satu mitra (atau lembaga) oleh mitra yang lain, yang tidak dibolehkan secara syariah.

Ketentuan AAOIFI bagi para mitra dapat menyusun perolehan bagian kepemilikan dari suatu lembaga dengan cara yang dapat memenuhi kepentingan dari kedua pihak. Hal ini meliputi, misalnya, janji oleh klien lembaga untuk menyisihkan sebagian dari keuntungan atau perolehan yang mungkin dia peroleh dari *musyarakah*, untuk pengalihan porsi/persentase kepemilikan (*equity*) dari lembaga itu. Obyek *musyarakah* dapat dibagi menjadi beberapa bagian (*shares*) yang di dalamnya mitra lembaga dapat membeli sejumlah bagian tertentu pada periode (*interval*) tertentu sampai mitra itu menjadi pemilik dari keseluruhan kepemilikan dan karenanya menjadi satu-satunya pemilik obyek *musyarakah*. Terakhir, dibolehkan bagi salah satu mitra untuk menyewa bagian kepemilikan mitra yang lain untuk jumlah tertentu dan periode yang diinginkan yang di dalamnya setiap mitra tetap bertanggungjawab untuk pemeliharaan bagiannya secara regular.

### 3. Implementasi Akad *Musyarakah mutanaqishah* pada Perbankan Syariah

Produk *Musyarakah mutanaqishah* (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhirnya perjanjian seluruh asset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Produk MMQ dapat dilakukan dengan tujuan pembiayaan kepemilikan asset seperti rumah maupun kendaraan baik baru maupun lama. Struktur produk berbasis akad MMQ 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)<sup>11</sup>.

Produk MMQ pada perbankan syariah di Indonesia dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat

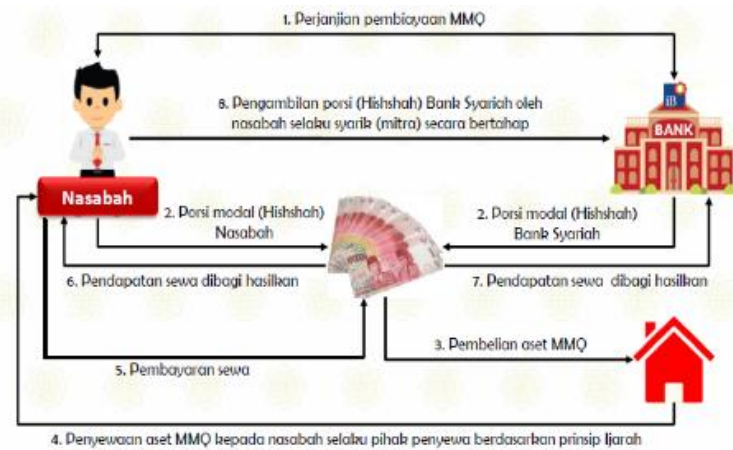
---

<sup>11</sup>Mulya E. Siregar and Ahmad Buchori, "Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: *Musyarakah mutanaqishah*" (2016), h. 298.

diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan, maupun pembiayaan property atau rumah. MMQ dalam implementasinya pada perbankan syariah Indonesia diperuntukkan pada pembiayaan pembelian property baru (*ready stock*), property lama (*second*) atau property baru *indent, take-over* dan *refinancing*<sup>12</sup>.

Mekanisme *Musyarakah mutanaqishah* dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 1. Skema Produk Berbasis MMQ untuk KPR iB dan KKB iB**



Sumber: ojk.go.id

Bank Syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad MMQ dengan jangka waktu tertentu dan nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan para pihak. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Pembiayaan MMQ sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*). Penyewa aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah selaku konsumen penyewa kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah MMQ) selaku pemberi sewa. Pembagian hasil usaha penyewaan aset MMQ antara bank dan nasabah sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati. Pembayaran bagi hasil bagi bank wajib disetorkan kepada bank dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran yang harus dibayarkan untuk pengambilan porsi modal (*hishshah*) bank oleh nasabah. Disamping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulannya juga membayar angsuran pokok untuk pengambil alihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, dimana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah<sup>13</sup>.

