BAB II

PERHITUNGAN PEMBIAYAAN *MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* MENURUT HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Musyārakah Mutanāqiṣah*

Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* dalam literatur *Fiqih* masih belum ada yang mengartikan secara khusus dan terperinci. Konsep yang mengatur secara jelas masalah penggunaan akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* dalam Islam juga masih belum ada, baik dari pengertian maupun rukun dan syaratnya.

Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* diawali dengan akad antara nasabah dengan bank untuk berkongsi atau bekerjasama dalam investasi di bidang perumahan. Kemudian diikuti dengan akad kedua yaitu akad *Ijarah,* akad yang diperlukan karena rumah tersebut disewa oleh nasabah.[11]

Karena akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* ini merupakan produk baru yang dalam penerapannya menggunakan perpaduan antara akad *Musyārakah* dan akad *Ijarah.*

Maka konsep dan aturan yang digunakan adalah merujuk pada aturan yang ada pada akad *Musyārakah* dan akad *Ijarah,* baik aturan yang ada dalam

[11] Mochammad Nadjib, dkk, editor Jusmaliani, *Investasi Syariah Implementasi Konsep dalam Kenyataan Empirik,*(Yogyakarta: Kreasi Wacana, *2008),* h. 426

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hukum Islam, fatwa DSN-MUI, peraturan perundang-undangan atau aturan-aturan lainnya yang berkaitan dengan kedua akad tersebut.

Untuk lebih memperjelas arti dari akad *Musyārakah Mutanāqiṣah*. Maka yang perlu diketahui adalah arti kata dasarnya. Kata *Musyārakah Mutanāqiṣah* berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan antara kata "*syārikah*"[12] yang berarti percampuran atau berserikat dengan kata "*tanāqasa*"[13] yang berarti semakin lama semakin berkurang atau mengecil. Dari kedua arti kata tersebut, *Musyārakah Mutanāqiṣah* secara bahasa berarti percampuran yang semakin lama semakin mengecil.

Menurut Sunarto Zulkifli, *Musyārakah Mutanāqiṣah* adalah merupakan skema *Musyārakah,* dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus sampai akhirnya menjadi nol. Pada saat inilah terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lain. Pada skema ini, bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai suatu proyek, dan kemudian secara bertahap bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat.[14]

Sedangkan menurut Zainul Arifin, *Musyārakah Mutanāqiṣah* adalah akad pada pembiayaan proyek oleh bank bersama dengan nasabahnya atau bank

---

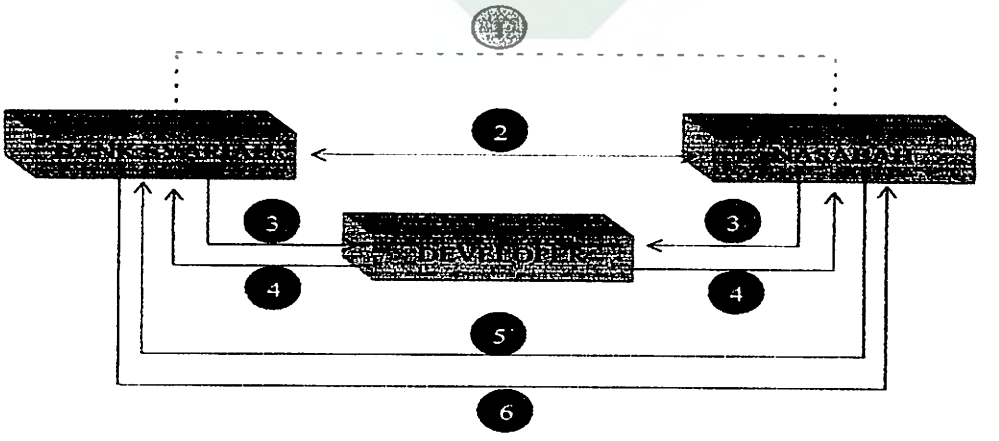
[12] Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia,* h. 196
[13] Al-Munawwir, *Kamus Arab-Indonesia,* h. 1455
[14] Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Dzikrul Hakim, 2003h. 56

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan lembaga keuangan lainnya, dimana bagian dari bank atau lembaga keuangan diambil alih oleh pihak lainnya dengan cara mengangsur.[15]

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diperoleh pemahaman bahwa yang dimaksud dengan *Musyārakah Mutanāqiṣah* dalam skripsi ini adalah akad kerjasama antara bank dengan nasabah untuk memperoleh suatu barang (rumah) untuk dimiliki sendiri oleh nasabah. Karena nasabah dan bank mempunyai hak kepemilikan yang sama atas rumah itu. Maka untuk memperoleh hak kepemilikan secara penuh, nasabah harus membayar angsuran kepada pihak bank sebesar kontribusi modal yang telah diberikannya sampai batas waktu pelunasan berakhir.

