

Konstruk dan Model Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Di Bank Syariah

Abdul Rokhim

Dosen Jurusan Syariah STAIN Jember
rokhim.hf14@gmail.com

Abstract

Syari'ah banks today are growing rapidly, both in Indonesia and internationally. Syari'ah banks provide a new alternative for users of banking services to customers enjoy products with a profit-sharing system, a wide range of products covenants contained therein, including in the case of a partnership contract, in which the Islamic bank as a business corporation berproduk *Musharaka mutanaqishah* describe the activities and institutions that produce banking services for financing partnership assets decreased according to customer needs, but there is still debate about the implications for both the practical and the academic world.

Keywords: syariah banking, corporation of business and *musyârahah mutanâqishah*

Abstrak

Bank syari'ah saat ini berkembang pesat, baik di Indonesia maupun Internasional. Bank syariah memberikan alternatif baru bagi para pengguna jasa perbankan kepada nasabah menikmati produk dengan sistem bagi hasil, berbagai macam produk perjanjian yang terkandung di dalamnya, termasuk dalam kasus kontrak kemitraan, di mana bank Islam sebagai sebuah bisnis perusahaan berproduk *Musyarakah mutanaqishah* menggambarkan kegiatan dan lembaga yang menghasilkan layanan perbankan untuk aset kemitraan pembiayaan menurun sesuai dengan kebutuhan pelanggan, namun masih ada perdebatan tentang implikasi untuk kedua praktis dan dunia akademis.

Kata Kunci: bank syariah, korporasi bisnis dan *musyârahah mutanâqishah*.

Pendahuluan

Perbankan syariah sebagai korporasi bisnis mengalami perkembangan yang begitu pesat. Hal tersebut telah membuktikan kepada kita akan pentingnya peran perbankan syariah dalam perekonomian. Sejarah membuktikan bahwa bank syariah mampu melewati masa-masa krisis perekonomian yang dialami negara kita. Keberadaan bank syariah telah memberikan alternatif investasi lain tanpa harus memikirkan risiko perkembangan balas jasa dengan metode bunga yang tidak pasti. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, perbankan syariah membutuhkan perlakuan khusus karena praktik penerapannya berbeda dengan bank

konvensional yang telah dikenal selama ini, terutama dalam hal menangani risiko dan tantangan yang dihadapi oleh bank syariah (Nawawi, 2012: 161).

Perbankan syariah sebagai korporasi bisnis atau perusahaan bisnis modern dewasa ini harus tanggap pada lingkungan bisnis global. Bank syariah sebagai korporasi bisnis berproduk *musyarakah mutanaqishah* menggambarkan aktivitas dan institusi yang memproduksi jasa perbankan untuk pembiayaan kemitraan menurun aset sesuai dengan kebutuhan nasabah. Sistem bisnis yang dilakukan ialah memproduksi jasa untuk memuaskan kebutuhan masyarakat, karena bisnis ialah suatu lembaga yang menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat. Apabila kebutuhan masyarakat meningkat, maka lembaga bisnis pun akan meningkat produksi dan pengembangannya untuk memenuhi kebutuhan nasabah, sambil memperoleh laba) (Griffin dan Elbert, 1996: 5). Perbankan syari'ah dalam melakukan bisnis berproduk *musyarakah mutanaqishah* sebagai aktivitas yang menyediakan jasa atau aset yang diperlukan atau diinginkan oleh nasabah. Produk bisnis ini dapat dilakukan oleh organisasi korporasi bisnis yang memiliki badan hukum, perusahaan yang memiliki badan usaha, maupun perorangan yang tidak memiliki badan hukum maupun badan usaha.

Aktivitas bisnis melalui penyediaan barang dan jasa bertujuan untuk menghasilkan *profit* (laba) (Pride & Hughes, tth.: 93). Suatu korporasi atau perusahaan dikatakan menghasilkan laba apabila total penerimaan pada suatu periode (*total revenues*) lebih besar dari total biaya (*total cost*) pada periode yang sama. Laba merupakan daya tarik utama untuk melakukan kegiatan bisnis, sehingga melalui laba pelaku bisnis dapat mengembangkan skala usahanya untuk meningkatkan laba yang lebih besar.

Bank Syariah sebagai Korporasi Bisnis

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil tidak mengandalkan pada bunga. Selain itu juga dapat diartikan sebagai korporasi keuangan atau perbankan di mana operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan *al-Qur'an* dan *al-Hadits* Nabi SAW. Karnae Perwataatmadja membedakannya menjadi dua pengertian; *pertama*, bank Islam adalah bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam. *Kedua*, bank Islam adalah bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam dan tata cara beroperasinya mengacu

kepada ketentuan-ketentuan *al-Qur'an* dan *al-Hadits* (Perwataatmadja, 1999: 1).

Sedangkan menurut Ismail Nawawi, bank Syariah adalah bank yang aktivitasnya berlandaskan *al-Qur'an* dan *al-Hadits*. Secara operasional menggunakan sistem bagi hasil dan meninggalkan sistem ribawi. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini (Nawawi, 2012: 25).

Oleh karena itu, ciri-ciri bank syariah atau bank Islam sebagai bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan bank konvensional, yaitu adalah (Muhammad, 2002: 55):

- a. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu transaksi diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak rigid dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar-menawar dalam batas wajar.
- b. Penggunaan presentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan. Hal itu disebabkan presentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- c. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank Syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*fixed return*).
- d. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito atau tabungan oleh penyimpan dianggap sebagai titipan (*al-wadi'ah*) sedangkan bagi bank merupakan titipan yang diamanati sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai bank tersebut adalah profit (untung).
- e. Bank syariah tidak menerapkan jual-beli atau sewa-menyewa uang dari mata uang yang sama, tetapi dalam bentuk pembiayaan pengadaan barang.
- f. Adanya pos pendapatan berupa "Rekening Pendapatan Non Halal" sebagai hasil dari transaksi pada bank konvensional karena menerapkan sistem bunga. Pos ini biasanya digunakan untuk menyantuni masyarakat miskin dan bersifat sosial.
- g. Ciri lain bank syariah adalah adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut *syariah*.
- h. Produk-produk bank syariah selalu menggunakan sebutan-sebutan dengan istilah Arab, misalnya *al-mudlarabah*, *al-murabahah* dan lain-lain.
- i. Adanya produk khusus, yakni kredit tanpa beban, bersifat sosial berasal dari ZIS dan pendapatan non halal.

- j. Fungsi kelembagaan bank syariah selain menjembatani antara pihak pemilik modal atau orang yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, juga berfungsi khusus: tanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan bisa ditarik sesuai dengan perjanjian (Muhammad, 2002: 55). Hal ini bisa juga dilihat perbandingannya dalam bukunya Veithzal Rivai (2010; 30).

