

## **IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* DI LEMBAGA KEUANGAN ISLAM**

**Syahrudin Kadir**

IAI Al-Mawaddah Warrahmah Kolaka

[syahrudinkadir25@gmail.com](mailto:syahrudinkadir25@gmail.com)

**Mukhtar Lufti**

UIN Alauddin Makassar

[mukhtar.lufti@yahoo.com](mailto:mukhtar.lufti@yahoo.com)

**Nasrullah Bin Sapa**

UIN Alauddin Makassar

[nasrullah.sapa@uin-alauddin.ac.id](mailto:nasrullah.sapa@uin-alauddin.ac.id)

**Abd. Hafid**

Institut Agama Islam Negeri Bone

[abdulhafidizzah@gmail.com](mailto:abdulhafidizzah@gmail.com)

### **Abstrak**

Beberapa pembiayaan yang bersifat konsumtif pada Bank Muamalat dan BMT yang diperuntukkan kepada nasabah seperti halnya produk kepemilikan rumah (KPR) dan kendaraan terdapat beberapa macam akad yang dijalankan, yakni Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Namun, pembiayaan pada pola akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) masih ditemui permasalahan umum yang dihadapi. Penelitian ini berfokus untuk mengetahui pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada pembiayaan rumah dan kendaraan. Metode penelitian yang digunakan yakni metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan literature review dengan teknik pengumpulan data yakni studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan terlaksananya akad MMQ pada pembiayaan rumah dan kendaraan di Bank Muamalat dan BMT telah selaras dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dikarenakan terpenuhinya ketentuan dan syarat bahwa adanya kontribusi modal kedua belah pihak diantara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Nasabah bermohon kepada pihak lembaga keuangan dengan mengeluarkan modal perserikatan untuk pembelian rumah dan kendaraan, kemudian pihak lembaga keuangan juga menyertakan modal sebagian atau pelengkap sehingga disebut sebagai perserikatan/*musyarakah* kemudian nasabah membayar sewa dan dibagi hasil dengan bank.

**Kata kunci:** Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Modal Perserikatan, Pembiayaan Rumah, Pembiayaan Kendaraan, Lembaga Keuangan Islam.

### **Abstract**

*Some consumptive financing at Bank Muamalat and BMT are intended for customers such as mortgage products (home ownership) and vehicles, several types of contracts are executed, namely Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). However, financing in the Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract pattern still faces common problems. This study focuses on knowing the implementation of the Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract on housing and vehicle financing. The research method used is a descriptive qualitative method with a literature review approach with data collection techniques namely literature study. The results showed that the implementation of the MMQ contract on housing and vehicle financing at Bank Muamalat and BMT was in line with DSN MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 concerning Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), due to the existence of terms and conditions that there is a capital contribution of both parties between Islamic financial institutions and customers. The customer asks the financial institution to issue a partnership capital for the purchase of a house/vehicle, then the financial institution also includes partial/complementary capital so that it is referred to as an association/musyarakah then the customer pays the rent, and shares the proceeds with the bank.*

**Keywords:** *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Partnership Capital, House Financing, Vehicles, Islamic Financial Institutions*

### **PENDAHULUAN**

Adanya lembaga keuangan syariah nasional yang kini telah lebih 30 tahun sejak beroperasinya lembaga keuangan syariah pertama, yakni Bank Muamalat Indonesia. Banyak pencapaian yang telah diciptakan dari keuangan syariah yang terdiri dari produk dan layanan yang semakin meningkat disertai dengan pembangunan sarana dan prasarana pada perbankan syariah yang terus mengalami perkembangan yang cukup dinamis. Namun pada tiga dekade sebelumnya, industri lembaga keuangan syariah nasional juga mengalami keadaan yang tidak menentu. Hal ini disebabkan karena krisis keuangan global yang dialami beberapa Negara. Setelah itu, secara bertahap kinerja lembaga keuangan syariah menunjukkan nilai peningkatan dan perkembangan yang cukup dinamis (Nastiti, 2022). Sebab lain juga dikarenakan potensi pengembangan keuangan syariah besar belum dioptimalkan oleh pemangku kepentingan. Salah satu penyebabnya adalah rendahnya tingkat literasi keuangan syariah masyarakat Indonesia.

