

PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

PADA BANK SYARIAH

Molbi F. Harsanto

Magister Ekonomi Syariah, Universitas Az-Zahra

I. LATAR BELAKANG

Bank Syariah di Indonesia pada akhir tahun 2014 telah memiliki aset 272,34 Trilyun dengan rasio *market share* 4,77% dibanding dengan Asset Perbankan Nasional. Kantor layanan syariah sudah mencapai 2.910 Kantor Layanan, dengan 12 Bank Umum Syariah dan 84 Unit Usaha Syariah pada akhir tahun 2014.¹

Pertumbuhan diatas diikuti juga dengan pertumbuhan pendanaan dan pembiayaan pada Bank Syariah. Tercatat pada tahun 2014 telah mencapai 217,86 Trilyun pada pendanaan dan 199,33 Trilyun pada pembiayaan. Rasio *Financing to Deposit Ratio* (FDR) Bank Syariah mencapai 91,5% sedangkan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) nasional yang hanya mencapai 89,42%.

Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia masih didominasi oleh pembiayaan Murabahah, dengan mencapai posisi 58,88% dari total pembiayaan atau dengan volume 117,37 Trilyun. Sedangkan pembiayaan lainnya seperti Mudharabah baru mencapai 7,2% dengan volume 14,53 T dan Musyarakah 24,78% dengan volume 49,39 T. Data tersebut mencerminkan masih besarnya kesenjangan Murabahah dengan akad lainnya.

Kesenjangan pembiayaan murabahah dengan akad lainnya dapat ditekan dengan pengembangan dan modifikasi atas akad-akad keuangan syariah. Akad yang menarik untuk kita bahas adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq), dengan keunikan akad ini, dapat membantu peningkatan akad yang bersifat bagi hasil. 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.

¹ Data diolah dari Statistik Perbankan Indonesia dan Statistik Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, 2014.

Komisi Fatwa Dewan Syariah Nasional telah merumuskan fatwa terkait *Musyarakah Mutanaqishah* ini, dengan Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* yang masih ada kaitannya juga dengan akas dasarnya terkait *Musyarakah* yaitu Fatwa No. 08/DSN-MUI/IV/2000. Lembaga Keuangan Syariah dapat mengambil fatwa tersebut untuk mengembangkan produknya. Sehingga kesenjangan akad pada pembiayaan tersebut dapat terselesaikan dan keterbatasan-keterbatasan yang ada pada akad murabahah dapat ditutupi oleh akad MMq ini. Kemudian, dampak dari variasi akad akan membuat nasabah memilih sesuai dengan keinginan, kemampuan dan kebutuhannya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. *Musyarakah Mutanaqishah*

Allah SWT berfirman, “...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini....” (QS. As-Shad [38]: 24)

Pengertian *musyarakah* atau *syirkah* secara bahasa berarti *al-ikhtilat* atau penggabung atau pencampuran. Menurut ulama fiqh, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama.²

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³ Adapun pengertian menurut para ulama adalah sebagai berikut :⁴

Menurut Malikiyah, “*Perkongsian adalah izin untuk mendayagunakan (ta arruf) harta yang dimiliki dua orang secara bersama-sama oleh keduanya, yakni keduanya saling mengizinkan kepada salah satunya untuk mendayagunakan harta milik keduanya, namun masing-masing memiliki hak untuk ber-ta arruf.*”

² Sayyid Syabiq, Fiqh Al-sunnah, Dar al-Fath al-A‘lami al-Arobi, Beirut : 2000, Vol. III, hal, 202.

³ M Syafi’i Antonio, Bank Syariah : Wacana Ulama dan Cendikiawan, Tazkia Institute, Bogor : 1999, Hal. 187.

⁴ Rachmat Syafe’i, Fiqh Muamalah, Pustaka setia, Bandung : 2001, hal 183-185.

