

## Restrukturisasi Produk Pembiayaan *Musharakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

<sup>1</sup> **Munir**

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri

<sup>1</sup> [h.munir2166@gmail.com](mailto:h.munir2166@gmail.com)

<sup>2</sup> **Wahyu Hidayat**

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri

<sup>2</sup> [suksesbarokah@gmail.com](mailto:suksesbarokah@gmail.com)

<sup>3</sup> **M. Ridwan Hambali**

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri

<sup>3</sup> [ridwan@unugiri.ac.id](mailto:ridwan@unugiri.ac.id)

<sup>4</sup> **Ahmad Munir**

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri

<sup>4</sup> [munir@unugiri.ac.id](mailto:munir@unugiri.ac.id)

Alamat: Jl. Ahmad Yani No.10, Jambean, Sukorejo, Kec. Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur 62115; Telepon: (0353) 887341

Korespondensi penulis, email: [suksesbarokah@gmail.com](mailto:suksesbarokah@gmail.com)

**ABSTRACT.** *This research is motivated by the demands of society for the Islamic banking industry to innovate and develop products and services in order to meet the needs and facilitate transactions. The purpose of this study is to describe the implementation of musharakah mutanaqishah financing products as a development of musharakah contracts. This study uses a field research methodology that is descriptive in nature. The research location is at the Bojonegoro Branch of the Indonesian Sharia Bank. This research was conducted using primary data sources obtained directly and secondary data sources obtained from other media such as books, journals and others. This study shows that the musharakah mutanaqishah contract has undergone restructuring, which should be intended for purchasing assets (houses, shop houses, motorcycles, cars and so on) but in its implementation, the object of musharakah mutanaqishah transactions between banks Indonesian sharia and customers are assets that are fully owned by customers, where previously the customer's assets were purchased in part by the bank to leave a portion of ownership (his'sah) of one rupiah for the customer. So here applies the shirkah amlak ikhtiyari contract in the form of joint ownership of assets. Then the bank's portion is acquired by the customer by purchasing it in installments according to the agreement until it is paid off and the asset is fully owned by the customer again. This is hilah/engineering in the contract that aims to get the customer to get cash. Therefore, it is more appropriate if the financing is carried out using an 'inah sale and purchase agreement, in which the customer sells his assets to the bank in cash, then the customer buys them again from the bank in installments according to the agreement. The law of buying and selling 'inah is permissible according to Sya'fiyah scholars.*

**Keywords:** *Musharakah Mutanaqishah, buy and sell 'inah, hilah, Indonesian Sharia Bank*

**ABSTRAK.** Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tuntutan masyarakat terhadap industri perbankan syariah untuk melakukan inovasi dan pengembangan produk dan jasa agar dapat memenuhi kebutuhan dan kemudahan transaksi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan implementasi produk pembiayaan *musharakah mutanaqishah* sebagai pengembangan dari akad *musharakah*. Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian lapangan yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian berada di Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sumber data primer yang diperoleh secara langsung dan sumber data sekunder yang diperoleh dari media lain seperti buku, jurnal dan lain-lain. Penelitian ini menunjukkan akad *musharakah mutanaqishah* mengalami restrukturisasi, yang seharusnya ditujukan untuk pembelian asset (rumah, ruko, sepeda motor, mobil dan lain sebagainya) namun pada implementasinya, obyek transaksi *musharakah mutanaqishah* antara bank syariah Indonesia dan nasabah adalah asset yang telah dimiliki secara penuh oleh nasabah, dimana terlebih dahulu asset nasabah tersebut dibeli sebagian oleh pihak bank hingga menyisakan porsi kepemilikan (*hisshah*) sebesar satu rupiah untuk nasabah. Maka disini berlaku akad *shirkah amlak ikhtiyari* berupa kepemilikan bersama atas asset. Lalu porsi milik bank diakuisisi oleh nasabah dengan dibeli secara angsuran sesuai kesepakatan hingga lunas dan asset tersebut kembali dimiliki oleh nasabah secara penuh. Hal ini merupakan *hilah/rekayasa* dalam akad yang bertujuan agar nasabah mendapatkan dana tunai. Oleh sebab itu, lebih tepat bila pembiayaan tersebut dilakukan dengan akad jual beli *'inah*, yaitu nasabah menjual assetnya kepada bank secara kontan, kemudian nasabah membelinya lagi dari bank secara angsuran sesuai dengan kesepakatan. Jual beli *'inah* hukumnya boleh menurut ulama Syafiiyah.

