



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Perbankan Syariah**

##### **1. Sejarah Bank Syariah**

###### **a. Perkembangan Bank Syariah di Dunia Internasional**

Gagasan mengenai bank syariah telah muncul sejak lama, ditandai dengan banyaknya pemikir-pemikir muslim yang menulis tentang keberadaan bank Islam, misalnya Anwar Qureshi pada tahun 1946, Naeim Siddiqi pada tahun 1948, dan Mahmud Ahmad pada tahun 1952. Awal abad ke-20 merupakan masa kebangkitan dunia Islam dari “ketidurannya”

di tengah pergolakan dunia. Kondisi ini membawa pada kesadaran baru untuk menerapkan prinsip dan nilai-nilai syariah dalam kehidupan nyata.

Salah satu upaya adalah dalam penerapan lembaga keuangan syariah yang didasarkan pada prinsip-prinsip Islam. Perintisan penerapan sistem *profit and loss sharing*, sebagai inti bisnis lembaga keuangan syariah, tercatat telah ada sejak tahun 1940-an, yaitu upaya mengelola dana jamaah haji secara nonkonvensional di Pakistan dan Malaysia. Rintisan berikutnya yang merupakan tonggak sejarah perkembangan perbankan syariah adalah *Islamic Rural Bank* di daerah Mit Ghamr yang didirikan oleh Dr. Ahmed el-Najar yang permodalannya dibantu oleh Raja Faisal pada tahun 1963 hingga 1967 di Kairo Mesir. Walaupun pada akhirnya operasionalnya diambil alih oleh *National Bank of Egypt* dan *Central Bank of Egypt*.<sup>9</sup>

Secara kolektif, gagasan berdirinya bank syariah di tingkat internasional, muncul dalam konferensi negara-negara Islam sedunia di Kuala Lumpur, Malaysia pada bulan April 1969, yang diikuti 19 negara peserta. Konferensi tersebut menghasilkan beberapa hal yaitu:

- 1) Tiap keuntungan haruslah tunduk kepada hukum untung dan rugi, jika tidak ia termasuk Riba itu sendiri/banyak haram hukumnya.
- 2) Diusulkan supaya dibentuk suatu bank syariah yang bersih dan sistem riba dalam waktu secepat mungkin.

---

<sup>9</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 53.

3) Sementara waktu menunggu berdirinya bank syariah, bank-bank yang menetapkan bunga diperbolehkan beroperasi, namun jika benar-benar dalam keadaan darurat.<sup>10</sup>

Perkembangan lebih lanjut ditandai dengan berdirinya *Islamic Development Bank* (IDB), atas prakarsa sidang menteri Luar Negeri Negara OKI (Organisasi Konferensi Islam) tahun 1970 di Pakistan, Libiya (1973), dan Jeddah (1975). Dalam sidang tersebut diusulkan penghapusan sistem keuangan bunga dan menggantinya dengan sistem bagi hasil. Maka berdirinya IDB memotivasi Negara Islam untuk mendirikan LKS (Lembaga Keuangan Syariah).

Di Asia – Pasifik, *Phillipine Amanah Bank* didirikan tahun 1973 berdasarkan dekrit presiden. Untuk *Islamic Development Bank* berdiri tahun 1974 yang disponsori oleh negara yang telah tergabung dalam OKI. Yang kemudian diikuti pendirian lembaga keuangan diberbagai Negara bukan OKI. Meskipun utamanya bank tersebut merupakan bank antar pemerintah dengan tujuan menyediakan dana untuk proyek pembangunan di negara anggotanya, IDB menyediakan layanan jasa finansial berbasis *fee* dan *profit sharing* untuk negara tersebut dan secara eksplisit menyatakan diri berdasarkan pada syariah Islam.

Bank Islam pertama yang bersifat swasta adalah *Dubai Islamic Bank* didirikan tahun 1975 oleh sekelompok usahawan Muslim dari berbagai negara. Salah satu negara pelopor sistem perbankan syariah secara

---

<sup>10</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek*, 54.

nasional adalah Pakistan. Hal ini ditandai dengan pemerintahan Pakistan yang mengkonversikan seluruh sistem perbankan di negaranya menjadi sistem perbankan syariah pada tahun 1985. Dan sebelumnya pada tahun 1979, beberapa institusi keuangan di Pakistan telah menghapus sistem bunga, maka pemerintah Pakistan mensosialisasikan pinjaman tanpa bunga, terutama pada petani dan nelayan.<sup>11</sup>