Jadi, nasabah selain membayar angsuran, dia juga harus membayar biaya sewa rumah per bulan sampai pelunasan atas rumah itu beralih kepada nasabah. Hal inilah yang disebut dengan pekongsian yang semakin lama semakin berkurang atau mengecil.



[15] Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005) 20

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Negosiasi angsuran dan sewa
2. Akad/kontrak kerjasama
3. Beli barang (bank/nasabah)
4. Mendapat berkas dan dokumen
5. Nasabah membayar angsuran dan sewa
6. Bank Syariah menyerahkan hak kepemilikannya[16]

Dalam praktiknya, akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* menggunakan dua akad yakni akad *Musyārakah* dan akad *Ijarah*. Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* dikategorikan sebagai akad *Musyārakah* karena nasabah dan bank berkongsi atau berserikat dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 10% dari nasabah dan 90% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank.

Ketika kontrak *musyārakah* diselesaikan, kontrak terpisah lainnya ditandatangani, kontrak yang akan mengizinkan bank untuk menjual sahamnya kepada nasabah atau kepada pihak lainya. Kontrak kedua ini akan menyatakan cara menjual saham ini dan jangka waktunya. Dalam hal ini, si pembeli harus membayar saham bank secara angsuran.[17]

Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya

---

[16] Nadratuzzaman Hosen, *Musyārakah Mutanāqiṣah*, http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyārakah%20Mutanāqishah_Nadratuzzaman.pdf

[17] Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis* (Jakarta: Paramadina, 2007) Trj. Arif Maftuhin, 95

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Dalam Syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri yakni nasabah. Pada saat yang demikian inilah akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* dikategorikan sebagai akad *Ijarah*.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000 akan menjadi milik bank dan Rp 300.000 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan pekongsian yang mengecil atau *Musyārakah Mutanāqiṣah* atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank.[18]

B. Dasar Hukum *Musyārakah Mutanāqiṣah*

Adapun dasar hukum dari akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* antara lain adalah sebagai berikut:

[18] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 173

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Firman Allah SWT

   a. QS. Shad [38]: 24:

وَإِنَّ كَثِيْرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلاَّ الَّذِيْنَ آمَنُوْا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيْلٌ مَا هُمْ

Artinya: *"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal ṣaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."*[19][20]

   b. QS. al-Maidah [5]: 1:

يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya: *"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."*

2. Hadis Nabi

   a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

Artinya: *"Allah SWT. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka."* (HR. Abu Daud, yang diṣahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).[21]

   b. Hadis Nabi Riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

---

[19] Departemen Agama Republik indonesia, *al-Quran dan Terjemahnya.* (Surabaya: Al-Hidayah, 2002). 156

[20] Departemen Agama Republik indonesia, *al-Quran dan Terjemahnya.*(Surabaya: Al-Hidayah, 2002). 735-736

[21] Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: *"Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."*

c. Taqrir Nabi terhadap kegiatan *Musyārakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam *al-Mabsuṭ*, juz II, halaman 151.

d. Ijma' Ulama atas bolehnya *Musyārakah* sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam *Syarh Faṭ al-Qadir*, juz VI, halaman 153.

e. Kaidah fiqh:

اَلأَصْلُ فِي الْمُعَامَلاَتِ الإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا.

Artinya: *"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*

f. Pendapat Ulama

1) Ibnu Qudamah, *al-Mughni*,(Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوِ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيْكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيْكِهِ مِنْهُ جَازَ، لأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Artinya: *Apabila salah satu dari dua yang bermitra* (syarik) *membeli porsi* (*bagian, hiṣṣah*) *dari* syarik *lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.*[22]

[22] Ibnu Qudamah, *al-Mugni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, 173:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيْكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لأَجْنَبِيٍّ لاَ يَجُوْزُ، وَلِشَرِيْكِهِ جَازَ.