Konstruk dan Model Menuju Teori *Musarakah Mutanaqishah*

Peristilahan “konstruk” adalah suatu konsep pemikiran yang secara khusus diciptakan bagi suatu penelitian dan atau untuk tujuan membangun teori. Konstruk dibangun dengan mengkombinasikan konsep sederhana, khususnya bilamana pemikiran atau bayangan yang ingin dikomunikasikan tidak secara langsung dapat diamati (Nawawi, 2011: 175).

Selanjutnya dikemukakan oleh Ismail Nawawi, konstruk adalah sesuatu yang paling sulit diamati dan paling rumit untuk diukur. Ia cenderung terdiri dari banyak konsep dan sangat abstrak. Para peneliti merujuk kesatuan-kesatuan ini sebagai konstruk hipotesis karena hanya dapat disimpulkan melalui data. Keberadaan dianggap ada, tetapi perlu diuji lebih lanjut. Pada akhirnya, jika peneliti membuktikan bahwa konsep-konsep dan konstruk-konstruk dalam contoh ini saling berkaitan dan jika proposisi-proposisi yang merinci hubungan-hubungan ini dapat didukung, maka peneliti telah mempunyai awal dari suatu skema konseptual untuk menggambarkan hubungan antara pengetahuan dan persyaratan keterampilan yang akan menjelaskan upaya desain ulang pekerjaan.

Model dikonsepsikan sebagai suatu cerminan fenomena melalui analogi. Suatu model dirumuskan sebagai cerminan suatu sistem yang dibuat untuk mempelajari salah satu aspek dari sistem atau dari sistem sebagai keseluruhan. Model dapat digunakan untuk tujuan-tujuan terapan atau teori-teori yang sangat teoritis. Model digunakan untuk menjelaskan, menegaskan, dan menyimulasikan.

Suatu model bukan merupakan penjelasan, ia hanyalah merupakan struktur dan atau fungsi dari suatu objek atau proses kedua. Sebuah model adalah hasil dari penggunaan struktur atau fungsi dari suatu objek atau proses. Ia sebagai model bagi objek atau proses yang kedua. Bilamana substansi apakah secara fisik

atau secara konseptual dari objek atau proses yang kedua diproyeksikan kepada objek atau proses yang pertama, maka terbentuklah suatu model.

Konstruk dan model merupakan sarana untuk membangun sebuah teori. Sehubungan dengan teori Cooper and Schindler dalam bukunya Ismail Nawawi (2012: 195-7) dikemukakan bahwa teori adalah seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang tersusun secara sistematis sehingga dapat digunakan untuk menjelaskan dan meramalkan fenomena. Pendapat lain dikemukakan oleh Hoy and Miskel dalam Ismail Nawawi, menyatakan bahwa; (1) Teori itu berkenaan dengan konsep, asumsi, dan generalisasi yang logis. (2) Teori berfungsi untuk mengungkapkan, menjelaskan dan memprediksi perilaku yang memiliki keteraturan. (3) Teori itu sebagai stimulant dan berbagai pandangan untuk mengembangkan pengetahuan.

Kemitraan menurun (*musyarakah mutanaqishah*) merupakan konsep yang berkaitan dengan variabel transaksi, kemitraan (*musyarakah*), dan variabel *ijarah* yang dikemas dengan asumsi dan pengalihan aset. Asumsi yang terkenal dalam ilmu ekonomi adalah hal lain yang dianggap tetap atau konstan (*ceteris paribus*). Untuk mengetahui implementasi usaha kemitraan (*musyarakah*) pada suatu modal dengan kuantitas tertentu, haruslah diasumsikan analisisnya dengan hal-hal lain tetap / konstan agar pengaruh persewaaan (*ijarah*) dan hal-hal lain yang tidak dapat diabaikan.

Transaksi bisnis industri perbankan syariah.

Dalam pembahasan transaksi bisnis, transaksi merupakan kondisi yang esensial dalam pelaksanaan bisnis. Konsep transaksi menurut Wahbah Zuhailly (1994: 501), Shalah As-Shawi dan Abdullah Mushlih (2001: 401) keduanya mengemukakan bahwa terbentuknya akad dalam bisnis dapat dikategorikan menjadi syarat sah (*shahih*), rusak (*fasid*) dan syarat yang batal (*bathil*). Wahbah Zuhailly, Shalah As-Shawi dan Abdullah Mushlih keduanya menyebutkan beberapa ketentuan sebagai berikut, yaitu: ketentuan yang sesuai dengan substansi akad, mendukung dan memperkuat substansi akad dan dibenarkan oleh *syariah*, sesuai dengan kebiasaan masyarakat (*urf*). Hal ini sesuai dengan firman Allah surat al-Maidah ayat 1 dan surat Ali Imran ayat 76 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ

وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

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 dikehendaki-Nya (Depag RI, 2002: 156).

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa (Depag RI, 2002: 90).

Berdasarkan firman Allah SWT di atas, syarat pembentukan akad dibedakan menjadi syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat pelaksanaan akad dan syarat kepastian hukum. Maksud dari syarat terjadinya akad merupakan segala sesuatu yang dipersyaratkan untuk terjadinya akad secara *syariah*. Jika tidak memenuhi syarat tersebut maka akadnya menjadi batal. Syarat ini dibagi menjadi dua macam yaitu umum, maksudnya syarat yang harus ada pada setiap akad, dan khusus, maksudnya akad yang harus ada pada sebagian akad yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank dan tidak disyari'atkan pada bagian lain.

Selain persyaratan di atas terdapat syarat umum, yang meliputi: kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak. Yang dijadikan obyek akad menerima sesuai dengan ketentuan hukum *syariah* dan dapat memberikan faidah (Nawawi, 2010: 210-1).

Sedangkan syarat sahnya akad dalam bank adalah segala sesuatu yang disyaratkan *syariah*. Hal itu bertujuan untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi maka rusaklah akadnya. Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Ibnu Abidin dalam Ismail Nawawi (2010: 97), mengemukakan adanya kekhususan syarat akad setiap terjadinya akad. Ulama' Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual-beli, yaitu: kabodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli yang rusak (*fasid*).

Syarat pelaksanaan akad dalam perbankan ada dua, yaitu pemilikan dan kekuasaan. Maksud pemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang atau

nasabah, ia bebas dengan apa yang ia miliki, sesuai dengan aturan *syariah*. Sedangkan maksud dari kekuasaan adalah kemampuan seseorang atau nasabah dalam bertasaruf, sesuai dengan ketetapan *syariah*, baik dengan ketetapan aslinya dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti, disyaratkan antara lain;

- a. Barang yang dijadikan obyek harus miliknya orang yang berakad, jika bukan miliknya maka tergantung dari izin pemiliknya yang asli.
- b. Barang yang dijadikan obyek akad tidak berkaitan dengan pemilikan orang lain.