Berbagai laporan tentang Bank Islam, ditemukan bahwa operasi perbankan Islam dikendalikan oleh tiga prinsip dasar, yaitu (a) dihapuskannya bunga dalam segala bentuk transaksi, (b) dilakukannya segala bisnis yang sah, berdasarkan hukum serta perdagangan komersial dan perusahaan industri, serta (c) memberikan pelayanan sosial yang tercermin dalam penggunaan dana zakat untuk kesejahteraan fakir miskin,<sup>12</sup> sehingga bank syariah mempunyai daya tarik tersendiri bagi para nasabahnya, dan inilah yang menjadi salah satu faktor bank syariah mulai berkembang pesat di dunia Internasional.

Pesatnya perkembangan bank syariah menimbulkan ketertarikan bank konvensional untuk menawarkan produk-produk bank syariah. Hal tersebut terlihat dari tindakan beberapa bank konvensional yang membuka sistem tertentu di dalam masing-masing bank dalam menawarkan produk bank syariah, misalnya *Islamic Windows* di Malaysia, *The Islamic Transactions* di cabang bank Mesir, dan *the Islamic Service* di cabang-cabang bank perdagangan Arab Saudi. Produk-produk investment banking

---

<sup>11</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Ed. keenam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 178-179.

<sup>12</sup> M. Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, 2002, 203.

yang islami juga ditawarkan oleh *Fund Manager konvensional* seperti *the Wellington Management Company (USA)*, *Oasis International Equity Fund* dari *Flemings Bank (inggris)*, *State Street Investment (USA)*, *Kleintworth Benson Bank (inggris)*, *Hongkon Shanghai Bangkok Corp. (HSBC-London)*, dan *ANZ Bank (Melbourne-London)*, dan sisi pengguna jasa perbankan syariah, tercatat beberapa perusahaan multinasional seperti *KFC*, *XEROX*, *General Motors*, *IBM*, *General Electric*, dan *Chrysler*. Sekalipun perbankan syariah telah memperlihatkan perkembangan dan pertumbuhan yang sangat cepat, tetapi sampai saat ini belum ada satu bank syariah yang masuk kedalam 100 bank terbesar di dunia dilihat dari jumlah asetnya maupun modalnya.<sup>13</sup>

#### b. Perkembangan Bank Syariah di Indonesia

Umat Islam Indonesia telah lama mendambakan adanya bank yang beroperasi sesuai dengan syariah. K.H Mas Mansur, ketua Pengurus Besar Muhammadiyah periode 1937-1944 menguraikan pendapatnya tentang penggunaan bank konvensional sebagai hal yang terpaksa dilakukan karena umat Islam belum mempunyai bank sendiri yang bebas riba. Kemudian disusul dengan ide umat mendirikan bank syariah di Indonesia yang sebenarnya telah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an.

Wacana ini dibicarakan pada seminar nasional hubungan Indonesia dengan Timur Tengah pada tahun 1974 dan pada tahun 1976 dalam seminar internasional yang dilaksanakan oleh lembaga studi ilmu-ilmu

---

<sup>13</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek*, 57.

kemasyarakatan (LSIK) dan yayasan Bhineka Tunggal Ika. Namun ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini, yaitu: operasi bank syariah yang menerapkan prinsip bagi hasil belum diatur, karena hal ini tidak sejalan dengan UU pokok Perbankan yang berlaku, yaitu UU No. 14 Tahun 1967. Konsep bank syariah dari segi politis juga dianggap berkonotasi ideologis, sebagai bagian atau berkaitan dengan konsep Negara Islam, sehingga tidak dikehendaki pemerintah.

Pada pertengahan tahun 1970-an masih dipertanyakan, siapa yang bersedia menaruh modal dengan ventura semacam itu, sementara pendirian bank baru dari Negara-negara Timur Tengah masih dicegah, antara lain oleh kebijakan pembatasan bank asing yang ingin membuka kantor cabang di Indonesia.<sup>14</sup>

Upaya intensif pendirian Bank Islam (disebut oleh peraturan perundang-undangan Indonesia sebagai “Bank Syariah”) di Indonesia dapat ditelusuri sejak tahun 1988, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia. Para ulama waktu itu telah berusaha mendirikan bank bebas bunga, tapi tidak ada satu pun perangkat hukum yang dapat dirujuk kecuali penafsiran dari peraturan perundang-undangan yang ada bahwa perbankan dapat saja menetapkan bunga sebesar 0% (nol persen).<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek*, 58