**Kata kunci:** *Musharakah Mutanaqishah*, buy and sell *'inah*, *hilah*, Bank Syariah Indonesia

## PENDAHULUAN

Indonesia yang memiliki penduduk muslim terbesar di dunia memiliki potensi yang sangat besar untuk mengembangkan industri keuangan syariah sebagaimana disampaikan oleh Kementerian Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (2016). Diambil dari website Bank Syariah Indonesia. Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah bergabung pada 1 Februari 2021, menghasilkan Bank Syariah Indonesia (BSI).

Hal ini dapat menggabungkan kekuatan ketiga bank syariah untuk memberikan layanan yang lebih komprehensif, cakupan yang lebih luas, dan peningkatan kapasitas permodalan. Bank Syariah Indonesia didorong untuk bersaing secara global dengan dukungan dari perusahaan induk (Mandiri, BNI, dan BRI) dan komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN. Permintaan masyarakat terhadap perbankan syariah saat ini cukup tinggi sehingga memungkinkan dilakukannya inovasi dan pengembangan produk dan layanan untuk memenuhi kebutuhan dan kemudahan bertransaksi. Para ahli ekonomi syariah dan hukum ekonomi syariah telah berupaya mengembangkan model lembaga keuangan yang dapat memfasilitasi transaksi keuangan bebas riba sebagai respons terhadap dinamika sosial yang terkait dengan kesadaran bertransaksi syariah. Oleh karena itu, operasional perbankan syariah harus menyalurkan produk dan layanan dengan norma dan prinsip syariah.

Sistem ekonomi yang berdasarkan nilai-nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemaslahatan sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, sebagaimana tercantum dalam Pembukaan “Menimbang” Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867.

Pelaksanaan pembiayaan musharakah memiliki keunggulan terkait dengan tujuan tersebut dari segi keadilan dan kebersamaan, baik dari segi bagi hasil maupun resiko kerugian, menjadikannya sebagai metode alternatif untuk memiliki aset (barang) atau modal. Akad musharakah mutanaqisah, salah satu model produk perbankan syariah, akan digunakan untuk melaksanakan akad musharakah dalam hal ini secara lebih terstruktur.

Produk turunan dari akad musharakah yang merupakan salah satu jenis perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih adalah mutanaqisah. Dalam konteks pemilikan suatu harta kekayaan tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip syirkah 'inan, musharakah mutanaqisah (kemitraan yang berkurang) adalah suatu bentuk pembiayaan persekutuan berdasarkan bagi hasil antara bank syariah dengan nasabah. Dalam pembiayaan kemitraan jenis ini, hisshah (bagian modal) bank dikurangi dan dialihkan secara bertahap kepada nasabah melalui mekanisme pembelian secara cicilan atau transfer niaga secara bertahap.

Jika diperhatikan dengan seksama, kerjasama diantara bank syariah dengan nasabah bagi pengadaan ataupun pembelian barang (benda) merupakan implementasi musharakah mutanaqisah pada operasional perbankan syariah dimana barang-barang milik bersama Besarnya modal ataupun dana yang dimasukkan pada kontrak kerja yang sesuai dapat digunakan untuk menentukan persentase kepemilikan. Selain itu, klien akan memasang dengan jumlah modal ataupun dana yang diperoleh oleh bank syariah. Peningkatan modal nasabah tercermin dari perpindahan kepemilikan dari bank syariah pada nasabah yang bersamaan dengan kenaikan angsuran nasabah. Ini menunjukkan bahwa pelanggan mempertahankan kepemilikan penuh atas suatu barang atau objek hingga akhir angsuran. Proporsi kepemilikan barang bank syariah yang mengalami penurunan sebanding dengan besarnya angsuran yang telah dibayarkan.