Ketentuan mengenai Perbankan syariah masih sulit dikenal masyarakat luas (Abdullah et al., 2020).

Bukti sejarah menunjukkan bahwa lembaga keuangan syariah cukup mampu mengatasi persoalan krisis dan melewati kondisi perekonomian yang pasang surut dialami oleh Negara Indonesia. Adanya lembaga keuangan syariah memberikan pilihan atau alternative investasi lain tanpa perlu menganalisis resiko dari balas jasa sistem bunga yang sangat tidak menentu (naik turun). Oleh sebab itu dalam proses penggunaan jasa lembaga keuangan syariah masih perlu perlakuan khusus agar penerapan sistem dan praktiknya berbeda dari perbankan konvensional yang sudah ada sebelum adanya lembaga keuangan syariah selama ini, terutama pada sisi penanganan resiko dan tantangan eksternal dan internal yang akan dihadapi oleh lembaga keuangan syariah (Rokhim, 2014). Pihak korporasi (bank) yang menginvestasikan lebih sedikit modal mereka tetapi mendapatkan lebih banyak keuntungan (Siddique & Zahid Siddique, 2022). Lahirnya lembaga keuangan syariah menjadi salah satu solusi munculnya produk pengganti sistem bunga seperti *murabahah*, *mudharabah*, dan *musyarakah*, dan produk yang diasumsikan didasarkan pada sistem bagi hasil yang dikenal dengan istilah keuntungan (Kadir & Basri, 2021).

Pembaharuan (inovasi) pada produk lembaga keuangan syariah menjadi salah satu pondasi dasar dalam usaha peningkatan industri lembaga keuangan syariah di Indonesia. Terobosan terbaru dari produk lembaga keuangan syariah kini ditujukan dalam upaya memberikan alternatif lain dalam memenuhi kebutuhan produk dan jasa keuangan masyarakat yang berdasarkan pada kaidah hukum-hukum syariah (Islam). Modifikasi produk yang nyata dilakukan oleh lembaga keuangan syariah secara implikasi agar mampu meminimalisir produk perbankan konvensional yang berprinsip pada keuntungan duniawi semata. Hal ini juga sebagai salah satu respon terhadap perkembangan produk keuangan yang semakin canggih dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Salah satu modifikasi pada produk keuangan perbankan syariah yang cukup berkembang yakni

pembiayaan sindikasi dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah (Ariswanto et al., 2021).

Produk pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) yang ada pada lembaga keuangan syariah mempunyai beberapa persoalan yang biasanya terjadi, yakni pertama, terbatasnya SDM yang kompetibel dan profesional dalam menangani sistem pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Kedua, literasi masyarakat juga masih kurang terhadap produk lembaga keuangan syariah antara lain *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Ketiga, kantor cabang dan agen lembaga keuangan syariah masih kurang diberbagai daerah sehingga fasilitas pembiayaan syariah seperti pembiayaan rumah dan kendaraan juga masih sangat sedikit. Keempat, aturan dan ketentuan yang tertuang dalam Fatwa DSN MUI tidak merinci baik dari segi teknis akad maupun dari segi konsep dan teori, untuk itu diperlukan pembahasan lebih detail mengenai akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) agar dapat digunakan secara maksimal (Ashsiddiqy et al., 2020).

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

Musyarakah secara bahasa berasal dari Arab kata *syirkah* atau *syarika* (*fi'il madhi*), *yashruku* (*fi'il mudhari'*), *syarikan/syirkatan/syarikatan* (*masdar*) yang berarti sekutu. Dalam arti asli bahasa Arab, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian yang lain. Dalam pembahasan Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, *syirkah* ialah bercampurnya suatu harta dengan harta yang lain. Selanjutnya, *syirkah* dimashurkan oleh Jumhur Ulama sebagai transaksi khusus, meskipun tidak terjadi pencampuran kedua harta, karena terjadinya pencampuran harta tersebut disebabkan oleh transaksi (Tobibatussaadah, 2018). Istilah ini berkonotasi lebih terbatas daripada istilah *syirkah* yang lebih umum digunakan dalam fikih Islam. *Syirkah* berarti sharing 'berbagi', dan dalam terminologi Fikih Islam dibagi dalam dua jenis yaitu *Syirkah al-milk* atau *syirkah amlak* atau *syirkah* kepemilikan, yaitu kepemilikan bersama dua pihak atau lebih dari suatu properti; dan *Syirkah al-'aqad* atau

*syirkah 'ukud* atau *syirkah akad*, yang berarti kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama, atau usaha komersial bersama (Imronah, 2018).