#### 4. Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqishah*(MMQ) Dalam Kajian Maqasid Syariah

Berdasarkan literature akad MMQ terlihat sebagai model akad yang sempurna untuk diterapkan pada perbankan syariah namun dalam prakteknya belum sejalan dengan literature yang ada, masih banyak kritik dan tantangan yang harus dihadapi dalam pelaksanaan akad MMQ di perbankan syariah. Masalah utama yang dihadapi adalah permasalahan *double-taxation*, dimana pajak property akan dikenakan dua kali. Pajak ini nantinya akan dibebankan kepada nasabah. Pertama, sebagai biaya yang dibayarkan kepada bank yang termasuk ke

<sup>12</sup>Ibid. h. 298

<sup>13</sup>Ibid. h. 298

dalam harga property dan kedua, ketika kepemilikan dialihkan dari bank kepada nasabah.<sup>14</sup> Pajak pertama dalam hal kepemilikan property wajib ditanggung oleh bank dan nasabah karena mereka bersama-sama memiliki property yang menjadi objek perkongsian (*musyarakah mutanaqishah*), dengan demikian praktek yang terjadi bahwa hanya nasabah yang menanggung pajak tidak adil dan tidak boleh. Tujuan pensyariaan aturan dalam muamalah adalah untuk kemaslahatan manusia terutama pihak-pihak yang melakukan akad. Kemaslahatan dapat dicapai jika pelaksanaan akad bernilai keadilan bagi masing-masing pihak, jika keadilan tidak tercapai dalam suatu pelaksanaan akad, maka sulit mendapat kemaslahatan yang berimbang bagi kedua belah pihak. Dengan demikian pembebanan pajak hanya kepada nasabah sebagai salah satu *syarik*, sementara bank sebagai *syarik* dipihak lainnya tidak menanggung beban pajak tidak sesuai dengan tujuan pensyariaan hukum Islam. Sedangkan pajak ke dua ketika pengalihan properti kepada nasabah karena pemindahan kepemilikan ini sudah sesuai dengan aturan perpajakan. Oleh karena itu dua kali pajak dalam *musyarakah mutanaqishah* tidak ada masalah jika ditanggung oleh pihak-pihak yang memiliki property yang menjadi objek syirkah.

Selanjutnya adalah permasalahan independensi harga ketika pembiayaan *musyarakah* yang disertai pengalihan kepemilikan. Ketika akad disepakati dengan harga yang terjadi pada jangka waktu tertentu hingga sampai pada waktu pengalihan kepemilikan umumnya telah terjadi kenaikan harga pasar atas properti yang disepakati di awal. Ini menjadikan harga ketika pembiayaan dan saat pengalihan kepemilikan bersifat terikat dan independen<sup>15</sup>. Mayorita ulama berpendapat bahwa harga seharusnya ditentukan oleh kekuatan pasar dan harus mencerminkan harga yang seharusnya. Artinya bahwa harga sewa dan harga saham harus mengikuti kondisi pada saat nasabah membayar sewa dan atau sahamnya. Lalu bagaimana cara menentukan harga sewa serta harga sahamnya? Menetapkan harga sewa dan harga saham dimuka bertentangan dengan prinsip bagi hasil dengan demikian bertentangan dengan syariah.<sup>16</sup> Menurut standar AAOIFI, dilarang menjual saham dalam kontrak MMQ dengan harga yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam hal ini para mitra tidak berbagi untung dan rugi atas investasi mereka.<sup>17</sup> dengan demikian penetapan harga sewa harus terus diperbarui sesuai dengan harga pasaran properti, dapat saja harga sewa dievaluasi setiap tahun atau perenam bulan. Tidak boleh harga sewa yang ditetapkan di awal constant sampai akhir perjanjian. Namun, jika selama perjanjian harga property tidak mengalami peningkatan yang signifikan maka tidak perlu update harga sewa. Prakteknya Bank dalam menetapkan sewa atau harga property sudah menghitung secara ilmu ekonomi tentang kenaikan nilai jual di masa yang akan datang, bank tidak mempraktekkan update harga setiap tahun dilatarbelakangi untuk meringankan biaya yang akan timbul akibat dari perbuatan update harga tersebut, dan biasanya biayanya akan dibebankan kepada nasabah. peningkatan biaya dalam pembiayaan karena update harga akan berakibat buruk juga bagi bank yaitu nasabah kurang berminat melakukan pembiayaan. Dengan demikian, update harga akan semakin