Nasabah harus membayar kepada bank syariah sejumlah uang sewa sampai akhir batas kepemilikan bank syariah, selain jumlah cicilan yang diperlukan untuk mengambil kepemilikan. Pembayaran cicilan dan pembayaran sewa dilakukan secara bersamaan. Kepemilikan bank syariah dapat diambil alih melalui pembayaran angsuran. Sementara itu,

bank syariah mendapatkan keuntungan (biaya) dengan membebaskan sewa untuk aset yang mereka miliki. Jasa bank syariah dan sewa properti direpresentasikan dengan pembayaran sewa.

Menurut ulama pada Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai Musyarakah Mutanaqishah, istilah “musyarakah mutanaqishah” adalah pihak yang kepemilikan aset (barang) ataupun modal (syariq) berangsur-angsur semakin kurang karena pembelian yang dilakukan oleh pihak lain.

Pada dasarnya semua produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro dapat memakai akad *musharakah mutanaqishah* sesuai dengan kebutuhan masing-masing nasabah. Produk-produk pembiayaan tersebut diantaranya adalah: pembiayaan pra pensiun berkah, pembiayaan pensiun berkah, pembiayaan griya refinancing dan pembiayaan modal kerja baik reguler maupun mikro.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bank syariah pada umumnya menerapkan akad pembiayaan *musharakah mutanaqishah* untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan aset tertentu melewati penghargaan berbasis kemitraan diantara Nasabah serta Bank. Dalam akhir perjanjian, Pelanggan mempertahankan kepemilikan atas semua aset yang dibiayai. Namun diantara penerapannya di Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro ada sedikit berbeda, yaitu aset yang dijadikan obyek transaksi merupakan aset yang sebelumnya telah menjadi hak milik nasabah. Maka dari itu, penulis tertarik meneliti dengan mengambil judul “Restrukturisasi Produk Pembiayaan *Musharakah Mutanaqishah* di BSI Cabang Bojonegoro Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.

## KAJIAN PUSTAKA

Secara bahasa, *musharakah* atau syirkah adalah campuran, atau percampuran 2 bagian ataupun lebih yang tidak bisa dipisahkan (Wahbah az Zuhaili, 2004). Sebaliknya, pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI): Menurut No 114/DSN-MUI/XI/2017, syirkah adalah akad kerjasama diantara 2 pihak ataupun lebih bagi tujuan tertentu. Usaha yang setiap pihak menyumbangkan dana ataupun modal usaha (*ra's al-maal*) dengan syarat para pihak membagi keuntungan berdasarkan nisbah yang disetujui ataupun dengan cara proporsional, sebaliknya kerugian dengan cara proporsional yang ditanggung oleh para pihak.

Salah satu dasar *musharakah* atau *shirkah* adalah Firman Allah SWT dalam surat Shad (38) ayat 24:

*“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh”*

Musha>rakah mutana>qisah, yang berarti “berkurangnya partisipasi” juga dapat dipahami sebagai akad dimana nasabah serta bank kerja sama bagi membeli suatu barang milik bersama (biasanya rumah atau mobil) yang semula menjadi milik bank paling besar dari milik nasabah, namun lambat laun kepemilikan bank akan berkurang serta nasabah akan semakin banyak, yang dikatakan juga dengan istilah “shrinking partnership” (Syafe’I Antonio, 1999).

Dalam kajian fikih ini, hilah bisa dilihat sebagai solusi ataupun jalan keluar. Selain itu, hilah selalu digunakan sebagai alasan bagi menghindari hukum. Hal ini dikarenakan hilah tampak sebagai respon dari setiap nilai kemaslahatan yang dipandang mendesak oleh penduduk, sedangkan setiap nilai hukum dianggap belum menyentuh keperluan yang salah satu orang yakini sebagai syarat dharuri. Al-Syithibi mengatakan bahwa makna hilah pada dasarnya adalah: mendahulukan perbuatan-perbuatan yang nampaknya boleh menggantikan hukum yang ini dengan hukum yang lainnya.