Sementara *Mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Firman Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* :

“.....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.” (QS: Shaad : 24)

*Musyarakah* sendiri dibagi menjadi dua jenis. *Musyarakah* permanen dan *Musyarakah* menurun. *Musyarakah* permanen adalah *Musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Sedangkan *musyarakah* menurun (*musyarakah mutanaqishah*) (Sutono, 2020) dimana kerjasama dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap yang di dalamnya terdapat unsur kerjasama (Khairiati & Ismaulina, 2020).

*Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad *Musyarakah*. *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*Hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul Hishshah bil 'iwadh Mutanaqishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu Nasabah (Utami, 2018). Rukun dalam akad *Musyarakah* terdiri dari pelaku (*syarik*), objek, persetujuan (Ijab qabul), dan nisbah keuntungan (Hasana & Triyuwono, 2016) .

*Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) termasuk bentuk transaksi baru yang tidak ada di masa silam. Perbankan yang berlabel syariah menerapkan transaksi ini untuk salah satu layanan jasanya kepada nasabah. Para ulama kontemporer telah mempelajari transaksi ini, dan telah menetapkan beberapa batasan syar'inya. Seperti yang dituangkan dalam Qararat (keputusan) hasil muktamar Majma Fiqh Islam. Dalam majallah Majma Fiqh Islam (4/1411) transaksi ini didefinisikan sebagai *Syirkah*, Dimana salah satu anggota *syirkah*

berjanji kepada anggota *syirkah* yang lain bahwa dirinya akan menjual sahamnya, baik semua atau sebagian diwaktu tertentu sesuai dengan yang dia kehendaki dengan akad yang dilakukan ketika saham itu dijual. Karena itulah ada istilah *Mutanaqishah* (saling mengurangi), karena salah satu pihak akan berkurang sahamnya secara bertahap. Ketika transaksi ini diterapkan dalam perbankan, maka saham bank dalam *syirkah* tersebut, sedikit demi sedikit berkurang, dijual ke nasabah yang menjadi pasangan serikatnya.

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *Musyarakah Mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah. (Balgis, 2017) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* penyertaan modal Badan Usaha Syariah tidak lebih dari 80% dari harga perolehan rumah. Produk *Musyarakah Mutanaqishah* memungkinkan adanya penurunan harga pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih seimbang (Wahyu, 2018) .

Komitmen yang terkandung dalam akad kerjasama MMQ adalah mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain. Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain (Basyariah, 2018).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan metode studi kepustakaan atau literature review. Literature review merupakan iktisar komprehensif tentang penelitian yang sudah dilakukan mengenai topik yang spesifik untuk menunjukkan kepada pembaca apa yang sudah diketahui tentang topik tersebut dan apa yang belum diketahui, untuk mencari rasional dari penelitian yang sudah dilakukan atau untuk ide penelitian sebelumnya (Tewksbury, 2013). Studi literature bisa didapat dari berbagai sumber baik jurnal, buku, dokumentasi dan pustaka lainnya seperti internet.

Studi literatur bisa didapat dari berbagai sumber baik jurnal, buku, dokumentasi, internet dan pustaka. Metode studi literatur adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat, serta mengelolah bahan penulisan (Nursalam, 2016). Jenis penulisan yang digunakan adalah studi literatur review yang berfokus pada hasil penulisan yang berkaitan dengan topik atau objek penelitian yaitu implementasi *musyarakah mutanaqishah* pada lembaga keuangan Islam. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari hasil-hasil penelitian yang sudah dilakukan dan diterbitkan dalam jurnal online nasional dan internasional. Dalam melakukan penelitian ini peneliti melakukan pencarian jurnal penelitian yang dipublikasikan di internet menggunakan *seach engine ProQuest, PubMed, Research Gate, SagePub* dan *Schoolar* dengan kata kunci: *MMQ, musyarakah mutanaqishah, pembiayaan rumah, dan pembiayaan kendaraan*.