Menurut Hanabilah, “*Perhimpunan adalah hak (kewenangan) atau pengolahan harta.*”

Menurut Hanafiyah, “*Ungkapan tentang adanya transaksi (akad) antara dua orang yang bersuku pada pokok harta dan keuntungan.*”

Istilah *musyarakah* tidak ada dalam Fikih Islam, tetapi baru diperkenalkan belum lama ini oleh mereka yang menulis tentang skim-skim pembiayaan Syariah yang biasanya terbatas pada jenis *syirkah* tertentu, yaitu *syirkah al-amwal* yang dibolehkan oleh semua ulama.⁵

Menurut Ascarya, *Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.⁶

Musyarakah merupakan akad kerjasama diantara para pemilik modal yang mencampurkan modal mereka untuk tujuan mencari keuntungan. Dalam *musyarakah*, mitra dan pemilik dana, misal bank, sama-sama menyediakan modal untuk membiayai suatu usaha tertentu, baik yang sudah berjalan maupun yang baru. Selanjutnya, mitra dapat mengembalikan modal tersebut, berikut bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap atau sekaligus kepada Bank. *Musyarakah* dapat bersifat permanen maupun menurun. Dalam *musyarakah* permanen, bagian setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga berakhirnya masa akad, sedangkan dalam *musyarakah* menurun, bagian pemilik modal dana atau bank dialihkan secara bertahap kepada mitra, sehingga bagian modal pemilik dana/bank akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra akan menjadi pemilik usaha tersebut.⁷ Laba *musyarakah* dibagi antara para pihak, baik secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan atau sesuai dengan nisabah yang disepakati oleh para pihak. Sedangkan rugi dibebankan secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan.

⁵ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara, hal.50, Jakarta: Bank Indonesia, 2006.

⁶ Ibid.

⁷ Slamet Wiyono dan Taufan Maulamin, Memahami Akuntansi Syariah di Indonesia, hal.203, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013.

Musyarakah Mutanaqishah merupakan jenis akad dari *Musyarakah* menurun tersebut. Dimana setiap nasabah membayar angsuran, maka porsi kepemilikan pada usaha/harta yang di-*musyarakah*-kan akan bertambah. *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁸

2. *Ijarah*

Allah swt berfirman, “...*Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.*” (QS. az-Zukhruf [43]: 32)

Allah swt berfirman, “*Dan salah seorang dari kedua perempuan itu berkata, ‘Wahai ayahku, jadikanlah dia sebagai pekerja! (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja ialah orang yang kuat dan dapat diperrcaya.’ Dia (Syu’aib) berkata, ‘Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja kepadaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. InsyAllah engkau akan mendapatiku termasuk orang baik.’*” (al-Qashash [28]: 26-27)

Nabi saw, bersabda, “*Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnnya mengering.*”⁹

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Nabi saw. pernah dibekam dan belia memberikan upah kepada si tukang bekam.¹⁰

Kata *Ijarah* berasal dari kata *ajr* yang berarti ‘imbalan’. Dari sinilah pahala dinamakan dengan *ajr*. Dalam syariat, *ijarah* (penyewaan) adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Oleh karena itu, tidak boleh menyewa pohon untuk dimakan buahnya karena pohon bulanlah manfaat. Tidal boleh juga menyewa emas dan perak, menyewa makanan untuk dimakan, serta menyewa barang yang

⁸ Lihat fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

⁹ Diriwayatkan oleh Bukhari di dalam *Shahih Bukhari, Kitab al-Ijarah, Bab Isti’jar al Musyrikin ‘inda adh-dharurah au idza Lam Yujad Ahlul Islam wa ‘Amal an_nabiy Yahuda Khaibar* (Fathul Bari, Jilil V, hlm.442)

¹⁰ Diriwayatkan oleh Bukhari di dalam *shahih bukhari, Kitab at-Thibb, Bab as-Sh’uth*, Jilid X, Hlm. 147; dan Muslim di dalam *Shahih Muslim* (1205), *Kitab al-Musaqah, Bab Hilli Ujratin Hajjam*.

biasanya ditakar dan ditimbang, karena semua ini tidak bias dimanfaatkan kecuali dengan menghabiskannya.¹¹

Manfaat terdiri dari beberapa bentuk¹² :

- Manfaat benda, seperti penghunian rumah dan pemakaian mobil.
- Manfaat pekerjaan, seperti pekerjaan arsitek, tukang bangunan, tukang tenun, dan lainnya.
- Manfaat orang yang mengerahkan tenaganya, seperti pembantu dan buruh.