---

<sup>14</sup>Edib Smolo and M. Kabir Hassan, "The Potentials of Mushārahah Mutanāqisah for Islamic Housing Finance," *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 4, no. 3 (2011), h. 237–258.

<sup>15</sup>Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." h. 120.

<sup>16</sup>Smolo and Kabir Hassan, "The Potentials of Mushārahah Mutanāqisah for Islamic Housing Finance." h. 237–258.

<sup>17</sup>AAOIFI, *Shari'a Standards, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*. h. 150.

memberatkan nasabah sekaligus merugikan pihak bank. bank sebagai lembaga bisnis sudah memperhitungkan untung ruginya ketika mereka menetapkan harga sewa dan harga jual.

Tidak hanya itu, dalam implementasi MMQ pada perbankan bank cenderung langsung mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan nasabah. Hal ini menjadi masalah ketika kesepakatan awal adalah kerjasama kepemilikan bersama atas barang dengan janji akan adanya perpindahan kepemilikan dengan jual beli oleh salah satu *syarik*, namun ketika nasabah/ *syarik* tidak mampu/ gagal memenuhi kewajiban, tepatnya kesepakatan barang/properti akad yang sekaligus dijadikan agunan langsung dieksekusi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksetaraan dalam kasus kepemilikan barang. Dalam syirkah masing-masing *syarik* memiliki hak dan kewajiban yang sama sesuai dengan penyertaan modal, hubungan antar *syarik* adalah mitra. Jika ada masalah dalam musyarakah, maka didiskusikan bersama dan sepakati tindakan apa yang akan dilakukan untuk mengatasi masalah yang ada. Di samping itu, ada dua cara dalam penyelesaian tanggung jawab sebagai penyewa, yaitu 1) jika penyewa tidak bisa membayar sewa karena kondisinya sedang pailit, maka kewajiban pemilik property adalah memberi waktu kepada penyewa sampai waktu yang disepakati. 2) jika penyewa tidak membayar sewa karena tidak mau membayar bukan karena tidak bisa membayar (ekonomi sedang pailit), maka pemilik property bisa meminta uang sewa dan jika tidak ada juga niat baiknya maka bisa diadakan ke pengadilan.<sup>18</sup> Allah merahmati pihak-pihak yang melakukan kerjasama, bahkan dalam ayat al-Qur'an Allah berfirman bahwa .... Allah bersama orang-orang yang bekerjasama selama mereka saling amanah (tidak mengkhianati satu sama lain). jika ada yang mengkhianati teman kerjasamanya Allah akan meninggalkan mereka.... Dengan demikian, bersama-sama saling bekerjasama sangat disukai oleh Allah swt. Saling bekerjasama akan menimbulkan sifat tolong menolong, kasih sayang antara mereka yang bekerjasama dan nilai-nilai ini sesuai dengan tujuan syariah. Sebaliknya, mereka yang bekerjasama saling menghinati Allah akan meninggalkan mereka, tidak ada keredhaan dan keberkahan dalam kerjasama tersebut. Sehingga kerjasama tersebut berakhir dengan kemudharatan dan permusuhan.