Berbagai unsur yang berkaitan dengan aplikasi transaksi akad menurut Wahbah Zuhaily (2002: 89) adalah: (a) Pihak-pihak yang akad. (b) Obyek akad (*ma'qud alaih*). (c) Tujuan akad (*maudlu' al-aqd*). (d) *Ijab qabul*.

Pendapat lain dikemukakan oleh Ismail Nawawi (2012: 189): (a) Aktor akad. (b) Obyek akad (*ma'qud alaih*). (c) Substansi akad atau tujuan (*maudlu' al-aqd*). (d) Serah terima (*ijab qabul*). (e) Administrasi. (f) Kepastian hukum.

Ketentuan dalam pelaksanaan transaksi tersebut di atas merupakan segala sesuatu yang bisa digunakan untuk mengungkapkan kesepakatan atas dua kehendak atau sesuatu yang bisa disamakan dengan hal itu dari tindakan isyarat, atau korespondensi. Menurut pendapat mayoritas atau *jumhur ulama'*, rukun akad dijelaskan secara terperinci, yaitu adanya pihak-pihak yang berakad (*aqid*), obyek akad (*ma'qud alaih*) dan ungkapan (*shighat*).

Konstruksi *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Perbankan Syariah

Implementasi dalam operasional pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda), yaitu aset barang tersebut jadi milik bersama. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal / dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah sampai batas akhir waktu angsuran hingga angsurannya berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan

bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Skim *musyarakah mutanaqishah* cocok untuk waktu yang panjang melebihi 10 tahun pelunasan. Bagi bank, keuntungan didapat bukan dari nilai cicilan tapi nilai sewa. Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu.

Determinan Sistem Transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bisnis Bank Syariah

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat adanya akad *syirkah* dan *ijarah*. Ketentuan sebelum melakukan transaksi (akad) yang disebut dengan syarat *syirkah* dan *ijarah*, menurut Wahbah al-Zuhaily (t.th.: 515) mengungkapkan pendapat *madzhab* Hanafi bahwa syarat yang ada dalam akad dapat dikategorikan menjadi syarat sah (*shahih*), rusak (*fasid*) dan batal (*bathil*) dengan penjelasan sebagai berikut:

- (1) Ketentuan pembentukan prasyarat yang benar (*shahih*) merupakan ketentuan dalam bisnis yang sesuai dengan substansi atau tujuan akad, yang mendukung dan memperkuat substansi akad bisnis dan dibenarkan oleh *syariah*.
- (2) Ketentuan bisnis yang cacat (syarat *fasid*) adalah ketentuan yang tidak sesuai dengan salah satu kriteria yang ada dalam ketentuan pembentukan prasyarat yang benar.
- (3) Ketentuan pembentukan prasyarat yang tidak sesuai dengan ketentuan (syarat *bathil*) merupakan ketentuan yang tidak mempunyai kriteria syarat

shahih dan tidak memberi nilai manfaat bagi salah satu pihak atau lainnya, akan tetapi malah menimbulkan dampak negatif.

Ketentuan atau syarat pembentukan akad dibedakan menjadi syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat pelaksanaan akad dan syarat kepastian hukum. Masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

1. Syarat terjadinya akad, merupakan segala sesuatu yang dipersyaratkan untuk terjadinya akad secara *syariah*, jika tidak memenuhi syarat tersebut maka akadnya menjadi batal. Syarat ini dibagi menjadi dua, yaitu:
 - a. Umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Maksudnya, kedua orang yang melakukan akad antara nasabah atau konsumen dengan pihak bank harus cakap bertindak (*ahliyyah*), obyek akad menerima sesuai dengan ketentuan *syariah*, akad itu diijinkan oleh *syariah*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukan (nasabah dan pihak bank).
 - b. Syarat khusus adalah akad yang harus ada pada sebagian akad yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank dan tidak disyariatkan pada bagian lain.
2. Syarat sahnya akad dalam bisnis adalah segala sesuatu yang disyaratkan *syariah* untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi maka rusaklah akadnya. Menurut Ibnu Abidin (t.th.: 6), mengemukakan adanya kekhususan syarat akad setiap terjadinya akad. Ulama' Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual-beli, yaitu: kabodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli yang rusak (*fasid*).
3. Syarat pelaksanaan akad bisnis perbankan syariah terdiri: pemilikan dan kekuasaan, dengan persyaratan:
 - a. Barang yang dijadikan obyek akad harus miliknya orang yang berakad, jika tidak memilikinya maka tergantung dari izin pemilikinya yang asli,
 - b. Barang yang dijadikan obyek akad tidak berkaitan dengan pemilikan orang lain.
4. Syarat kepastian hukum. Dalam pembentukan akad adalah kepastian hukum, yakni tidak memerlukan lagi adanya *khiyar*.

Pada dasarnya rukun akad secara umum adalah *ijab* dan *qabul* (Musa, 1994: 60). Sedangkan ketentuan dalam pelaksanaan rukun akad, secara umum dan secara khusus dalam praktik *khiyar*, menurut *madzhab* Hanafi rukun yang terdapat dalam akad hanya satu, yaitu serah terima (*ijab qabul*), yang lainnya merupakan derivasi dari pengucapan (*khiyar*), berarti *shighat* tidak akan ada jika tidak terdapat dua pihak yang bertransaksi *aqid* dan obyek yang ditransaksikan (*ma'qud alaih*). Sedangkan menurut *madzhab* Maliki dan Syafii bahwa rukun dalam akad ada tiga: *aqid*, *ma'qud alaih* dan *shighat* (Musa, 1994: 60-1). Menurut Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih bahwa rukun *musyarakah mutanaqishah*; 1). Pihak-pihak transaktor, 2). Obyek transaksi, yang meliputi modal, usaha, keuntungan, dan 3). Pernyataan akad perjanjian.

Pendapat lain dikemukakan oleh Ismail Nawawi, rukun *musyarakah mutanaqishah*, (1). Aktor transaksi, (2). Obyek transaksi (material dan manfaat), (3). Administrasi, (4). Serah-terima. Sedangkan unsur *ijarah* - sewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai.

Dari pendapat-pendapat tersebut hampir sama ketiga ketentuan tersebut, akan tetapi Ismail Nawawi menambahkan ketentuan kepastian hukum dan administrasi. Menurut Ismail Nawawi (2012: 154) pelaku transaksi dua orang atau lebih yang secara langsung terlibat dalam transaksi. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga perjanjian atau akad tersebut dianggap sah. Kelayakan bisa terwujud apabila para *aqid* berakal dan *baligh*, bebas memilih (tidak dalam keterpaksaan) dan tidak membutuhkan *khiyar*.