<sup>15</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Tazkia Institute, 2002), 7

Perdebatan Ulama dengan cendekiawan sangat luar biasa mengenai bunga bank, yang terbagi menjadi tiga kelompok yaitu kelompok yang menghalalkan, syubhat, dan mengharamkan. Selanjutnya, pada tahun 1980-an, digelar diskusi dengan tema Bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. M. Dawan Rahardjo mengajukan rekomendasi Bank Islam sebagai konsep alternatif untuk menghindari riba, sekaligus berusaha menjawab tantangan kebutuhan pembiayaan guna pengembangan usaha dan ekonomi masyarakat. Dalam tulisannya, jalan keluar yang direkomendasikan adalah transaksi pembiayaan dengan tiga modus, yakni *mudlârabah*, *musyârahah* dan *murâbahah*.

Dari perdebatan para cendekiawan dan ulama, dilakukan uji coba skala relatif terbatas seperti Baituttanwil Salman Bandung dan lembaga serupa dalam bentuk koperasi yaitu koperasi Ridho Gusti. Akan tetapi, prakarsa khusus mendirikan bank Islam di Indonesia dilakukan pada tahun 1990, ditandai dengan acara lokakarya bunga bank dan Perbankan di Cisarua Bogor yang diselenggarakan oleh MUI. Berdasarkan amanat Munas IV MUI hasil dari lokakarya yang dibahas pada Munas IV MUI di hotel Sahid Jaya Jakarta 22-25 Agustus 1990, dibentuklah kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Tugas yang diemban Tim Perbankan MUI, adalah melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 18

Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja tim perbankan MUI tersebut. Akta pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991. Pada saat itu terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 84 miliar. Pada tanggal 3 November 1991, pada acara silaturahmi dengan presiden di istana Bogor, dapat dipenuhi total komitmen modal disetor awal sebesar Rp 106.126.382. Dana tersebut berasal dari presiden dan wakil presiden, sepuluh menteri kabinet pembangunan V, yayasan Amal Bhakti Muslim Pancasila, yayasan Dakab, Supersemar, Dharmais, Purna Bhakti Pertiwi, PT PAL, dan PINDAD. Selanjutnya yayasan Dana Dakwah Pembangunan ditetapkan sebagai yayasan penopang bank syariah. Dengan terkumpulnya modal awal tersebut, pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia (BMI) mulai beroperasi.

Pendirian Bank Muamalat Indonesia diikuti oleh perkembangan bank-bank perkreditan rakyat syariah (BPRS), namun kedua jenis bank tersebut belum sanggup menjangkau masyarakat islam lapisan bawah. Oleh karena itu, dibangunlah lembaga-lembaga simpan-pinjam yang disebut Baitul Mal Wa Tamwil (BMT). Pada tahun 1998 muncul undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, dimana terdapat perubahan yang memberikan peluang lebih besar bagi pengembangan bank syariah.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek*, 59

### c. Tujuan Perbankan Syariah

Perbankan Syariah mempunyai tujuan, yang mana tujuan tersebut terkandung dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 sebagai berikut:

- 1) *Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga. Dengan ditetapkannya sistem perbankan konvensional (dual banking system), mobilitas dana masyarakat dapat dilakukan secara lebih luas terutama dari segmen yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional yang menerapkan sistem bunga.*
- 2) *Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan. Dalam prinsip ini, konsep yang diterapkan adalah investor dan harmonis (mutual investor relationship). Sementara dalam bank konvensional konsep yang diterapkan adalah hubungan kreditur-debitur (debitor to cretor relationship).*
- 3) *Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulan komparatif berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan, membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang lebih memerlukan unsur modal*

### d. Macam-macam Akad Perbankan Syariah

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan perbuatan hukum tertentu.

Adapun akad dalam bank syariah terbagi menjadi dua akad yaitu<sup>18</sup>:

#### 1) Akad *Tabarru'*

Akad *Tabarru'* yaitu akad yang tidak berorientasi pada bisnis atau *profit*, digunakan untuk tujuan menolong tanpa mengharapkan imbalan.