Artinya: *Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra* (syarik) *dalam (kepemilikan) suatu bangian* menjual porsi (hissah)*-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.*[23]

3) Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah,* hal. 436-437:

هذه الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوْعَةٌ فِي الشَّرِيْعَةِ لاِعْتِمَادِهَا -كَالإِجَارَةِ الْمُنْتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيْكِ- عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيْكِهِ بِأَنْ يَبِيْعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيْمَتَهَا.

وَهِيَ فِيْ أَثْنَاءِ وُجُوْدِهَا تُعَدُّ شِرْكَةَ عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيُفَوِّضُ الْبَنْكُ عَمِيْلَهُ الشَّرِيْكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوْعِ.

وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشِّرْكَةِ يَبِيْعُ الْمَصْرِفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيْكِ كُلِّيًا أَوْ جُزْئِيًا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقِلاً، لاَ صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ.

Artinya: ***"Musyārakah Mutanāqiṣah ini dibenarkan dalam Syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik— bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut.***
Di saat berlangsung, Musyārakah Mutanāqiṣah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan

[23] Ibn Abidin, *Raddul Mukhtar* juz III 365

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kontribusi ra'sul māl, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."[24]

4) Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtiṣadiyyah Islamiyyah,* Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمُشَارَكَةَ بِطَبِيْعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبُيُوْعِ، لِكَوْنِهَا تُعَبِّرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِيْ أَصْلٍ مِنَ الْأُصُوْلِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرِكَةِ، فَهُوَ يَبِيْعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِيْ امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلْغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّيْنَ فِي الشَّرِكَةِ.

Artinya: *Mengingat bahwa sifat (tabiat) Musyārakah merupakan jenis jual-beli --karena Musyārakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hiṣṣah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari Syirkah, maka ia menjual hiṣṣah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan Musyārakah tersebut.*[25]

5) Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyārakah al-Mutanaqiṣah wa Taṭbiqatuha al-Mu'aṣirah,* (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133.

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيْلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيْلَ

[24] Wahbah Zuhaili, *Al-Muāmalah Al-Māliyah Al-Muāṣiroh,* (Beirut: Dar al-fikr, cet. Ketiga, 2006), 436-437

[25] Kamal Taufiq Muhammad Hathab, *Dirasat Iqtiṣādiyyah Islāmiyyah,* Muharram 1434, jld. 10, volume 2, 48

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN UIN SUNAN AMPEL SURABAYA

بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُوْنُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيْلِ فَهُوَ تُقْسَمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيْلِ صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيْلِ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيْلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.[26]

Artinya: ***Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyārakah*** *Mutanāqiṣah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyārakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan Musyārakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimrariyah al-tamwil), Musyārakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan Musyārakah permanen, dan pembaiayaan Musyārakah Mutanāqiṣah.*[27]

C. Rukun dan Syarat KPRS yang Menggunakan Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah*

Dalam semua pembiayaan *Musyārakah Mutanāqiṣah*, termasuk pembiayaan KPRS, terdapat rukun yang harus dipenuhi (Hosen, 2009), yaitu:

1. Penyewa (*musta'jir*);
2. Yang menyewakan (mu'jir);
3. *Ṣighat* (ucapan kesepakatan)
4. Ujrah (*fee*),
5. Obyek akad sewa.

Dalam pelaksanaan akad *Musyārakah Mutanāqiṣah*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain;

---

[26] Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, *al-Musyārakah al-Mutanāqiṣah wa Taṭbiqatuha al-Mu'aṣirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), 133

[27] Fatwa Dewan Syariah Nasional no: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārakah Mutanāqiṣah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

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

D. Contoh Perhitungan Pembiayaan dengan Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah*

Penjual rumah hendak menjual rumahnya seharga Rp100.000.000,00. Seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan mengajak Bank A untuk bermitra melalui akad *Musyārakah Mutanāqiṣah.*

Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah Bank A harus mengadakan perjanjian kemitraan (*Musyārakah*) dengan pembeli B untuk membeli rumah. Misalkan Bank A membeli rumah dengan harga Rp. 80.000.000,00 dan pembeli B membayar rumah tersebut seharga Rp. 20.000.000,00. Maka proporsi kepemilikan rumah tersebut adalah 80% Bank A, dan 20% adalah konsumen. Setiap bulannya, pembeli B akan melakukan pembelian kepemilikan dari Bank A sebesar Rp. 500.000,00. Kontrak yang berikutnya adalah kontrak *Ijarah* antara Bank A dengan pembeli B, yaitu pembeli B melakukan pembayaran sewa kepada Bank A setiap bulannya, misalkan sejumlah Rp. 500.000,00

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari Rp. 500.000,00 ini akan dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan. Jika proporsi Bank A 80%, maka dari uang sewa yang pertama, bank akan mendapat upah sewa sebesar Rp. 400.000,00. Konsumen akan mendapat Rp. 100.000,00, dengan proporsi kepemilikan hanya 20%.

Secara umum, akad ini terlihat sangat fleksibel karena bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah ini. Dalam masa angsuran tersebut, harga sewa tidak mungkin sama setiap tahun. Solusi dapat dilakukan dengan memperbaharui kontrak pada setiap tahun, setiap tiga tahun, setiap lima tahun, atau pada saat-saat tertentu yang disepakati oleh bank dan konsumen.

E. Perlakuan Akuntansi *Musyārakah Mutanāqiṣah*

Musyārakah Mutanāqiṣah merupakan produk turunan dari *Musyārakah*, sehingga pedoman akuntansi yang digunakan mengikuti pedoman untuk *Musyārakah* yang telah diatur dalam yaitu PSAK No. 106 tahun 2007 sebagai penyempurna PSAK 59 tahun 2001.[28] Berikut adalah kutipan dari PSAK No. 106.[29]

1. Karakteristik

Karakteristik ketentuan akuntansi pada *Musyārakah* adalah sebagai berikut:

a. Para mitra (*syarik*) bersama-sama menyediakan dana untuk mendanai suatu usaha tertentu dalam *Musyārakah*, baik usaha yang sudah berjalan

[28] Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), 21

[29] Ibid 106

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maupun yang baru. Selanjutnya mitra dapat mengembalikan dana tersebut dan bagi hasil yang telah disepakati nisbahnya secara bertahap atau sekaligus kepada entitas (mitra lain).

b. Investasi *Musyārakah* dapat diberikan dalam bentuk kas, setara kas, atau aset nonkas, termasuk aset tidak berwujud, seperti lisensi dan hak paten.

c. Karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja. Beberapa hal yang menunjukkan adanya kesalahan yang disengaja ialah:

   1) Pelanggaran terhadap akad antara lain penyalahgunaan dana investasi, manipulasi biaya, dan pendapatan operasional; atau

   2) Pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prinsip Syariah

d. Jika tidak terdapat kesepakatan antara pihak yang bersengketa kesalahan yang disengaja harus dibuktikan berdasarkan keputusan institusi yang berwenang.

e. Pendapatan usaha *Musyārakah* dibagi diantara para mitra secara proporsional sesuai dengan dana yang disetorkan (baik berupa kas maupun aset non kas lainnya).

f. Jika salah satu mitra memberi kontribusi atau nilai lebih dari mitra lainnya dalam akad *Musyārakah*, mitra tersebut dapat memperoleh keuntungan untuk dirinya. Bentuk keuntungan lebih tersebut dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berupa porsi keuntungan yang lebih besar dari porsi dananya atau bentuk tambahan keuntungan lainnya.

g. Porsi jumlah bagi hasil untuk para mitra ditentukan berdasarkan nisbah yang disepakati dari pendapatan usaha yang diperoleh selama periode akad bukan dari jumlah investasi yang disalurkan.

h. Pengelola *Musyārakah* mengadministrasikan transaksi usaha yang terkait dengan investasi *Musyārakah* yang dikelola dalam pembukuan tersendiri.

2. Biaya Pra-akad

Biaya pra-akad yang terjadi akibat akad *Musyārakah* (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai bagian investasi *Musyārakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra. Apabila mitra lain tidak setuju biaya ini dianggap sebagai bagian investasi *Musyārakah*.