Suatu perjanjian untuk menukarkan sesuatu yang berharga terhadap dasar kerelaan atau kesetujuan diantara 2 pihak berdasarkan dengan kesepakatan ataupun syarat-syarat yang disahkan oleh syara' disebut membeli dan menjual. Jual beli al-inah adalah transaksi dimana sebagian pihak menjual barang pada pihak lainnya dengan harga yang telah ditetapkan sebelumnya dengan imbalan pembayaran tunai dan pembeli setuju bagi menjual lagi barang itu pada penjual pertama dengan biaya yang paling tinggi karena telah dilakukan pembayaran non tunai (Mubarak dan Hasanudin, 2020).

## **METODE**

Dalam penelitian tentang “Restrukturisasi Produk Pembiayaan *Musha>rakah Mutana>qisah* di Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” metode penelitian kualitatif digunakan oleh peneliti. Menurut Sugiono (2008), penelitian kualitatif adalah pengumpulan data dalam latar alami dengan maksud untuk menginterpretasikan kejadian, menggunakan purposive dan snowball dari sumber data, penelitian ini menggunakan penelitian lapangan, dimana data dicari di lapangan secara langsung (Hadi, 1989). Tepatnya di Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia Bojonegoro yang bisa di temukan di Jalan Panglima Sudirman No. 99A Bojonegoro.

Karena data penelitian lebih kepada bagaimana menginterpretasikan informasi yang diperoleh di lapangan, maka metode ini dikatakan juga dengan metode interpretatif (Sugiono,

2017). Penelitian ini dilakukan terkait inovasi produk pembiayaan *musharakah mutanaqishah*. Beberapa deskripsi tersebut dipakai bagi memperoleh berbagai prinsip serta pengertian yang tertuju pada kesimpulan (Nazir, 2005).

Pada peristiwa ini data primernya yaitu didapatkan dari hasil penelitian baik pertemuan ataupun wawancara yang meliputi berbicara dengan pimpinan, karyawan bagian marketing beserta nasabah Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro. Sebaliknya sumber data sekundernya diperoleh dari setiap buku, surat kabar berisi karya ilmiah misalnya bahan pustaka, jurnal, serta yang lainnya dan yang berhubungan dengan penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam rangka mengembangkan produk pembiayaan, dari hasil wawancara dengan Bapak Irawan, Pimpinan BSI Cabang Bojonegoro, BSI Cabang Bojonegoro menerapkan akad *musharakah mutanaqishah*, sebab akad ini dapat diterapkan pada semua produk penghargaan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing nasabah. Hal ini disebabkan karena terkadang kebutuhan nasabah itu bermacam-macam, ada yang buat beli tanah, mengisi barang toko, membiayai sekolah anak dan sewa tempat usaha.

Adapun penerapannya melalui beberapa tahapan, yaitu: *Pertama*, calon nasabah datang membawa persyaratan yang dibutuhkan. *Kedua*, bank membeli sebagian dari asset yang dimiliki oleh nasabah yaitu berupa rumah yang bersertifikat SHM, surat hipotek atau kendaraan bermotor. Selanjutnya disini berlaku *shirkah al-milk*. Dan secara otomatis asset tersebut menjadi agunan di bank. Asset berupa rumah tersebut tidak boleh disewakan ataupun diagunkan lagi untuk keperluan yang lain. Dana dari bank selanjutnya ditransfer ke rekening nasabah. Kepemilikan oleh bank menyesuaikan kondisi nasabah. Bank dapat memberikan pembiayaan maksimal dengan menyisakan Rp. 1,- (satu rupiah) sebagai kepemilikan nasabah.