<sup>18</sup> Rohman, <http://sithobil.wordpress.com/2012/01/16/macam-macam-akad-dalam-akad-lembaga-keuangan-syariah/> diakses tanggal 29 juli 2012

Para pihak tidak diperkenankan untuk mengambil keuntungan dari transaksi ini, namun salah satu pihak boleh memungut biaya untuk menutupi biaya yang muncul akibat dari transaksi. Jenis transaksi yang tergabung dalam akad *tabarru'* antara lain:

- 1) *Qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat diminta kembali, atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharap imbalan.
- 2) *Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.
- 3) *Hawalah* yaitu pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.
- 4) *Wakalah* adalah akad pemberian kuasa sebagai amanat untuk melakukan tugas atas nama pemberi kuasa.
- 5) *Wadi'ah* adalah titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga keutuhannya dan dikembalikan kapan saja penitip menghendaki.
- 6) *Kafalah* yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.
- 7) *Hibah* adalah pemberian sesuatu tanpa disertai kewajiban mengembalikan. Sedangkan *Waqaf* yaitu suatu objek yang diberikan kepada Allah sehingga tidak dapat diperjualbelikan.

## 2) Akad *Tijârah*

Akad *tijârah* adalah akad yang berorientasi pada keuntungan komersial (for profit oriented). Dalam akad ini masing-masing pihak yang melakukan akad berhak untuk mencari keuntungan. Contoh akad *tijârah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, sewa-menyewa dan lain – lain.

Adapun yang termasuk dalam kategori akad ini yaitu:

### 1) Akad Jual Beli

a) *Bai' naqdan* adalah jual beli biasa yang dilakukan secara tunai.

Dalam jual beli ini bahwa baik uang maupun barang diserahkan di muka pada saat yang bersamaan, yakni di awal transaksi (tunai).

b) *Bai' muajjal* adalah jual beli dengan cara cicilan. Pada jenis ini barang diserahkan di awal periode, sedangkan uang dapat diserahkan pada periode selanjutnya. Pembayaran ini dapat dilakukan secara cicilan selama periode hutang, atau dapat juga dilakukan secara sekaligus di akhir periode.

c) *Murâbahah* adalah jual beli dimana besarnya keuntungan secara terbuka dapat diketahui oleh penjual dan pembeli.

d) *Salam* adalah akad jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu.

e) *Istisna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang

disepakati antara pemesan (Pembeli, *Mustashni*?) dan penjual (Pembuat, *shani*?).

## 2) Akad Sewa-Menyewa

a) *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

b) *Ijârah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah *Ijârah* yang membuka kemungkinan perpindahan kepemilikan atas objek *ijârahnya* pada akhir periode.

c) *Ju'alah* adalah akad ijarah yang pembayarannya didasarkan kepada kinerja objek yang disewa /diupah.

## 3) *Musyârahah*

*Musyârahah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

## 4) *Mudlârabah*

*Mudlârabah* merupakan akad kerjasama dimana satu pihak menginvestasikan dana sebesar 100 persen dan pihak lainnya memberikan porsi keahlian. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian sesuai dengan porsi investasi

e. Tinjauan Operasional Perbankan Syariah di Indonesia

1) Sistem Perhimpunan Dana

Sebagai salah satu lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana masyarakat, bank syariah harus memiliki sumber dana yang optimal sebelum disalurkan kembali ke masyarakat. Sebagai bank syariah yang dituntut untuk mempraktikkan kaidah syariah Islam, maka perlu dipahami terlebih dahulu dana masyarakat dan transaksi-transaksinya yang tidak bertentangan dengan syariah Islam. Sumber dana yang dapat dihimpun dari masyarakat terdiri dari dana modal yang merupakan dana dari pendiri bank dan dari para pemegang saham bank tersebut, dana titipan masyarakat baik yang dikelola oleh bank dengan sistem wadi'ah, maupun yang diinvestasikan melalui bank dalam bentuk dana bagi hasil khusus (*Mudlârabah Muqayyadah*), bagi hasil terbatas (*Mudlârabah Mutlaqah*), serta dana zakat, infaq, dan shadaqah.

a) Modal

Modal merupakan dana (dalam bentuk pembelian saham) yang disertakan oleh pemilik yang mempunyai hak untuk memperoleh deviden dan penggunaan modal yang disertakan tersebut. Dalam perbankan syariah, mekanisme penyertaan modal pemegang saham dapat dilakukan melalui *musyarakah fi sahm asy-syarikah* atau *equity participation* pada saham perseroan bank.

b) Titipan (*Al Wadi'ah*)