Adapun tahap dalam analisis berdasarkan Model Miles dan Hubermen mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisis data kualitatif diguakan secara interaktif dan berlangsung sampai tuntas. Proses pengolahan dan analisis data dalam penelitian dilakukan melalui tiga tahapan secara berkesinambungan yang meliputi tahap reduksi data, penyajian data dan kesimpulan/verifikasi. Objek penelitian yaitu Implementasi dan penerapan produk pembiayaan MMQ pada pembiayaan rumah, dan pembiayaan kendaraan di Bank Muamalat dan BMT Indonesia.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Fatwa DSN tentang MMQ**

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrument bisnis yang berkembang demikian cepat. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama abad XX M (tepatnya tahun 1997) yang dibahas oleh Majma' al-Fiqhi. Ulama telah mengidentifikasi *Musyarakah Mutanaqishah* guna mengetahui asal usulnya secara pasti. Najih Muhammad (1997) dan Muhammad Ali al-Qari (1997) berpendapat bahwa *musyarakah mutanaqishah* bersumber pada syrikah-milik yang diikuti secara paralel dengan akad jual beli (*al bai'*).

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 melalui pertimbangan bahwa pembiayaan *Musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal (MUI, 2008). Hal ini berdasarkan dalam QS. Shaad (24) dan Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah Shalallaahu 'Alaihi Wassalaam bersabda:

سنن أبي داود ٢٩٣٦: حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سُلَيْمَانَ الْمِصِّصِيُّ حَدَّثَنَا  
مُحَمَّدُ بْنُ الزُّبَيْرِ عَنْ أَبِي حَيَّانَ التَّمِيمِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ  
قَالَ  
إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ  
خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

*"Sunan Abu Daud 2936: Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi, telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Az Zibriqan, dari Abu Hayyan At Taimi, dari ayahnya dari Abu Hurairah dan ia merafa'kannya. Ia berkata: Sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatinya, maka aku keluar dari keduanya." (HR. Abu Daud: 2936)*

Dalam fatwa ini dijelaskan bahwa hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh dengan menetapkan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan

pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya; *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (musyarakah); *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *Musyarakah* yang bersifat *musya'*; *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *Musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik (MUI, 2008).

Ketentuan Akad (MUI, 2008) :

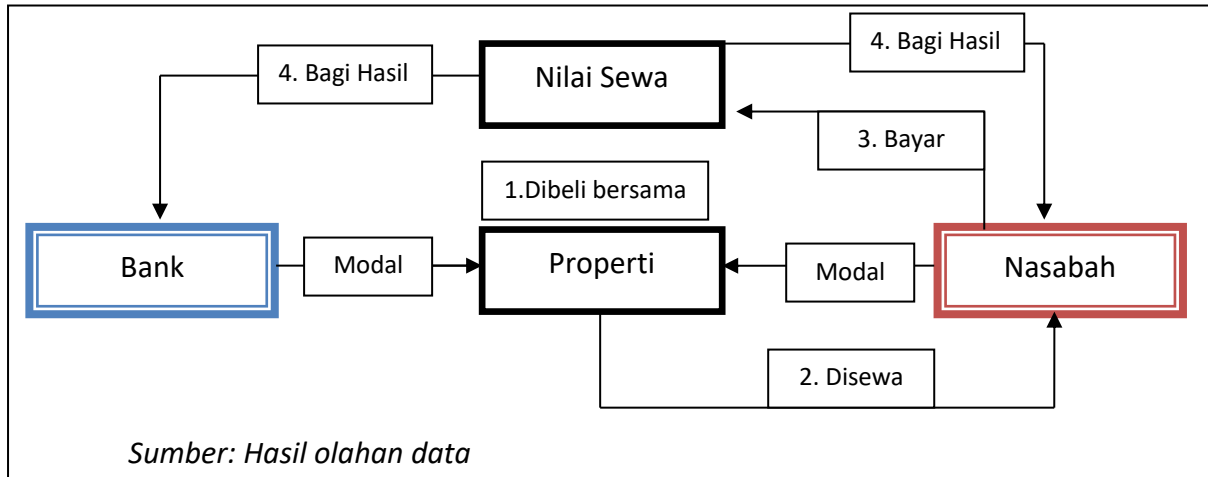
1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya: a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad. c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *Hishshahnya* 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 *Hishshah* LKS sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