Pemilik manfaat yang menyewakannya dinamakan dengan *mu'ajjir*. Pihak lain yang mengeluarkan imbalan (penyewa) dinamakan *musta'jir*. Sesuatu manfaat yang diadakan dinamakan dengan *ma'jur*. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai kompensasi manfaat dinamakan *ajr* atau *ujroh*.¹³

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk kepemilikan rumah, selain memakai akad *musyarakah*, dipakai pula akad *ijarah* sebagai akad sewa menyewa antara Bank dan Nasabah, dimana ditentukan uang sewa (*ajr/ujroh*) yang diberikan nasabah kepada Bank dan uang sewa tersebut dinisbahkan sebagian untuk pengurang porsi kepemilikan pada bank dan meningkatkan porsi kepemilikan Nasabah.

Menurut Sayyib Sabiq dalam karya Fiqh Sunnah-nya berpendapat, “*akad penyewaan rumah untuk tempat tinggal membolehkan pemanfaatannya untuk ditinggali, baik penyewa sendiri yang tinggal di dalamnya maupun dia menempatkan orang lain di dalamnya dengan meminjamkannya atau menyewakannya lagi. Hanya saja, rumah tersebut tidak boleh ditinggali oleh orang yang dapat membahayakan bangunan atau merusaknya.*”¹⁴

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam, yaitu¹⁵:

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajr*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jil. 5., hal. 145, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2010.

¹² Ibid

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid, Hal. 159.

¹⁵ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara, hal.100, Jakarta: Bank Indonesia, 2006.

2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau property, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah. Sementara itu, *ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah.¹⁶

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu¹⁷:

- a) Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset;
- b) Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa); dan
- c) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

Terdapat jenis *ijarah* yang telah dilaksanakan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia, yaitu skema *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT). *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan obyek sewa. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:

- a) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa
- b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu;
- c) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen; dan
- d) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

¹⁶ Ibid

¹⁷ Ibid, hal. 102. Lihat juga Fatwa DSN MUI No. NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

III. ANALISIS

Musyarakah mutanaqishah memiliki irisan dengan akad-akad lainnya sehingga akad ini merupakan salah satu jenis akad *hybrid* (*al-‘uqud al-murakkabah*). Akad yang dipadukan di MMq ini adalah akad *musyarakah, bai’* dan *ijarah*.

Praktek Musyarakah Mutanaqishah

Akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dipraktekkan pada skema pembiayaan di Bank Syariah terutama untuk kepemilikan asset. Asset yang dijadikan objek akad salah satu diantaranya adalah rumah tinggal. Secara garis besar alur pelaksanaan MMq adalah sebagai berikut

1. Nasabah memilih jenis rumah yang ingin dimiliki melalui pembiayaan di Bank Syariah dengan skema *musyarakah mutanaqishah*.
2. Rumah yang direkomendasikan oleh nasabah kemudian dilakukan *asset appraisal* (penilaian asset) oleh pihak internal bank ataupun melalui pihak eksternal/pihak ketiga/KJPP (Kantor Jasa Penilai Properti). Penilaian ini diharuskan karena rumah tersebut dijadikan sebagai *dhaman/agunan/jaminan/collateral* atas pembiayaan yang dilakukan.
3. Jika harga telah diketahui dan nilai jaminan memenuhi ketentuan perbankan, maka nasabah harus melengkapi berkas-berkas pembiayaan yang diperlukan atau diminta oleh bank, seperti data pribadi, data penghasilan, data jaminan, dan lainnya.
4. Jika semua berkas telah terkumpul, maka bank melakukan verifikasi dan analisa data. Secara garis besar analisa yang dilakukan adalah analisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Selanjutnya dilakukan persetujuan secara internal bank atas penentuan plafond pembiayaan, jumlah angsuran, dan jangka waktu pembiayaan.
5. Setelah dilakukan persetujuan pembiayaan, maka Bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah untuk kemudian ditandatangani.
6. Nasabah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) kepada developer/penjual rumah. DP tersebut merupakan porsi *syirkah* nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan rumah.
7. Nasabah dan Bank melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* atas rumah. Akad yang dipakai adalah akad *musyarakah, bai’* dan *ijarah*.