3. Pengukuran

Pengukuran investasi *Musyārakah* adalah sebagai berikut:

a. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang diserahkan,

b. Dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai buku aset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai selisih penilaian aset *Musyārakah* dalam ekuitas. Selisih penilaian aset *Musyārakah* tersebut diamortisasi selama masa akad *Musyārakah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Selisih penilaian aset *Musyārakah* tersebut diamortisasi selama masa akad *Musyārakah* menjadi keuntungan.
2) Jika nilai wajar aset nonkas yang diserahkan lebih kecil dari nilai buku, maka selisihnya dicatat sebagai kerugian dan diakui pada saat penyerahan aset nonkas.
3) Apabila investasi dalam bentuk aset nonkas dan di akhir akad akan diterima kembali maka atas aset nonkas *Musyārakah* disusutkan berdasarkan nilai wajar, dengan masa manfaat berdasarkan masa akad atau masa manfaat ekonomis aset.

Apabila modal investasi yang diserahkan berupa aset nonkas, dan di akhir akad dikembalikan dalam bentuk kas sebesar nilai wajar aset nonkas yang disepakati ketika aset tersebut diserahkan. Maka ketika akad *Musyārakah* berakhir, aset nonkas akan dilikuidasi/dijual terlebih dahulu dan keuntungan atau kerugian dari penjualan aset ini (selisih antara nilai buku dengan nilai jual) didistribusikan pada setiap mitra sesuai nisbah. Jika ada kerugian, mitra yang menyerahkan aset nonkas harus menyetorkan uang sebesar nilai kerugian.

Untuk pertanggungjawaban pengelolaan usaha *Musyārakah* dan sebagai dasar penentuan bagi hasil mitra aktif atau pihak yang mengelola usaha *Musyārakah* harus membuat catatan akuntansi yang terpisah untuk usaha *Musyārakah* tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Akuntansi Mitra Aktif (nasabah)

Mitra aktif adalah mitra pengelola usaha *Musyārakah* baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut.

1) Pada Saat Akad:

a) Investasi *Musyārakah* diakui pada saat menyisihkan kas atau aset nonkas untuk usaha *Musyārakah.*

b) Pengukuran investasi *Musyārakah*

i. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang disisihkan; dan

ii. Dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai buku aset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai selisih penilaian aset *Musyārakah* dalam ekuitas.

c) Selisih kenaikan aset *Musyārakah* diamortisasi selama masa akad *Musyārakah.* Aset tetap *Musyārakah* yang telah dinilai sebesar nilai wajar disusutkan dengan jumlah penyusutan yang mencerminkan:

i. Penyusutan yang dihitung dengan *historical cost model*, ditambah dengan

ii. Penyusutan atas kenaikan nilai aset karena penilaian kembali saat penyisihan aset non kas untuk usaha *Musyārakah.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d) Apabila proses penilaian pada nilai wajar menghasilkan penurunan nilai aset, penurunan nilai ini langsung diakui sebagai kerugian. Aset tetap *Musyārakah* yang telah dinilai sebesar nilai wajar disusutkan berdasarkan nilai wajar yang baru.

e) Biaya yang terjadi akibat akad *Musyārakah* (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai bagian investasi *Musyārakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra *Musyārakah*.

f) Penerimaan dana *Musyārakah* dari mitra pasif (misalnya dari Bank Syariah) diakui sebagai investasi *Musyārakah* dan di sisi lain sebagai dana *syirkah* temporer sebesar:

i. Dana dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang diterima; dan

ii. Dana dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan disusutkan selama masa akad atau selama umur ekonomis apabila aset tersebut tidak akan dikembalikan kepada mitra pasif.

2) Selama Akad:

a) Bagian entitas atas investasi *Musyārakah* dengan pengembalian dana mitra di akhir akad dinilai sebesar:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

i. Jumlah kas yang disisihkan untuk usaha *Musyārakah* pada awal akad dikurangi dengan kerugian (apabila ada); atau

ii. Nilai tercatat aset *Musyārakah* nonkas pada saat penyisihan untuk usaha *Musyārakah* setelah dikurangi penyusutan dan kerugian (apabila ada).

b) Bagian entitas atas investasi *Musyārakah* menurun (dengan pengembalian dana mitra secara bertahap) dinilai sebesar jumlah kas yang disisihkan untuk usaha *Musyārakah* pada awal akad ditambah dengan jumlah dana *syirkah* temporer yang telah dikembalikan kepada mitra pasif dan dikurangi kerugian (apabila ada).