Keberhasilan dalam bisnis banyak ditentukan oleh kompetensi dan profesionalisme bisnis. Kompetensi (*ahliyyah*) dalam bisnis menurut Shalah al-Shawi dan Abdullah al-Muslih, kompetensi (*ahliyyah*) dari segi bahasa adalah kelayakan (*shahiyyah*). Dalam istilah *shar'i* ialah: kelayakan seseorang (individu) untuk mewajibkan dan melaksanakan kewajiban. Atau (dengan bahasa lain): kapabilitas individu yang menjadi sandaran tegaknya hak-hak yang disyariatkan yang wajib dia dapatkan (hak) atau yang menjadi tanggung jawab wajib atasnya (kewajiban).

Kompetensi atau kelayakan terbagi menjadi dua, yaitu; a). Kompetensi (kelayakan) yang wajib didapatkan seseorang, b). Kompetensi dalam

melaksanakan tanggung jawab. Dengan demikian, kompetensi tersebut dapat dirinci menjadi empat kategori yaitu:

- 1) *Kompetensi (kelayakan) wajib yang penuh adalah* kelayakan seseorang untuk mendapatkan hak wajib untuk dirinya, dan tetapnya kewajiban-kewajiban atasnya. Kelayakan ini telah ada dan tetap pada diri seseorang sejak ia lahir sampai meninggal dunia sesuai dengan kompetensi umur dan daya akalnya.
- 2) *Kompetensi (kelayakan) wajib yang tidak penuh adalah* kelayakan seseorang untuk mendapatkan hak wajib saja. Artinya, tanpa harus mengemban suatu kewajiban apa pun, dimulai sejak dia masih berupa segumpal darah sampai dia lahir.
- 3) *Kompetensi (kelayakan) pelaksanaan penuh adalah* kompetensi dalam berinteraksi dan bertindak. Hal itu bisa terwujud dengan kesadaran yang baik; yaitu *baligh*, berakal sehat, dan tidak ada penghalang.
- 4) *Kompetensi (kelayakan) pelaksanaan tidak penuh adalah* kelayakan seseorang untuk melakukan sebagian perbuatan dan tindakan, dan meninggalkan sebagian yang lain. Sandaran kompetensi ini adalah berumur cukup tetapi belum mencapai *baligh* dan *mumayyiz* dan mayoritas ulama berpendapat bahwa anak yang *mumayyiz* adalah sekitar tujuh tahun.

Sedangkan objek akad (*ma'qud alaih*) dalam bisnis adalah benda-benda atau komoditas sebagai objek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli dan lain-lain. Dalam hal ini, ada beberapa persyaratan sehingga akad tersebut dianggap sah, menurut Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih (2012: 27-8) sebagai berikut:

- a. Barang tersebut harus suci atau bersih dari najis.
- b. Barang tersebut harus bisa digunakan dengan cara yang disyariatkan.
- c. Komoditas harus bisa diserahkan.
- d. Barang yang dijual harus merupakan milik sempurna dari orang yang melakukan penjualan.
- e. Harus diketahui wujudnya oleh orang yang melakukan akad jual beli.

Menurut pendapat Wahbah Zuhaili (t.th.: 315), obyek transaksi harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Obyek transaksi harus ada ketika akad atau transaksi.

- 2) Obyek transaksi merupakan barang yang diperbolehkan *syariah* untuk ditransaksikan dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
- 3) Obyek transaksi bisa diserahkan saat terjadinya akad atau dimungkinkan dikemudian hari.
- 4) Adanya kejelasan tentang objek transaksi.
- 5) Obyek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis, syarat ini diajukan oleh ulama' selain *madzhab* Hanafi.

Dalam hal substansi akad, Wahbah Zuhaily (t.th.: 320-4) menjelaskan bahwa, substansi akad adalah maksud dan tujuan yang ingin dicapai dalam akad yang dilakukan. Hal tersebut menjadi penting karena berpengaruh terhadap implikasi tertentu. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli, tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Sedangkan tujuan pokok sewa (*ijarah*) adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain dengan adanya daya pengganti.

Adapun yang berkaitan dengan administrasi pembiayaan berkaitan dengan berbagai ketentuan yang bersifat dokumen dan yang bersifat administratif perjanjian dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, misalnya kopi identitas diri (KTP, SIM, atau paspor), foto kopi akte nikah (bagi yang sudah menikah). Foto kopi rekening koran / rekening giro atau buku tabungan di bank mana pun antara 3 bulan terakhir. Kopi slip gaji atau surat keterangan penghasilan dari perusahaan tempat bekerja calon debitur.

Sedangkan persyaratan administrasi bagi kelembagaan misalnya debitur yang berbentuk perusahaan meliputi bentuk badan usaha seperti CV, PT, firma, dan lain-lain. Persyaratan yang diminta antara lain: 1). Kopi identitas diri dari para pengurus perusahaan (direktur & komisaris), 2). Kopi NPWP, 3). Kopi SIUP, Kopi Akte Pendirian dan Anggaran Dasar Perusahaan beserta perubahannya dari Notaris, 4). Kopi TDP, 6). Kopi rekening koran / giro atau buku tabungan 3 bulan terakhir, 7). Data keuangan lainnya, seperti neraca keuangan, laporan rugi laba, catatan penjualan dan pembelian harian, dan data pembukuan lainnya.

Dalam hal sewa (*ijarah*) Wahbah Zuhaily (t.th.: 410), menjelaskan bahwa, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sepadan dengan pengembangan akad *musyarakah*

mutanaqishah merupakan instrumen pembayaran yang diperbolehkan oleh *syariah* dengan alasan sebagai berikut:

- a. Kontrak merupakan penggabungan dua akad, yakni sewa dengan jual beli yang terdiri dari dua akad yang pisah dan independen, pertama adalah akad sewa dan diakhir masa sewa dibentuk akad baru independen, yakni akan jual beli atau hibah / penyerahan aset.
- b. Menurut ulama' Hanabilah, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, sepanjang tidak bertentangan dengan *syariah*.
- c. Adapun janji pihak yang menyewakan barang / aset untuk melakukan transaksi pindahan pemilikan barang komoditas diakhir sewa bukanlah suatu hal yang dapat merusak akad dalam pandangan *syariah*.
- d. Ulama' Malikiyah, Syafiiyah dan Hanabilah menyatakan, akad sewa (*ijarah*) bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam sebuah transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya.
- e. Selain itu juga terdapat fatwa dari konferensi fikih internasional pertama di Bayt al-Tamwil al-Kuwaiti, pada tanggal 7-11 Maret 1987 atau juga ketetapan ulama' fikih dunia nomor 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-11 Desember 1988) yang mengakui keabsahan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (yang dikembangkan dengan akad) yang diakhiri dengan akad *hibah* atau penyerahan aset.