Salah satu prinsip yang digunakan bank syariah dalam perhimpunan dana dengan menggunakan prinsip titipan. Adapun prinsip yang sesuai dengan prinsip ini adalah *wadi'ah*. *Wadi'ah* dibagi menjadi dua yaitu *wadi'ah yad Amanah* yang mana barang yang dititipkan tidak boleh dimanfaatkan. Kemudian, *wadi'ah yad dlâmanah* yang mana barang yang dititipkan dapat dimanfaatkan oleh peminjam dengan hasil yang dibagi berdua.

c) Bagi hasil (*Mudlârabah*)

Akad yang sesuai dengan bagi hasil adalah *Mudlârabah* yang mempunyai tujuan kerja sama antara pemilik dana (*shâhibul mâl*) dan pengelola dana (*Mudlârib*), dalam hal ini adalah bank. Pemilik dana sebagai deposan di bank syariah berperan sebagai investor murni yang menanggung aspek *sharing risk* dan *return* dari bank. Dengan demikian, deposan bukanlah lender atau kreditor bagi bank seperti halnya pada bank konvensional<sup>19</sup>. Secara garis besar *Mudlârabah* terbagi menjadi dua yaitu *Mudlârabah Mutlaqah* yang berarti *shâhibul mâl* tidak memberi batasan-batasan atas dana yang diinvestasikan. Kemudian *Mudlârabah Muqayyadah* yang berarti *shâhibul mâl* memberi batasan-batasan atas dana yang diinvestasikan.

---

<sup>19</sup>*Sistem Operasional Bank Syariah*,  
<http://id.shvoong.com/businessmanagement/investing/2047567-sistem-operasional-bank-syariah/>,  
diakses pada 7/05/2012

d) Dana dari ZIS

Dana ini peruntukannya jelas salah satu dari ciri khas bank syariah yaitu selain mengelola dana untuk kepentingan komersial, bank juga harus berfungsi sebagai pengelola dana untuk kepentingan sosial. Dalam pelaksanaannya, bank syariah dapat bekerja sama dengan lembaga-lembaga sosial lainnya yang bergerak di bidang pemberdayaan perekonomian masyarakat.

2) Sistem penyaluran dana (*financing*)

Bank syariah sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syariah. Semua elemen kontrak sudah pasti mempunyai asas dan prinsip yang jelas sesuai syariah. Penyaluran dana perbankan syariah dapat dikategorikan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

a) *Equity Financing*

Bentuk ini terbagi pula dalam pilihan skim *mudlârabah mutlaqah/muqayadah* atau dalam bentuk *musyârahah*.

➤ *Al mudlârabah*

*Mudlârabah* pada pelaksanaan deposit nasabah, maka nasabah sebagai penyandang dana bertindak sebagai *shâhibul mâl* dan bank sebagai *Mudlârib* (pengelola dana). Sedangkan dalam skim pembiayaan, bank bertindak sebagai *shâhibul mâl* dan pengelola usaha bertindak sebagai *Mudlârib*. Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi secara periodik

dengan nisbah yang disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil yang menjadi bagian bank.

➤ *Al musyârahah.*

Yang dimaksud dengan *musyârahah* adalah akad antara dua orang atau lebih dengan menyetorkan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama mereka menurut porsi yang disepakati. *Musyârahah* lebih dikenal dengan istilah *syârikah* merupakan gabungan pemegang saham untuk membiayai suatu proyek, keuntungan dan proyek tersebut dibagi menurut prosentase yang disetujui, dan seandainya proyek tersebut mengalami kerugian, maka beban kerugian tersebut ditanggung bersama oleh pemegang saham secara proporsional.

b) *Debt Financing*

Beberapa kategori penyaluran dana di perbankan syariah, antara lain:<sup>20</sup>

Pembiayaan dengan prinsip jual beli yang memiliki beberapa jenis, yaitu: (a) *murâbahah* ialah transaksi jual beli bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dari harga sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. (b) *salam* yaitu transaksi jual beli barang yang akan diberikan dalam waktu akan datang, sesuai dengan pesanan barang secara spesifikasi barang yang diinginkan dan

<sup>20</sup> Zainuddin Ali, *Hukum perbankan syari'ah*, (jakarta: Sinar Grafika, 2008), 20-21

pembayaran dilakukan dimuka secara tunai. (c) *istishna* adalah pembiayaan menyerupai *salam*, namun bank melakukan pembayaran secara termin beberapa kali dalam waktu tertentu sesuai kesepakatan. (d) prinsip sewa / *ijârah* adalah pembiayaan yang obyeknya dapat berupa manfaat / jasa, artinya pemindahan hak guna / manfaat bukan hak kepemilikan.