#### **B. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah***

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

dengan akad *ijarah* (sewa) sesuai nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Gambar 1. Skema Pembiayaan MMQ



Keterangan skema pembiayaan: Nasabah dan Bank sepakat untuk melakukan transaksi MMQ dengan bersama-sama menggabungkan modal untuk membeli sebuah properti dengan ketentuan nasabah akan memiliki 100% property tersebut maka ditambahkan akad *ijarah*/sewa dengan secara bersama menyepakati nilai sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah. Setelah membeli properti tersebut, nasabah membayar sewa ditambah dengan cicilan/angsuran modal bank. Nilai dari sewa yang dibayarkan oleh nasabah ke bank, maka nilai sewa tersebut dibagi dua (bagi hasil) dengan ketentuan nilai bagi hasil berdasarkan dengan jumlah modal dari kedua pihak.

Ada beberapa tahapan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah untuk pengadaan suatu barang, yakni: tahap pertama, Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

Tahap kedua, Petugas lembaga keuangan syariah biasa disingkat LKS akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif

atau kuantitatif. Tahap ketiga, Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka LKS menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya adalah (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. Tahap kedua, Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak LKS dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Tahap Ketiga, Kemudian yang terakhir dilakukan akad musyarakah mutanaqishah antara lembaga keuangan Islam 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 atau agen kepada LKS dan nasabah, setelah LKS dan nasabah, melunasi harga pembelian barang kepada distributor. Setelah barang diterima LKS dan nasabah, pihak LKS akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

Misal Perhitungan dari skema diatas dapat digambarkan didalam contoh berikut. Misalkan penjual rumah hendak menjual rumahnya diharga Rp100,000,000. Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan mengajak Bank A untuk bermitra melalui akad MMQ. Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah dimana Bank A harus mengadakan perjanjian kemitraan (Musyarakah) dengan pembeli B untuk membeli rumah. Misalkan Bank A membeli rumah dengan harga Rp80,000,000 dan pembeli B membayar rumah tersebut pada harga Rp20,000,000. Maka proporsi kepemilikan rumah tersebut adalah 80% Bank A, dan 20% adalah konsumen. Dan setiap bulannya, pembeli B akan melakukan pembelian kepemilikan dari Bank A sebesar Rp500,000. Kontrak yang berikutnya adalah kontrak Ijarah diantara Bank A dengan

pembeli B, dimana pembeli B melakukan pembayaran sewa kepada Bank A setiap bulannya, misalkan pada harga Rp500,000. Dari Rp500,000 ini, akan dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan. Jika proporsi Bank A 80%, maka dari uang sewa yang pertama, bank akan mendapat upah sewa sebesar Rp400,000. Dan konsumen akan mendapat Rp. 100,000, dengan proporsi kepemilikan hanya 20%.

### **C. Implementasi Akad MMQ di Lembaga Keuangan Islam**

#### **1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

Munculnya MMQ tidak terlepas dari munculnya pembelian rumah secara bersubsidi yang ditawarkan pemerintah. Pemerintah dapat memberi talangan berupa uang bantuan kepada khalayak dalam membeli rumah. Dengan demikian pembeli rumah diuntungkan dari uang subsidi yang bisa dijadikan sebagai modal mereka dalam bekerjasama dengan pihak bank. Pada MMQ, pihak pembeli harus dalam status memiliki dana sendiri (sebagai uang muka) yang dijadikan saham mereka. Kerjasama MMQ memerlukan dua porsi atau lebih dari modal para pihak yang saling bekerjasama (Mohammad Osmani & Faruk Abdullah, 2010)

Ada beberapa akad yang dipergunakan dalam kerjasama pembiayaan perumahan sebagai berikut: (Agustiar, 2021)