Di dalam pengembangan akad *musyarakah mutanaqishah* ada serah-terima (*ijab qabul*) dalam bisnis. Pengertian *ijab qabul* dalam pengamalan dewasa ini adalah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan, misalnya seseorang yang membeli tiket pesawat terbang dengan pemilik pesawat tersebut tapi hanya membeli tiket melalui travel.

Menurut pendapat Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih (2008: 29), yang dimaksud dengan pengucapan akad itu adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu sudah berlangsung. Tentu saja ungkapan itu harus mengandung serah-terima (*ijab qabul*).

Ijab (ungkapan penyerahan barang) adalah yang diungkapkan lebih dahulu, dan *qabul* (penerimaan) diungkapkan kemudian. Ini adalah *madzhab* Hanafiyah. Di mana menurut mereka, *ijab* adalah yang diucapkan sebelum *qabul*, baik itu dari pihak pemilik *barang* atau pihak yang akan menjadi pemilik berikutnya. *Ijab* menunjukkan penyerahan kepemilikan, sementara *qabul* menunjukkan penerimaan kepemilikan. Ini adalah *madzhab* mayoritas ulama'. Maka yang benar menurut mereka bahwa *ijab* itu harus diungkapkan oleh pemilik barang pertama, seperti penjual dan lain sebagainya. Perkataan yang benar menurut mereka bahwa, *qabul* itu berasal dari orang yang akan menjadi pemilik kedua dari barang tersebut, seperti pembeli dan lain sebagainya. Tidak ada perbedaan bagi mereka, siapa pun yang mengucapkan pertama kali dan siapa yang belakangan.

Menurut pendapat Wahbah Zuhaili (t.th.: 114), *ijab* dan *qabul* dinyatakan batal karena hal-hal sebagai berikut:

- (1)Penjual menarik kembali ungapannya sebelum terjadi *qabul* dari pembeli.
- (2)Adanya penolakan *ijab* dari pembeli.
- (3)Berakhirnya majelis akad (berpisah) apabila kedua belah pihak belum mendapatkan kesepakatan.
- (4)Kedua belah pihak atau salah satu, hilangnya syarat kecakapan (*ahliyyah*) dalam transaksi.
- (5)Rusaknya objek transaksi sebelum terjadinya *qabul* atau kesepakatan.

Sedangkan syarat-syarat shighat akad, menurut Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih (2012: 114-6) yaitu:

- a. Harus berada dalam satu majelis, maksudnya kesamaan lokasi tersebut disesuaikan dengan kondisi zaman sehingga akad itu bisa berlangsung misalnya melalui pesawat telepon kecuali akad nikah karena nikah membutuhkan saksi.
- b. Hal yang menjadi penyebab terjadinya *ijab* harus tetap ada hingga terjadinya *qabul* dari pihak kedua yang ikut dalam akad.
- c. Tidak adanya hal yang menunjukkan penolakan atau pemunduran diri dari pihak kedua.

Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* berakhir dengan pembatalan atau meninggal dunia atau tanpa adanya izin ditangguhkan (*mauquf*). Adapun

pembatalan pada akad lazim terdapat dalam beberapa hal: (1). Ketika akad rusak, (2). Adanya *khiyar*, (3). Pembatalan akad, (4). Tidak mungkin melaksanakan akad, dan (5). Masa akad berakhir (Ash-Shawi dan Mushlih, 2012: 113-5).

Analisis Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Kerjasama bisnis secara konseptual adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau *al-mal* (*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. *Musyarakah* secara bahasa diambil dari bahasa arab yang berarti mencampur. Bisnis dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

Dengan kata lain bahwa, *musyarakah* sebagai usaha patungan atau perkongsian merupakan salah satu usaha bisnis yang dilakukan oleh dua atau lebih entitas (pribadi atau perusahaan) untuk berbagi pengeluaran dan laba dari suatu bisnis tertentu. Ini adalah bentuk kemitraan yang terbatas untuk satu tujuan tertentu. Di antara manfaat utama usaha patungan atau perkongsian (*musyarakah*) adalah para mitra menghemat uang dan mengurangi risiko mereka lewat berbagi modal dan sumber daya (Abdullah, 2014: 188).

Syirkah atau *musharakah* hukumnya mubah. Ini berdasarkan dalil *al-Qur'an* dan *al-Hadits* Nabi SAW berupa *taqrir* terhadap *syirkah*. Pertimbangan tersebut dengan mendasarkan pada firman Allah SWT dalam Surat Shad (38), ayat : 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا
الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا
وَأَنَابَ

“Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat dzalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepadaTuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”.

Sedangkan dalam sejarah Islam dijelaskan bahwa, pada saat beliau SAW diutus oleh Allah SWT sebagai Nabi, orang-orang pada masa itu telah bermuamalat dengan cara bersyirkah dan Nabi Muhammad SAW membenarkannya sebagaimana disebutkan dalam Hadits Rasul SAW (al-Kahlani, t.th.: 64) yang berbunyi:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : { قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : قَالَ اللَّهُ تَعَالَى :
أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا } رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ
وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Dari Abu Hurairah RA berkata: Allah SWT telah berfirman; Aku adalah pihak ketiga dari dua pihak yang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak mengkhianati temannya. Kalau salah satunya khianat, maka Aku keluar dari keduanya. (HR Abu Dawud dan dishahihkan oleh al-Hakim).

Implementasi *syirkah* dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal / dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Musyarakah mutanaqishah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana 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 (Nawawi, 2012: 59).

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak-pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau

kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah*.

Menurut Shalah al-Shawi dan Abdullah Muslih (2012: 151) bahwa rukun *musyarakah mutanaqishah*; 1). Pihak-pihak transaktor, 2). Obyek trasaksi, yang meliputi, modal, usaha, keuntungan, dan 3). Pernyataan akad perjanjian.

Pendapat lain dikemukakan oleh Ismail Nawawi (2012: 79), rukun *musyarakah mutanaqishah*, 1). Aktor transaksi, 2). Obyek transaksi (mantrial dan manfaat), 3). Administrasi, 4). Serah-terima dan 5). Unsur *ijarah* (sewa) harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai.