3) Akhir Akad:

Pada saat akad diakhiri, investasi *Musyārakah* yang belum dibayarkan kepada mitra pasif diakui sebagai kewajiban.

b. Akuntansi Mitra Pasif

Mitra pasif adalah mitra yang tidak ikut mengelola usaha *Musyārakah*.

1) Pada Saat Akad:

a) Investasi *Musyārakah* diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan aset nonkas kepada mitra aktif *Musyārakah*.

b) Pengukuran investasi *Musyārakah*;

i. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang dibayarkan; dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ii. Dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset nonkas.

iii. Investasi *Musyārakah* nonkas yang diukur dengan nilai wajar aset yang diserahkan akan berkurang nilainya sebesar beban penyusutan atas aset yang diserahkan dikurangi dengan amortisasi keuntungan tangguhan.

iv. Biaya yang terjadi akibat akad *Musyārakah* (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai investasi *Musyārakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra *Musyārakah*.

2) Selama Akad

a) Bagian entitas atas investasi *Musyārakah* dengan pengembalian dana mitra di akhir akad dinilai sebesar:

i. Jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha *Musyārakah* pada awal akad dikurangi dengan kerugian (apabila ada) atau,

ii. Nilai tercatat aset *Musyārakah* nonkas pada saat penyerahan untuk usaha *Musyārakah* setelah dikurangi penyusutan dan kerugian (apabila ada).

b) Bagian entitas atas investasi *Musyārakah* menurun dengan pengembalian dana mitra secara bertahap dinilai sebesar jumlah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kas yang dibayarkan untuk usaha *Musyārakah* pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (apabila ada).

3) Akhir Akad:

Pada saat akad diakhiri, investasi *Musyārakah* yang belum dikembalikan oleh mitra aktif diakui sebagai piutang

4. Pengakuan

Investasi *Musyārakah* diakui pada saat penyerahan kas atau aset nonkas untuk usaha *Musyārakah*.

a. Pendapatan usaha *Musyārakah* yang menjadi hak mitra aktif diakui sebesar haknya sesuai dengan kesepakatan atas pendapatan usaha untuk mitra pasif diakui sebagai hak pihak mitra pasif atas bagi hasil dan kewajiban.

b. Kerugian investasi *Musyārakah* diakui sesuai dengan porsi dana masing-masing mitra dan mengurangi nilai aset *Musyārakah*.

c. Jika kerugian akibat kelalaian atau kesalahan mitra aktif atau pengelola usaha, kerugian tersebut ditanggung oleh mitra aktif atau pengelola usaha *Musyārakah*.

d. Pengakuan pendapatan usaha *Musyārakah* dalam praktik dapat diketahui berdasarkan laporan bagi hasil atas realisasi pendapatan usaha dari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

catatan akuntansi mitra aktif atau pengelola usaha yang dilakukan secara terpisah.

5. Pengungkapan

Mitra mengungkapkan hal-hal yang terkait transaksi *Musyārakah*, tetapi tidak terbatas pada:

a. Isi kesepakatan utama usaha *Musyārakah*, seperti porsi penyertaan, pembagian hasil usaha, aktivitas usaha *Musyārakah*, seperti porsi penyertaan, pembagian hasil usaha, aktifitas usaha *Musyārakah*, dan lain-lain.
b. Pengelola usaha, jika tidak ada mitra aktif; dan
c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai pernyataan standar akuntansi keuangan nomor 101 tentang penyajian laporan keuangan Syariah.

6. Penyajian

Penyajian pada akuntansi *Musyārakah* adalah sebagai berikut:

a. Mitra aktif menyajikan hal-hal yang terkait dengan usaha *Musyārakah* dalam laporan keuangan sebagai berikut:
   1) Aset *Musyārakah* untuk kas atau aset nonkas yang disisihkan dan yang diterima dari mitra pasif ;
   2) Dana *Musyārakah* yang disajikan sebagai unsur dana *syirkah* temporer untuk saat penyerahan barang kepada pembeli. Jika penjual melakukan transaksi salam paralel. Selisih antara jumlah yang dibayar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh pembeli akhir dan biaya perolehan barang pesanan diakui sebagai keuntungan atau kerugian pada saat penyerahan barang pesanan oleh penjual ke pembeli akhir.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id