### 3) Jasa Layanan Perbankan

Jasa layanan perbankan memiliki beberapa jenis yaitu: (a) *Wakâlah* adalah akad perwakilan antara dua pihak, dimana pihak pertama mewakili sesuatu urusan kepada pihak kedua untuk bertindak atas nama pihak pertama. Adapun aplikasi dalam perbankan biasanya diterapkan dalam penerbitan *Letter of Credit* (L/C). (b) *Kafâlah* adalah menjadikan seseorang (penjamin) ikut bertanggung jawab atas tanggung jawab seseorang dalam pelunasan/pembayaran utang. Aplikasinya dalam perbankan adalah penerbitan garansi bank (Bank Guarantee). (c) *Hawâlah* adalah akad pemindahan utang atau piutang suatu pihak kepada pihak lainnya. Dalam hal ini ada tiga pihak, yaitu pihak yang berhutang (*muhlil*), pihak yang memberi hutang (*muhal*) dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal 'alaih*). Aplikasi dalam perbankan adalah *factoring* atau anjak piutang. (d) *Ju'âlah* adalah suatu kontrak dimana pihak pertama menjanjikan imbalan tertentu kepada pihak kedua atas pelaksanaan suatu tugas atau pelayanan yang dilakukan oleh pihak kedua untuk kepentingan pihak pertama. Prinsip ini dapat diterapkan

oleh bank dalam menawarkan berbagai layanan dengan mengambil *fee* dari nasabah, seperti referensi bank, informasi usaha dan lain sebagainya. (e) *Rahn* adalah menahan salah satu hak milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut harus mempunyai nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan dapat memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Aplikasinya dalam perbankan seperti gadai emas. (f) *Qord* adalah pembelian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mendapat imbalan. Aplikasinya dalam perbankan dapat berupa *Qard Al-Hasan*. (g) *Sharf* adalah transaksi pertukaran antara uang dan uang, pengertian tukar menukar uang disini adalah pertukaran valuta asing<sup>21</sup>.

## 2. Bank Muamalat

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya, ide pendiriannya berasal dari MUI pada lokakarya bunga bank dan perbankan pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Ide pertama ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam MUNAS VI MUI di Hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990. Berawal dari amanat MUNAS VI MUI ini

---

<sup>21</sup>Zulfikar, *Jasa Layanan Bank Syariah*, <http://bank-syariah-belajar-yuk.blogspot.com/2007/07/jasa-layanan-bank-syariah.html> diakses pada 7/06/2012

dimulainya langkah untuk mendirikan bank Islam. Dimulai dengan membentuk team perbankan MUI yang diketuai DR. Ir. Amin Aziz<sup>22</sup>.

Setelah mendirikan izin prinsip, surat Menteri Keuangan RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 Nopember 1991 dan izin usaha keputusan Menteri Keuangan RI No. 430/KMK : 013/1992 tanggal 24 April 1992, Pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi dengan memberikan layanan perbankan Islam kepada para nasabah. Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan. Bank Muamalat Indonesia berhasil menyandang predikat sebagai bank devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan<sup>23</sup>.

### **3. Bank Muamalat Cabang Malang**

Bank Muamalat di kota Malang terletak di jalan Kawi No. 36 A. Bank Muamalat cabang Malang ini berawal dari Bank Muamalat Surabaya. Pada awalnya Bank Muamalat Surabaya melihat wilayah-wilayah daerah yang memiliki prospek bisnis, yaitu wilayah yang pertumbuhan ekonomi di masa mendatang diperkirakan selalu berkembang, di mana Malang merupakan salah satunya. Sementara pertimbangan lain dipilihnya kota malang adalah mayoritas penduduknya merupakan muslim. Sejak tanggal 28 Agustus 2003 Bank Muamalat

---

<sup>22</sup> Uki Hary, Pengertian Bank Syariah, <http://ukiehary.wordpress.com/2012/04/22/389/> diakses pada 7/06/2012

<sup>23</sup> *Riwayat Singkat Perusahaan*, <http://www.muamalatbank.com/assets/cd/p03/01.html> diakses pada 7/06/2012

cabang Malang berdiri dan telah di uji kelayakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia dengan beberapa pertimbangan yaitu wilayah kota malang prospek karena pusat kota dan terdapat Bank Indonesia (BI) di kota tersebut sehingga memudahkan dalam pemantauan dan pengawasannya

Perkembangan Bank Muamalat cabang Malang cukup pesat, sebab Bank Muamalat mulai mengembangkan sayapnya dengan membuka beberapa cabang lagi seperti cabang Kepanjen tahun 2006, Batu tahun 2009 dan Singosari tahun 2010<sup>24</sup>.