Selanjutnya Ismail Nawawi mengemukakan secara terperinci bahwa, unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang atau benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam *musyarakah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

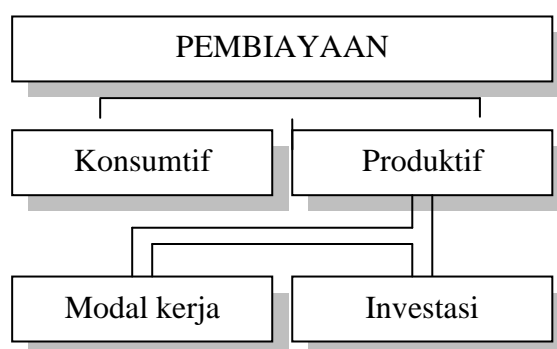
Implementasi *musyarakah mutanaqishah* dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Di mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal / dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Pembiayaan bank syariah khususnya pada produk pertama ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat di sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan pada mitra usaha (*kreditor*) menggunakan pola bagi hasil (*mudlarabah* dan *musyarakah*) dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual-beli (*murabahah*, *salam* dan *istishna'*) dan pola sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*) dan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Dengan demikian, pembiayaan proyek menggunakan pola bagi hasil *mudlarabah* dan *musyarakah*, pembiayaan pertanian dengan pola jual beli pesanan *salam* dan *salam paralel*, pembiayaan manufaktur dan konstruksi menggunakan pola jual-beli dengan memproduksi atau pembangunan (*istishna'* dan *istishna' paralel*), sedangkan ekspor dengan pola bagi hasil (*mudlarabah* dan *musyarakah*, atau jual-beli (*murabahah*)).

Secara umum, jenis-jenis pembiayaan dapat diilustrasikan pada gambar sebagai berikut (Nawawi, 2012: 165):

Gambar Pembiayaan dalam bank syariah



Dari gambar tersebut di atas, pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* termasuk Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder (Nawawi, 2012: 165-7).

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi menurut Hamoun (dalam Nawawi, 2011: 39) dengan menggunakan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Bay' bi tsaman al-ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual-beli dengan angsuran.

- b. *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* atau sewa beli.
- c. *Musyarakah mutanaqishah* yaitu secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.

Di samping itu bank syariah juga memberikan pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti dengan berbagai cara, yaitu,

- 1) Bagi hasil (*musyarakah mutanaqishah*), misalnya kebutuhan pembelian mobil, sepeda motor, perumahan, dan aset yang lain,
- 2) Jual-beli (*murabahah*), misalnya perumahan, properti apa yang secara umum dapat dipenuhi dengan pola jual-beli ini, dan
- 3) Sewa beli (*ijarah muntahiyah bi al-tamlik*), perumahan, properti, dan lainnya.

Pembiayaan yang ada dalam perbankan syariah menurut al-Harran sebagaimana dikutip oleh Nurul Huda dan Mohamad Heykal (2010: 40) dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

- a. *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial bersifat menguntungkan yaitu ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga mau memberikan keuntungan.
- b. *Return fee financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang ditujukan tidak hanya mencari keuntungan, akan tetapi lebih ditujukan kepada orang-orang yang membutuhkan.
- c. *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkannya, sehingga dalam pembiayaan model ini sama sekali tidak ada pokok pembiayaan dan juga keuntungan yang diambil.

Pembiayaan bank syariah menggunakan empat pola yang berbeda, yaitu:

- 1) Pola bagi hasil untuk investasi *financing* dengan menggunakan akad *Musyarakah* dan *mudlarabah*.
- 2) Pola jual-beli untuk *trade financing* dengan menggunakan pola akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
- 3) Pola sewa untuk *trade financing* dengan pola akad *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.
- 4) Pola pinjaman untuk dana talangan dengan akad *qiradl*.

Dari sekian banyak produk pembiayaan bank syariah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang dan properti. Akad-akad yang digunakan dalam aplikasi pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil (*mudlarabah, musyarakah, musyarakah mutanaqishah*), pola jual-beli (*murabahah, salam dan istishna'*) ataupun pola sewa (*ijarah dan ijarah muntahiyah bi al-tamlik*). Bentuk pembiayaannya adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi dan pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti, seperti telah dijelaskan di atas. Khusus pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti, sama dengan perdagangan berdasarkan pesanan.

Model Analisis Kapasitas Produk Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* (perkongsian yang semakin berkurang) juga dikenal sebagai *musyarakah muntahiya bi al-tamlik* (perkongsian yang diakhiri dengan kepemilikan). Melalui konsep ini, bank dan pelanggannya berkongsi modal untuk mendapatkan sesuatu aset. Kepemilikan aset tersebut adalah bagi kedua belah pihak. Aset tersebut akan menjadi milik penuh pelanggan apabila dia telah membayar kembali ke semua pembiayaan yang diketengahkan bank dalam tempo masa yang ditetapkan secara berkala (Nawawi, 2010: 128).

Sebagai contoh, Muh Muflih telah memohon pembiayaan atas kontrak *musyarakah mutanaqishah* untuk membeli sebuah rumah. Setelah mengenal pasti rumah yang ingin dibelinya, Muh Muflih membayar 10 % dari harga rumah tersebut sebagai deposit. Jadi sebanyak 90 % dibayar oleh bank. Muh Muflih berkongsi atau bermitra milik dengan pihak bank atas rumah tersebut sebanyak 1:9 (satu nisbah sembilan).

Muh Muflih telah bersepakat untuk membayar kembali kepada pihak bank sebanyak 1 % setiap bulan secara berkala untuk mendapatkan kepemilikan penuh (kadar bergantung kepada kontrak yang disetujui di awal perjanjian). Maka, dalam tempo itu kepemilikan bank atas rumah tersebut akan berkurang, manakala kepemilikan Muh Muflih akan bertambah. Di akhir kontrak, kepemilikan rumah tersebut telah berpindah sepenuhnya ke atas Muh Muflih, menjadikan nisbah kepemilikan 100 : 0.

Musyarakah mutanaqishah dapat dengan mudah digunakan untuk tujuan pembiayaan aset tetap oleh bank syariah. Aset tersebut melibatkan pembiayaan rumah, pembiayaan otomotif, pembiayaan pabrik dan mesin, pembiayaan gedung atau bangunan pabrik, dan pembiayaan aset lain. Dalam kasus pembiayaan rumah, kepemilikan bersama diciptakan untuk tujuan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Pihak penyedia pembiayaan memberikan bagian yang tidak terbagi untuk disewakan pada rekanan yang menggunakan rumah tersebut, nasabah memberikan uang sewa atas bagian dari pihak penyedia pembiayaan dan secara periodik membeli unit dari kepemilikan rekanannya. Modus operandi yang di setuju para ulama bahwa, ketiga kontrak (akad) tersebut dimasuki secara terpisah, guna memastikan setiap kontrak bersifat independen terhadap kedua kontrak lain. Urutan kontrak-kontrak tersebut seharusnya sebagai berikut (Nawawi, 2010: 128-9):