- a. Akad syirkah, yaitu kerjasama yang dilakukan oleh lembaga keuangan (bisa bank atau lainnya) dan nasabah (kita asumsikan hanya ada dua kemitraan saja).
- b. Akad jual beli (bai'). Setelah mereka bersepakat bekerja sama maka selanjutnya adalah mereka secara bersama akan membeli rumah. Bank membayar sejumlah uang (biasanya lebih besar) dan nasabah menyediakan modal yang bisa diperoleh melalui subsidi pemerintah. Siapa yang membeli ? Aspek legalnya mengatakan harus keduanya karena alasan berakad syirkah. Kemudian setelah dibeli, kepada siapa kepemilikan itu diperuntukan. Jawabnya adalah untuk keduanya yang didasari oleh jumlah besaran saham.
- c. Akad ijarah (sewa). Setelah barang dibeli, maka nasabah bermaksud untuk menyewa rumah tersebut. Sebagai sewa, maka ada tiga hal yang penting (1) membayar sewa

dalam jumlah tertentu, dan (2) membayar harga rumah, dan (3) membayar biaya lainnya, jika ada. Anggaplah kemudian sewa sudah dibayarkan bersamaan dengan cicilan rumah dalam waktu yang bertahap. Pembiayaan sewa dan cicilan rumah ini nantinya akan dikonversikan ke saham lembaga keuangan sehingga mengurangi saham secara bertahap. Di sini ada konversi otomatis yang mengurangi saham lembaga keuangan. Akibatnya saham bank akan menurun, dan saham nasabah akan naik. Hingga titik terakhir, maka saham bank akan menjadi nol dan saham nasabah akan menjadi 100%. Inilah yang disebut sebagai kerjasama yang berkurang secara bertahap (dari sisi bank), namun meningkat secara bertahap (dari sisi nasabah). Dalam posisi 100% maka akte kepemilikan berubah menjadi milik nasabah.

Pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan Akad MMQ. Pada umumnya, seperti digunakan oleh bank untuk bisnis pembiayaan perumahan dengan berbasis kemitraan berdasarkan kepemilikan perumahan, Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan *musyarakah*, nasabah dan bank menjadi pemilik dalam properti bersama. Perjanjian penyewaan, kedua belah pihak menyetujui bahwa bank akan menyewakan bagiannya yang penuh kepada rekanan nasabahnya untuk suatu uang sewa yang akan diatur di bawah peraturan ijarah. Perjanjian ini ditandatangani setelah perjanjian *musyarakah*. Perjanjian ini mengandung perincian mengenai uang sewa, formula perhitungan, dan jadwal untuk periode penyewaan. Melakukan pembelian unit dari bagian bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengikat pembuat janji ini. Jadi Pembiayaan KPR Muamalat dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling berkontribusi dana, sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi kepemilikan rumah bisa sepenuhnya jadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank (Andriani, 2019).

Tabel 1 Simulasi Pembelian Rumah seharga Rp 300 juta dalam masa 8 tahun

Tahun Cicilan	Saham nasabah (%)	Saham bank (%)	Nominal 20% saham nasabah (Rp)	Nominal 80% saham Bank (Rp)	Cicilan nasabah (Rp)	Sewa (Rp)	Jumlah bayaran (Rp)
	A	B	C	D	E	F	G
0	20%	80%	60 juta	240 juta			
1	30%	70%	90 juta	210 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
2	40%	60%	120 juta	180 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
3	50%	50%	150 juta	150 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
4	60%	40%	180 juta	120 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
5	70%	30%	210 juta	90 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
6	80%	20%	240 juta	60 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
7	90%	10%	270 juta	30 juta	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
8	100%	0%	300 juta	0	30 juta	5 juta	35,000 (juta)
					240 juta	40 juta	280 juta

Catatan: Sewa merupakan biaya selain cicilan yang harus ditanggung oleh nasabah per tahunnya kepada Bank.

## 2. Pembiayaan Kendaraan Bermotor

*Baitul Maal wa-Tamwil* (BMT) memiliki komitmen untuk menyalurkan pembiayaan kepada usaha mikro, kecil dan menengah bisnis. Pembiayaan (*financing*), yaitu pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain pihak untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik yang dilakukan sendiri maupun lembaga (Kadir & Abdullah, 2019). Pembiayaan MMQ kepada anggota di BMT salah satunya adalah pembiayaan motor seharga Rp. 10.000.000,- dibeli oleh BMT dan anggota, kemudian menjadi milik bersama antara anggota dan BMT. Lambat laun anggota BMT membeli barang milik bersama tersebut. Penelusuran transaksi menemukan bahwa porsi (*hisshoh*) kedua belah pihak adalah 35% dari BMT dan 65% dari anggota (sesuai kesepakatan).