8. Setelah akad dilakukan, maka Bank membayarkannya sisa untuk pembelian rumah yang sebelumnya Nasabah juga telah menyertakan syirkahnya melalui DP. Akad jual beli rumah telah dilakukan dengan terbayarnya porsi *syirkah* berjumlah 100%.
9. Nasabah membayarkan angsuran setiap bulannya kepada bank hingga jangka waktu yang ditentukan. Angsuran tersebut berfungsi sebagai:
 - a. Uang sewa (*ajr*) nasabah atas penempatan rumah (*asset musyarakah*).
 - b. Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas akad musyarakah, yang akan dibagihasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakai dalam akad.
 - c. Sebagian dari uang sewa yang merupakan *profit*/keuntungan untuk nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, melainkan untuk pembelian porsi kepemilikan Bank atas rumah tersebut. Maka setiap nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan Bank. (*mutanaqishah* terlaksanakan)
10. Jika jangka waktu telah berakhir (jatuh tempo), dan nasabah telah membayar seluruh angsuran bulannya, maka seluruh porsi kepemilikan rumah telah berpindah ke nasabah. Nasabah telah memiliki rumah 100%. Dengan demikian, maka Hak Tanggungan atas penjaminan rumah sudah dapat lepas oleh Bank (dilakukan Roya).

Permasalahan dalam Praktek Musyarakah Mutanaqishah saat ini.

Setelah dilakukan pengamatan atas pelaksanaan *musyarakah mutanaqishah* saat ini di Bank Syariah dan meninjau kembali ketentuan umum pada akad ini, maka dapat kita lihat terdapat kesenjangan (*gap*) praktek dan teori diantaranya adalah:

1. Setelah dilakukan akad, maka selanjutnya dilakukan proses balik nama pada rumah (*asset*) tersebut kepada salah satu pihak yakni Nasabah saja. Sedangkan Bank ikut memiliki asset tersebut bahkan porsi awal yang Bank sertakan jauh lebih besar dari penyertaan nasabah. Tidak adanya bukti kepemilikan Bank atas *asset musyarakah* tersebut secara otentik pada Sertipikat *Asset*.
2. Biaya yang timbul pada pengikatan/akad seperti Pajak Pembeli, BPHTB, Balik Nama, dan lainnya, sepenuhnya dibebankan kepada nasabah. Sedangkan, pada prinsipnya yang membeli asset adalah 2 (dua) pihak, yakni Bank dan Nasabah.

3. Jika terjadinya pembiayaan berstatus macet, dan dilakukan penjualan atas asset musyarakah (rumah), maka hasil penjualan dilakukan penyelesaian sebagai berikut:
- a. Jika harga jual rumah lebih besar dari sisa outstanding pokok (sisa porsi yang dimiliki Bank) maka hasil penjualan digunakan untuk menutup sisa outstanding terlebih dahulu, kemudian sisanya diberikan kepada nasabah. Hal ini bertentangan dengan prinsip bagi hasil dan bagi rugi dalam musyarakah. Dengan dasar prinsip *musyarakah* dimana *para mitra memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad* dan *menanggung kerugian sesuai proporsi modal*,¹⁸ maka dengan kondisi penjualan asset ini, dilakukan sebagai berikut:
 - Hasil penjualan tetap didahulukan untuk menutupi outstanding pokok (porsi bank)
 - Setelah itu sisanya yang merupakan profit penjualan asset, tidak seluruhnya diberikan kepada nasabah, tetapi harus dibagi hasilan sesuai dengan proporsi nisah bagi hasil yang disepakait pada saat akad.
 - b. Jika harga jual rumah lebih kecil dari sisa outstanding pokok (sisa porsi yang dimiliki Bank) maka hasil penjualan seluruhnya digunakan untuk menutup sisa outstanding, jika outstanding masih tersisa maka nasabah harus membayar kekurangan itu atau jika tidak mampu maka menjadi beban Bank. Hal ini juga bertentangan dengan prinsip bagi hasil dan bagi rugi dalam musyarakah. Dengan dasar prinsip *musyarakah* dimana *para mitra memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad* dan *menanggung kerugian sesuai proporsi modal*,¹⁹ maka dengan kondisi penjualan asset ini, dilakukan sebagai berikut:
 - Hasil penjualan tetap didahulukan untuk menutupi outstanding pokok (porsi bank)
 - Sisa outstanding yang tidak tertutupi dari hasil penjual harus dibagirugikan terhadap kedua pihak yaitu Bank dan Nasabah sesuai dengan porsi kepemilikan sebelum dilakukan penjualan agunan (porsi terakhir).