- 1) Kontrak di antara rekanan untuk menciptakan kepemilikan bersama.
- 2) Rekanan yang menyediakan pembiayaan memberikan unit dari bagiannya ke nasabah untuk disewakan.
- 3) Nasabah terus membeli unit kepemilikan dari pihak penyedia pembiayaan sesuai janjinya. Dengan demikian, uang sewa lama-kelamaan menurun.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, urutan dokumentasi dalam kesepakatan *musyarakah mutanaqishah* pada umumnya, seperti yang digunakan oleh Institusi Finansial Islami (IFI) untuk bisnis pembiayaan nasabah dengan berbasiskan kemitraan berdasarkan kepemilikan:

- a. Penciptaan kepemilikan bersama melalui kesepakatan *musyarakah* nasabah dan institusional keuangan islami menjadi sesama pemilik dalam properti bersama. Jika hak legal atas properti tersebut telah ada pada sisi nasabah, dapat dibuat perjanjian yaitu IFI akan mendapatkan bagian pasti dalam properti *musyarakah* dan hal ini akan melibatkan kesepakatan penjual dan penyewaan kembali.
- b. Perjanjian penyewaan. Kedua belah pihak menyetujui bahwa IFI akan menyewakan bagian yang penuh kepada rekanan nasabahnya untuk satu uang sewa yang akan diatur di bawah peraturan perjanjian ditandatangani perjanjian ini. Perjanjian ini mengandung perincian

mengenai uang sewa, formula perhitungan, dan jadwal untuk periode penyewaan.

- c. Melakukan pembelian unit dari bagian bank dalam properti bersama. Hal ini merupakan janji sepihak yang hanya mengingat pembuat janji. Baik nasabah maupun bank dapat membuat janji ini jika kesepakatannya dibuat berdasarkan aturan, ia dapat mengandung daftar harga yaitu nasabah harus membeli unitnya dari waktu ke waktu. Ia juga memberikan perincian mengenai situasi jika kapan pun nasabah ingin melakukan pembelian bagian lebih banyak dibandingkan apa yang telah ditetapkan dalam jadwal yang telah disetujui bersama. Pada umumnya ia merupakan hipotek yang adil untuk properti yang dibiayai. Bank akan membutuhkan tambahan jaminan untuk melindungi kepentingannya, khususnya dari sisi posisi finansial nasabah yang bersangkutan.

Oleh sebab itu, nasabah membayar uang sewa pada pihak bank dalam properti, kemudian melakukan pembelian properti pada bank secara periodik hingga kepemilikan asetnya dialihkan kepadanya. Fasilitas ini dapat disediakan untuk pembelian rumah, pembangunan rumah, renovasi rumah, dan lain-lain yang berupa aset tetap Nawawi, 2012: 228-234).

Usaha patungan atau perkongsian adalah suatu usaha bisnis yang dilakukan oleh dua atau lebih entitas (pribadi atau perusahaan) untuk berbagi pengeluaran dan laba dari satu proyek bisnis tertentu. Ini adalah bentuk kemitraan yang terbatas untuk satu tujuan tertentu. Di antara manfaat utama usaha patungan adalah para mitra menghemat uang dan mengurangi risiko mereka lewat berbagi modal dan sumber daya. *Musyarakah* merujuk pada kemitraan usaha patungan syariah adalah bank dan nasabah sepakat untuk menggabungkan sumber daya keuangan demi menjalankan dan mengelola suatu usaha bisnis sesuai dengan *nisbah*, sementara kerugian dibagi secara proporsional sesuai dengan jumlah modal yang disumbangkan masing-masing mitra.

Pembiayaan atau kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan. Dalam Undang-Undang Nomor. 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit atau pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan

dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian *nisbah*.

Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum pembiayaan diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan meliputi latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Sedangkan pengertian pembiayaan atau kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998: pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu, sehingga jika kita melakukan pembiayaan kredit maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya (Nawawi, 2012: 130) yaitu: kepercayaan, kesepakatan (kontrak perjanjian), jangka waktu (1-3 tahun, di atas 3 tahun), risiko (lancar atau macet) dan balas jasa (*nisbah* dan biaya administrasi).

Model Alur Proses Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam memberikan pembiayaan kepada debiturnya tentu bank akan melaksanakan prinsip kehati-hatian. Hal ini memang disyaratkan oleh undang-undang yang mengatur mengenai perbankan di Indonesia, bahkan di seluruh dunia. Perlu diketahui bahwa setiap rupiah dana yang disalurkan ke masyarakat oleh bank adalah milik masyarakat juga, tentunya bank akan mengembalikannya kepada nasabah setiap saat berikut *nisbahnya*. Karena itu, bank selalu melakukan analisis pembiayaan untuk menilai kelayakan calon debiturnya (pihak yang meminjam uang dari bank). Pada umumnya, bank membagi debiturnya ke dalam dua golongan besar, yaitu debitur perorangan dan debitur perusahaan. Adapun persyaratan bagi debitur perorangan antara lain: 1). Copy identitas diri (KTP, SIM, atau paspor), 2). Copy akte nikah (bagi yang sudah menikah), 3). Copy kartu

keluarga, 4). Copy rekening koran / rekening giro 3 bulan terakhir, 5). Copy slip gaji dari perusahaan / tempat bekerja calon debitur. Sedangkan bagi debitur perusahaan dengan persyaratan: 1). Copy identitas diri dari para pengurus perusahaan (direktur & komisaris), 2). Copy NPWP, 3). Copy SIUP, 4). Copy Akte Pendirian dan Anggaran Dasar Perusahaan beserta perubahannya dari Notaris, 5). Copy TDP, 6). Copy rekening koran / giro / buku tabungan 3 bulan terakhir, 7). Data keuangan lainnya, seperti neraca keuangan, laporan rugi laba, catatan penjualan & pembelian harian, dan data pembukuan lainnya.

Ketika bank memberikan pembiayaan uang kepada nasabah, bank tentu saja mengharapkan uangnya kembali. Karenanya, untuk memperkecil risiko (uangnya tidak kembali, sebagai contoh), dalam memberikan kredit, bank harus mempertimbangkan beberapa hal-hal yang terdiri dari *character* (kepribadian), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *colateral* (jaminan), dan *condition of economy* (keadaan perekonomian), atau sering disebut sebagai 5C (panca C) (Nawawi, 2012: 128).

Beberapa hal yang diperjanjikan dalam perjanjian di perbankan syariah adalah: 1). Jangka waktu pembiayaan 2). *Nisbah* bagi hasil 3). Cara pembayaran 4). Agunan / jaminan pembiayaan 5). Biaya administrasi 6). asuransi jiwa dan tagihan.