Harga sepeda motor adalah Rp10.000.000. BMT dan Anggota menyediakan modal, anggota sebesar Rp. 3.500.000 dan BMT Rp. 6.500.000,-, berupa sepeda motor Honda Supra. Porsi Nasabah yang ada dalam aset bersama berupa sepeda motor Honda Supra sebesar Rp. 3.500.000 ditambah dengan akad sewa sebesar Rp 200.000 sehingga total yang harus dibayar oleh anggota sebesar Rp 6.500.000 ditambah dengan nilai sewa dan nilai sewa tersebut dibagi hasil dengan BMT. Pihak pertama (BMT) wajib berjanji untuk menjual seluruh hisshahnya secara bertahap dan pihak kedua (Anggota) wajib membelinya. Anggota kemudian membeli properti/aset tersebut secara bertahap dalam jangka waktu tertentu, dan seluruh bagian BMT menjadi milik Anggota. Dalam kondisi tersebut, properti/aset akan sepenuhnya menjadi milik Anggota setelah melakukan pelunasan (Sa'diyah, 2020).

1. Keunggulan Akad MMQ

Penerapan akad *Musarakah Mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah: (1) Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut. (2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut. (3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar. (4) Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. (5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi (Hosen, 2009).

2. Kelemahan MMQ

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *Musarakah Mutanaqishah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah: (1) Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak

tanggung atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut. (2) Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad (Hosen, 2009).

#### **KESIMPULAN**

Akad MMQ yang terdiri dari *Musarakah atau syirkah* dan Jual Beli / *Bai'* disertai dengan perjanjian tambahan yakni ijarah/sewa. Bank Muamalat dan BMT tergolong memahami pembiayaan rumah dan kendaraan dengan akad *Musarakah Mutanaqishah* (MMQ). Pelaksanaan rumah dan kendaraan dari segi konsep pengelolaan selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN MUI/XI/2008. Fatwa ini berisi *Musarakah Mutanaqishah* muncul pada tahun 2008 di Indonesia dengan berdasarkan pada hasil kajian dan telaah terhadap modifikasi akad *musarakah*. Penulisan ini telah mereview beberapa pengertian dasar, cara menghitung dan keunggulan serta kelemahan dibalik MMQ. Akad ini merupakan salah satu bentuk yang sangat dinamis dalam pembiayaan rumah dan kendaraan, dikarenakan dua pihak atau lebih akan diperlakukan sebagai pemilik saham secara bersama dan akan menanggung resiko kerugian berdasarkan porsi modal yang dimiliki. Dengan sistem tersebut, maka kepemilikan ditentukan atas dasar kerjasama antara kedua pihak, namun secara bertahap saham salah satu pihak (bank) akan berkurang dan saham pihak lain akan bertambah (nasabah). Hal ini menjadi suatu akad yang dibolehkan karena terpenuhinya syarat yaitu adanya kontribusi modal diantara lembaga keuangan dan nasabah. Nasabah bermohon kepada pihak lembaga keuangan dengan mengeluarkan dana atau modal perserikatan untuk pembelian rumah dan kendaraan, kemudian pihak lembaga keuangan juga menyertakan modal sebagian atau pelengkap sehingga disebut sebagai perserikatan/ *musarakah*.

*Musarakah Mutanaqishah* (MMQ) mempunyai beberapa ruang dan celah syariah yang sering menimbulkan pertanyaan dan kritikan dari berbagai kalangan masyarakat. Adanya potensi akad yang berprinsip *ta'alluq dan two in one* pun kini menjadi kritik yang banyak dari kalangan. Akan tetapi, pihak DSN MUI telah memberikan kepastian kebenaran pada prinsip *ta'alluq dan two in one* melalui berbagai kajian dan telaah