## **B. Konsep Dasar Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Dalam Bank Muamalat**

### 1. Arti dan Pembagian *Syirkah / Musyârahah*

#### a. Pengertian *Musyârahah*

*Musyârahah* adalah suatu pengongsian antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek di mana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab atas segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaannya masing-masing.<sup>25</sup>

Obyek akad dalam transaksi ini dapat berupa (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)

#### 1) Modal

Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra. Para pihak tidak boleh

<sup>24</sup> Ni Made Ferta, Wawancara, (Kantor Bank Muamalat Indonesia Kota Malang, 14/03/2012).

<sup>25</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), 9

meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyârah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan<sup>26</sup>.

Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyârah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS (Lembaga Keuangan Syariah) dapat meminta jaminan.

## 2) Kerja

Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyârah* akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya<sup>27</sup>.

Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyârah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

## 3) Keuntungan

Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyârah*. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

---

<sup>26</sup> FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL, NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyârah*.

<sup>27</sup> FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL, *pembiayaan musyârah*.

Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

#### 4) Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.<sup>28</sup>

#### b. Pembagian *Musyârahah*

*Al Musyârahah* ada dua jenis, yaitu *musyârahah kepemilikan* dan *musyârahah akad* (kontrak). *Musyârahah kepemilikan* tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyârahah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dengan keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

Akad *Musyârahah* tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

##### 1) *Syirkah Al Inan*

*Syirkah Al Inan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih, di mana setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian, sebagai mana yang disepakati diantara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil,

---

<sup>28</sup> FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL, *pembiayaan musyârahah*.

tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama' membolehkan jenis *musyâraakah* ini.

#### 2) *Syirkah Mufâwaddlah*

*Syirkah Mufâwaddlah* adalah kontrak kerja sama dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *al musyâraakah* ini adalah kesamaan dana yang ddiberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

#### 3) *Syirkah A'mâl*

*Syirkah A'mâl* adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek atau kerjasama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam senuah kantor. *Al musyâraakah* ini kadang disebut dengan *musyarakah abdân* atau *sanâ'i*.

#### 4) *Syirkah Wujûh*

*Syirkah Wujûh* adalah kontrak kerja sama dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan pada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis *musyâraakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit

berdasarkan pada jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut dengan *musyâraakah piutang*.<sup>29</sup>

Bentuk kedua *syirkah wujûh* adalah *syirkah* antara dua pihak atau lebih dalam barang yang mereka beli secara kredit, atas dasar kepercayaan pedagang kepada keduanya tanpa sumbangan modal darimasing-masing pihak

## 2. Ijârah (Sewa-Menyewa)

### a. Pengertian *Ijârah*

Menurut kamus bahasa arab makna *ijârah* adalah sewa<sup>30</sup>. Sedangkan menurut etimologi, *ijârah* adalah menjual manfaat, begitu pula artinya menurut terminologi syara'.<sup>31</sup> Dalam syari'ah Islam *ijârah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi<sup>32</sup>. Sedangkan menurut Sulaiman Rasjid mempersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui, dengan tukaran yang diketahui, menurut syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian<sup>33</sup>.

### b. Prinsip *Ijârah*

Transaksi *ijârah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi dasarnya prinsip *ijârah* sama saja dengan prinsip jual-beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek

<sup>29</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), 91-92

<sup>30</sup> Adib Bisri & Munawwir A. Fatah, *Kamus Al Bisri*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1999)

<sup>31</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121

<sup>32</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terjemah Nor Hasanuddin (Jakarta: Pena Pundi Aksara. 2004), 203

<sup>33</sup> Tu'nas Fuaidah, *Ijarah*, <http://8tunas8.wordpress.com/ijarah/> diakses pada 7/06/2012

transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijârah* obyek transaksinya barang maupun jasa.

Pada dasarnya, *ijârah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang / jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, *ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijârah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

#### c. Hak Dan Kewajiban Kedua Belah Pihak

Pihak yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib mengantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak. Bila demikian sebagian ulama berpendapat, bila penyewa tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya perbaikan kerusakan.