Model Alur Tahapan Dalam Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

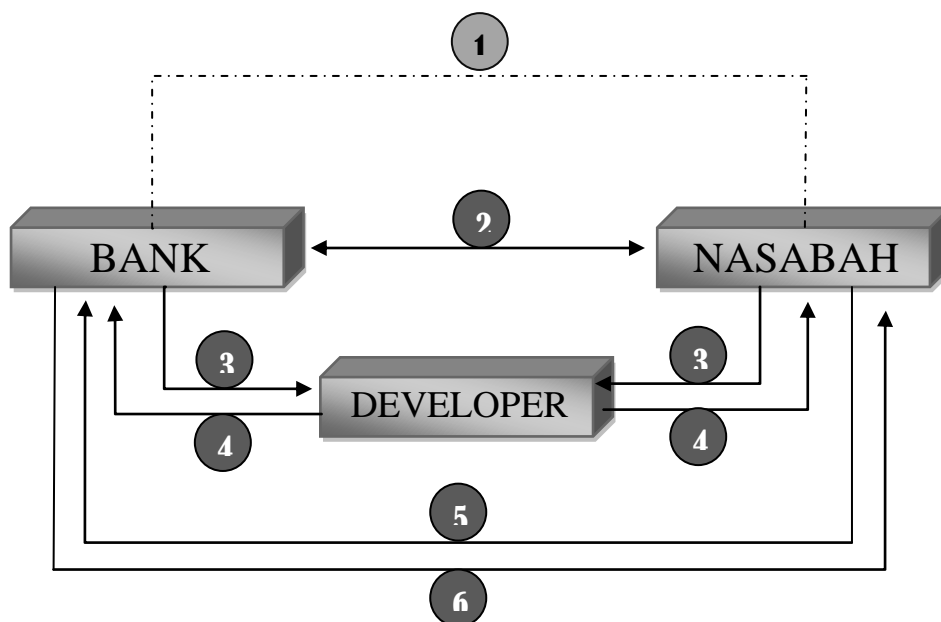
Model alur pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dengan tahapan dalam pembiayaan (Nawawi, 2010: 27) untuk pengadaan suatu barang, melalui alur sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan / pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah.
- b. Petugas bank akan menganalisis kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*).
- d. Dilakukan akad *Musyarakah Mutanaqishah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa

menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut, serta jaminan tambahan lainnya.

- e. Penyerahan barang dilakukan oleh distributor / agen kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor / agen. Setelah barang diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati (Nawawi, 2010: 67).

Gambar
Alur Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*



Pada gambar tersebut di atas menunjukkan struktur *Musyarakah* dasar yaitu nasabah Muh Kamil dan bank menyetorkan modal setara masing-masing Rp. 500.000.000 ke dalam satu proyek. Menurut ketentuan akad (kesepakatan), laba akan dibagi 60-40 yaitu Muh Kamil mendapatkan 60 karena dialah pihak utama yang akan mengelola proyek.

Kerugian, di sisi lain, akan dibagi secara sama. Bank pada umumnya menyerahkan tanggung jawab manajemen kepada mitra-nasabah dan mempertahankan hak supervisi dan tindak lanjut. Atau, bank bisa menjadi mitra aktif dalam berbagai kegiatan untuk menjamin tujuan-tujuan perusahaan terpenuhi.

Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan data yang ada dalam tulisan ini, maka di sini dapat diambil kesimpulan bahwa; *Pertama*, konstruk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dalam bisnis industri perbankan syariah terbangun atau terkonstruksi melalui ketentuan transaksi umum dan transaksi khusus yang masuk dalam teks dan konteks serta iklim bisnis. *Musyarakah mutanaqishah* dalam bisnis jasa perbankan, memiliki kekhususan syarat transaksi atau akad dalam setiap terjadinya kesepakatan bisnis yakni terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual-beli: kabodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, kemadharatan, dan syarat-syarat jual-beli yang rusak (*fasid*).

Kedua, pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bank syariah menggunakan model secara aplikatif dalam bentuk sistemik yang saling hubungan determinan transaksinya: a). Terjadinya kesepakatan transaksitor untuk melakukan kemitraan pemilikan aset, b). Adanya unsur jual-beli secara angsuran (*bay' bi tsaman al-ajil / BBA*), c). Adanya unsur persewaan (*al-ijarah*), d). Adanya penurunan dan peningkatan pemilihan dari pihak bank ke nasabah, e). Akhirnya, terjadinya pemilikan aset secara penuh oleh nasabah.

Daftar Pustaka

- Abdullah, M. Ma'ruf. 2014. *Manajemen Bisnis Syari'ah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Harran, Sa'ad Abdul Sattar. 1993. *Islamic Fiance Partnership Financing*. Selangor: Pelanduk Publications.
- Huda, Nurul. 2010. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ibnu Abidin. *Rad al-Mukhtar 'Ala al-Dur al-Mukhtar*, Jilid 3. Bairut: Dar al-Fikr, t.th.
- Muhammad. 2002. *Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Musa, Kamil. 1994. *Ahkam al-Muamalat*. Beirut: Mu'assasatal-Risalah.
- Nawawi, Ismail. 2012. *Manajemen Risiko Teori dan Pengantar Praktik Bisnis, Perbankan Perbankan Islam dan Konvensional*. Jakarta : Dwi Pustaka Jaya.

- _____. 2010. *Perbankan Syariah: Isu-Isu Manajemen Fiqh Muamalah Pengkayaan Teori Menuju Praktek*, Buku Dua. Sidoarjo: VIV Press.
- _____. 2012. *Isu-Isu Ekonomi Islam Nalar Bisnis*. Jakarta: VIV Press.
- _____. 2010. *Manajemen Risiko*. Jakarta : VIV press.
- _____. 2011. *Kewirausahaan Bisnis*. Surabaya: VIV Press.
- _____. 2011. *Metoda Penelitian Paradigma Positifistik Ekonomi Islam dan Konvensional*. Jakarta: VIV Press.
- _____. 2012. *Transaksi Bisnis Kontemporer Perbankan Syariah Konstruksi dan Model Teori Menuju Praktik*. Jakarta: VIV Press.
- _____. 2012. *Transaksi Bisnis Kontemporer Industri Perbankan Syariah*. Jakarta: VIV Press.
- _____. 2010. *Fiqh Mu'amalah Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Perwataatmadja, Karnaen. 1999. *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa.
- Rivai dkk, Veithzal. 2010. *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Shawi, Shalah, Muslih Abdullah. 2001. *Mala Yasa'u al-Tajiru Jahlahu*. Riyat KSA: Dar al-Muslim.
- Zuhaili (al), Wahbah. *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*. Bairut: Dar al-Fikr, t.th.
- _____. 2002. *al-Muamalat al-Maliyah al-Muashirah*. Damaskus: Dar al-Fikr al-Mu'ashir.