akademis yang dilakukan. Memang disetiap akad hampir selalu mengalami masalah pada legalitas dan operasional. Maka dari itu, kasus yang muncul dan belum ada dizaman sebelumnya akan ditelaah dan dikaji oleh DSN MUI dan setelahnya akan menyelesaikan semua persoalan dengan mengeluarkan ketentuan Fatwa DSN MUI.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, M. W., Kadir, S., & Alaaraj, H. (2020). Sharia Financial Literation In Developing Sharia-Based Business For Rural Communities In South Sulawesi. *Ikonomika: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 5(1), 117–140. <https://doi.org/10.24042/febi.v5i2.7050>
- Agustiar, M. (2021). Musyarakah Mutanaqishah (diminishing partnership) pada pembiayaan perumahan. *Jurnal Muamalat Indonesia - Jmi*, 1(2). <https://doi.org/10.26418/jmi.v1i2.50643>
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Al-Zarqa*, 11(1), 95–127.
- Ariswanto, D., Warang, Z., & Azizi, A. W. (2021). Pembiayaan Sindikasi Bank Syariah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *J-Alif : Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah Dan Budaya Islam*, 6(2), 143. <https://doi.org/10.35329/jalif.v6i2.1893>
- Ashsiddiqqy, M. R., Monoarfa, H., & Cakhyaneu, A. (2020). Implementation of Aqad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks. *Review of Islamic Economics and Finance*, 1(1), 32–42. <https://doi.org/10.17509/rief.v1i1.23745>
- Balgis, P. D. (2017). Akad Musyarakah Mutanaqisa: Inovasi Baru Produk Pembiayaan Bank Syariah. *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 7(1), 14. [https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7\(1\).14-21](https://doi.org/10.21927/jesi.2017.7(1).14-21)
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(2), 120. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>
- Hasana, S. R., & Triyuwono, I. (2016). Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang). *Paper Proceedings Universitas Brawijaya Malang*, 3(April), 49–58.

- Hosen, N. (2009). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Iqtishad*., 1(1), 47–60. <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>
- Imronah, 'Ainul. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(1). <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1200>
- Kadir, S., & Abdullah, M. W. (2019). Islamic Economic Creative Solutions For Small and Medium Enterprises In The Short And Long Term. *Jurnal Iqtishaduna Conference Proceeding On Islamic Economic And Business 2019*, 1(1), 96–107.
- Kadir, S., & Basri, M. A. (2021). AMANAH FINANCE MARKETING STRATEGY BULUKUMBA BRANCH IN INCREASING MURABAHAH FINANCING. *Kodifikasia: Jurnal Penelitian Islam*, 15(2), 243–258. <https://doi.org/10.21154/kodifikasia.v15i2.2277>
- Khairiati, K., & Ismaulina, I. (2020). Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah Ditinjau Menurut Ekonomi Islam. *AT-TIJARAH: Jurnal Penelitian Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 2(2), 105–119. <https://doi.org/10.52490/at-tijarah.v2i2.861>
- Mohammad Osmani, N., & Faruk Abdullah, M. (2010). Musharakah Mutanaqisah Home Financing : A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia. *International Review of Business Research Papers*, 6(2), 272–282.
- MUI, D. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. In *14 Nov* (Issue 51, pp. 1–6).
- Nastiti, A. S. (2022). Implementasi Akad Musyarakah Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(1), 1–19. <https://doi.org/10.47435/adz-dzahab.v7i1.818>
- Nursalam. (2016). Metode Penelitian: Pendekatan Praktis. In *Salemba* (Issue 4).
- Rokhim, A. (2014). Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah. *Human Falah*, 1, 41–67.
- Siddique, M. A., & Zahid Siddique, M. (2022). Intrinsically irreconcilable: The case against running musharakah as employed by Islamic banks. *Borsa Istanbul Review*, 22(5), 861–872. <https://doi.org/10.1016/j.bir.2022.06.003>
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah. *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam*, 8(2), 1–19. <http://jurnal.stai->

alazharmenganti.ac.id/index.php/Allqtishod/article/download/152/95

Tewksbury, A. S. D. and R. (2013). How to write a literature review (2). *JOURNAL OF CRIMINAL JUSTICE EDUCATION*, 24(2), 7–11.

Tobibatussaadah. (2018). TELAAH KRITIS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH Tobibatussaadah. *NIZHAM*, 6(2), 1–10.

Utami, S. A. (2018). Analisis Pengembangan Produk Musyarakah Mutanaqishah Home Financing di Perbankan Syariah Indonesia. *Prosiding Penelitian*, 75–81.

Wahyu, M. (2018). Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah. *Aktualita (Jurnal Hukum)*, 1(2), 416–431. <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i2.4039>