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh begitu juga dengan perawatannya.

Sedangkan dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) juga terdapat beberapa kewajiban, adapun kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *ijârah* sebagai berikut:

1) *Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa*<sup>34</sup>:

- *Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan*
- *Menanggung biaya pemeliharaan barang.*
- *Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.*

2) *Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:*

- *Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.*
- *Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).*
- *Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.*

d. *Ketentuan Obyek Ijârah*

Obyek *ijârah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan), kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahâlah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan

<sup>34</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

sengketa, spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijârah*. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak, kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

### 3. *Musyâraakah Mutanâqishah (Decreasing Participation)*

*Musyâraakah Mutanâqishah / Decreasing Participation* adalah kombinasi antara *musyâraakah* dengan *ijârah* (pengongsian dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing.<sup>35</sup> Dalam *Musyâraakah Mutanâqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyâraakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

- Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
- Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

---

<sup>35</sup> Muhammad, *Sistem*, 35.

- Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, pihak pertama (*syârik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syârik*) wajib membelinya.<sup>36</sup>

Adapun hukum dari pembiayaan dengan sistem *Musyâraakah Mutanâqishah* adalah Ibnu Qudamah membolehkan penjualan kepemilikan kepada mitra atau pihak ketiga dengan seizin mitra<sup>37</sup>, sedangkan Ibn Abidin hanya membolehkan penjualan kepemilikan kepada mitra saja. diperbolehkan yang disandarkan pada perkataan seorang alim ulama yaitu Ibnu Qudamah dalam kitab *Al Mughni* yang berbunyi sebagai berikut:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِّ يَكِينِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازَ لِأَنَّهُ يَشْتَرِي  
مِلْكَ غَيْرِهِ

“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarik*) membeli porsi (*bagian*, *hishshah*) dari *syarik* lainnya, maka hukumnya boleh, karena (*sebenarnya*) ia membeli milik pihak lain”.<sup>38</sup>

Pembiayaan dengan sistem *Musyâraakah Mutanâqishah*, saat ini lebih banyak digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah (KPR) oleh perbankan syariah, dikarenakan pembiayaan dengan sistem tersebut mempunyai beberapa keunggulan.

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalkan 30% dari nasabah dan 70%

<sup>36</sup> FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL, NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang pembiayaan musyarakah Mutanaqisah.

<sup>37</sup> Cecep Maskanul Hakim, *Dialog Milis Masyarakat Mutanaqisah*, <http://diskusi-milis-masyarakat-mutanaqisah.html> diakses tanggal 7/06/ 2012

<sup>38</sup> Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, juz 5, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), 173

dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah diberi secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.<sup>39</sup>

### C. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 merupakan pedoman dari produk *Musyâraakah Mutanâqishah* yang digunakan oleh perbankan Syariah. Dalam fatwa ini terdiri dari 4 ketentuan yaitu:

#### 1. Ketentuan Umum

Dalam ketentuan umum ini membahas tentang istilah-istilah yang digunakan dalam fatwa, yaitu :

- a. *Musyâraakah Mutanâqishah* adalah *Musyâraakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.

<sup>39</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*, 173.

d. *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

## 2. Ketentuan Hukum

Pada ketentuan ini, dijelaskan bahwa hukum *Musyâraakah Mutanâqishah* adalah boleh.

## 3. Ketentuan Akad

Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* terdiri dari akad *Musyâraakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli). Dalam akad ini berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

- a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
- c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

Dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, pihak pertama (*syârik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syârik*) wajib membelinya, kemudian dalam hal akad jual-beli dilaksanakan sesuai kesepakatan. Setelah selesai pelunasan penjualan, maka seluruh *hishah* LKS (lembaga keuangan syariah) beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

## 4. Ketentuan Khusus

Aset *Musyâraakah Mutanâqishah* dapat di-*ijârah*-kan kepada *syârik* atau pihak lain. Apabila aset *musyâraakah* menjadi obyek *ijârah*, maka *syârik* (nasabah) dapat

menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syârik* dan Ukuran porsi kepemilikan aset *musyârah* LKS (lembaga keuangan syariah) yang berkurang akibat pembayaran yang dilakukan oleh *syârik* (nasabah). Akad *Musyârah Mutanâqishah* harus jelas dan disepakati dalam sebuah perjanjian tertulis dan biaya perolehan aset *musyârah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.