Dalam penerapannya pada perbankan syariah perjanjian sewa (*ijarah*) merupakan satu kesatuan dalam akad Musyarakah. Walaupun perjanjian sewa akan dibuat secara terpisah. Hal ini mengindikasikan bahwa adanya unsur *ta'alluq* dalam transaksi tersebut. Nuhbatul, (2018) menjelaskan bahwa *Ta'alluq* (keterkaitan, *connecting aqad*) terjadi jika akad kedua menjadi syarat akad pertama, sehingga akad ini membawa konsekuensi bahwa *syirkah* tidak dapat dilaksanakan jika *ijarah* tidak disepakati. Hal ini berarti bahwa akad pertama menjadi syarat terjadinya akad kedua. Sesungguhnya tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya.<sup>19</sup> Pada praktek *musyarakah mutanaqishah* jelas terpisah masing-masing akad, diawali dengan akad syirkah dengan perjanjian (*wa'ad*) bahwa nasabah akan membeli secara berangsur penyertaan modal bank. Kemudian bank dan nasabah sebagai *syarik* bersepakat untuk menyewakan objek syirkah, hasil sewa akan dibagi sesuai dengan kesepakatan. Objek syirkah dapat saja disewa oleh nasabah (*syari*) atau pihak lain (namun mayoritas disewa oleh nasabah sekaligus *syarik*). Ujrah yang menjadi bagian nasabah dibayarkan nasabah kepada bank sebagai pembelian modal penyertaan syirkah bank. Jika direlevansiakan dengan *ta'alluq* akad, bisa saja menjadi salah satu praktek *ta'alluq* karena

<sup>18</sup> Qs. Al-Baqarah ayat 280; Hadis Rasulullah saw Riwayat Muslim Nomor 3006; Riwayat Ibn Majah nomor 1965; Riwayat Bukhari nomor 2076

<sup>19</sup> Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." h. 120.



ijarah dan jual beli akan ada apabila ada akad syirkah. Namun, *ta'alluq* dalam kasus ini tidak dilarang karena *illat* pelarangan *ta'alluq* (*gharar*) tidak ada dalam kasus ini, hal ini sejalan dengan kaidah fikih *al-hukmu yadurru ma'a al-'illah wujudan wa 'adaman*.<sup>20</sup>

#### D. Simpulan

Berdasarkan pembahasan di atas ditemukan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah, dari aspek pembebanan pajak kepada nasabah saja dan aspek kemitraan setara belum sesuai dengan *maqashid syariah* dan aturan yang ada di Indonesia.

#### Daftar Pustaka

- AAOIFI. *Shari'a Standards, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*. Bahrain, 2004.
- Asadov, Alam, Zulkarnain Bin Muhamad Sori, Shamsheer Mohamad Ramadilli, Zaheer Anwer, and Shinaj Valangattil Shamsudheen. "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: Issues in Practice." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 9, no. 1 (2018): 91–103.
- Basyariah, Nuhbatul. "Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (2018): 120.
- DSN-MUI. "Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah mutanaqishah*" (2008): 1–6.
- Kameel Mydin Meera, Ahamed, and Moussa Larbani. "Ownership Effects of Fractional Reserve Banking: An Islamic Perspective." *Humanomics* 25, no. 2 (2009): 101–116.
- Meera, Ahamed Kameel Mydin, and Dzuljastri Abdul Razak. "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues." *Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics*, no. 1 (2009): 3–25.
- Mohammad Osmani, Noor, and Md Faruk Abdullah. "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia." *International Review of Business Research Papers* 6, no. 2 (2010): 272–282.
- Ridwan, M, and Syahrudin. "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Muraabahah." *Jurnal TSAQAFAH* 9, no. May 2013 (2013): 101–122.
- Siregar, Dr. Mulya E., and Ahmad Buchori. "Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: *Musyarakah mutanaqishah*" (2016): 298.
- Smolo, Edib, and M. Kabir Hassan. "The Potentials of Musharakah Mutanaqisah for Islamic Housing Finance." *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 4, no. 3 (2011): 237–258.

<sup>20</sup> Duski Ibrahim, *Al-Qawaid Al-Fiqhiyah (Kaidah-kaidah Fiqh)*, Palembang: CV. Amanah, 2019, h. 149.