¹⁸ Lihat ketentuan akad pada Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hal. 5. dan ketentuan keuntungan dan kerugian pada Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah*, hal. 3-4.

¹⁹ Lihat ketentuan akad pada Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hal. 5. dan ketentuan keuntungan dan kerugian pada Fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah*, hal. 3-4.

Portfolio Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat Indonesia

Praktek *musyarakah mutanaqishah* (MMq) telah dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia, salah satunya adalah produk KPR iB Muamalat yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Pada produk KPR iB tersebut, Bank Muamalat menawarkan 2 (dua) skema akad yang berbeda, yakni dengan akad *Murabahah* atau dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Nasabah dapat memilih akad apa yang sekiranya cocok dengan keinginan dan kondisi nasabah. Akad ini dapat mengakomodir hal lain yang tidak dapat diakomodir oleh akad lainnya misalnya *murabahah*.

Saat ini portfolio MMq Bank Muamalat untuk KPR iB telah menembus 6,12% pada tahun 2014 meningkat 14,52% dibanding tahun 2013 yang mencapai 5,34 Trilyun. Portfolio MMq di 2014 tersebut menempati *share financing* 36,63% dari pembiayaan musyarakah di Bank Muamalat, dan mencapai *share financing* 17,59% dari seluruh pembiayaan di Bank Muamalat.²⁰ Kesuksesan penerapan, pelaksanaan dan pemasaran akad MMq ini di Bank Muamalat Indonesia dapat dijadikan contoh untuk Lembaga Keuangan Syariah lainnya.

IV. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

KESIMPULAN

Bank Syariah di Indonesia saat ini telah dapat bergerak lebih baik dikarenakan banyaknya akad-akad yang dapat diterapkan sesuai dengan kebutuhan Nasabahnya, tanpa harus melanggar prinsip Ekonomi Islam yang ada. Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) hadir sebagai variasi khasanah pembiayaan syariah di Indonesia ini bahkan di Dunia. Akad ini dapat menjadi pilihan lain dalam kebutuhan akad kepemilikan atas *asset* selain dari akad *Murabahah*. Sehingga, keterbatasan yang ada pada akas *murabahah*, dapat diambil alih oleh akad MMq ini.

MMq ini merupakan akad berbasis PLS (*profit and loss sharing*) yang dimana resiko yang dialami Bank tidak terlalu besar (*reduce of risk*) dikarenakan sebab berikut:

1. Bagi hasil bulanan yang diterima Bank berasal dari pembayaran sewa yang bersifat tetap. Sehingga gap antara Proyeksi Bagi Hasil dan Realisasi Bagi Hasil mendekati '0' (nol).

²⁰ Diolah dari laporan akhir tahun Bank Muamalat Indonesia.

2. Asset MMq berbentuk Asset Berwujud bukan Asset berbentuk kas, sehingga meminimalisir adanya penyelewengan dan *fraud* atas dana. Asset MMq yang dijadikan jaminan juga melindungi Bank dan kerugian.

REKOMENDASI

Masih sedikitnya portfolio pembiayaan berbasis bagi hasil di Indonesia, merupakan peluang untuk perluasan dan pertumbuhan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) ini, dengan harapan:

1. Pendidikan dan pelatihan dalam penerapan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) kepada seluruh Lembaga Keuangan Syariah.
2. Perluasan dan perkembangan terkait produk pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) dalam pembiayaan *consumer*.
3. Pengawasan atas kepatuhan syariah dan regulasi atas pelaksanaan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq) di Lembaga Keuangan Syariah.

---oOo---