*Ketiga*, nasabah mengakuisisi kepemilikan bank dengan cara bank menjual *hishahnya* kepada nasabah. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur bertahap. Ketika nasabah sudah melunasi angsurannya, maka asset tersebut kembali menjadi milik nasabah sepenuhnya.

*Keempat*, pada peristiwa pembayaran angsuran oleh nasabah pada Bank Syariah Indonesia boleh dilaksanakan oleh siapapun, namun harus masuk pada rekening debitur yang terdaftar sebagai nasabah pembiayaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Aditya, Marketing Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro, selama ini mayoritas pembiayaan dengan skema *musharakah mutanaqishah* menggunakan asset berupa rumah yang bersertifikat hak milik sebagai obyek transaksinya.”

Produk-produk pembiayaan yang dapat dilakukan dengan skema *musha>arakah mutana>qishah* diantaranya adalah: pembiayaan pra pensiun berkah, pembiayaan pensiun berkah, pembiayaan griya refinancing dan pembiayaan modal kerja baik reguler maupun mikro. Salah seorang nasabah Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro yang melakukan transaksi akad penghargaan dengan skema *musha>arakah mutana>qis}ah* yaitu Bapak Pardi, yang memiliki usaha warung makan mie ayam di pasar kota Bojonegoro. Dengan tujuan mengembangkan usahanya maka bapak Pardi mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro melalui produk BSI KUR Kecil. Dari hasil wawancara dengan Bp. Pardi, pemilik usaha Warung Mie Ayam Larasati Bojonegoro, setelah mendapatkan persetujuan dari pihak bank, asset modal berupa peralatan produksi dan tempat usaha dibeli sebagian oleh bank syariah, sehingga dari transaksi tersebut bapak Pardi memiliki dana tunai untuk mengembangkan usahanya.

Dengan realisasi pembiayaan tersebut, asset yang berupa peralatan produksi dan tempat usaha menjadi milik kedua belah pihak. Kepemilikan bank adalah senilai dana yang dicairkan kepada nasabah, sedangkan milik nasabah adalah sisanya. Selanjutnya bapak Pardi mengakuisisi kepemilikan Bank terhadap asset itu dengan mengangsur dengan cara kredit berdasarkan dengan kesetujuan hingga akhirnya asset tersebut kembali menjadi milik bapak Pardi secara penuh/sepurna.

Demikian pula nasabah Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro atas nama bapak Abdulloh Rohman yang memiliki usaha sebagai distributor *frozen food*. Untuk mengembangkan usahanya, Abdulloh Rohman mengajukan pembiayaan di bank dan dilayani dengan produk BSI KUR Kecil. Setelah disetujui untuk pencairan pembiayaan, maka pihak bank lalu membeli asset milik bapak Abdulloh Rohman. Asset yang dijadikan obyek transaksi adalah rumah dan tanah yang telah bersertifikat hak milik. Bank membeli sebagian tanah tersebut secara tunai dari bapak Abdulloh Rohman. Dana yang didapatkan dari pembiayaan ini digunakan untuk membuka beberapa cabang toko *frozen food* di wilayah Bojonegoro.

Selanjutnya asset berupa tanah tersebut menjadi milik kedua belah pihak berdasarkan dengan porsinya sendiri. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdulloh Rohman, Pemilik usaha Toko Putra Frozen Food Bojonegoro mengakuisisi kepemilikan Bank terhadap asset itu dengan mengangsur dengan cara kredit berdasarkan dengan kesetujuan hingga akhirnya asset tersebut kembali menjadi milik bapak Abdulloh Rohman secara penuh.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa *musharakah mutanaqishah* diterapkan di BSI Cabang Bojonegoro sebagai produk penghargaan untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat diantaranya adalah pembiayaan pra pensiun berkah, pembiayaan pensiun berkah, pembiayaan griya refinancing dan pembiayaan modal kerja baik reguler maupun mikro. Sedangkan yang dijadikan sebagai obyek transaksi adalah asset yang sebelumnya telah dimiliki secara sempurna oleh nasabah serta penghargaan yang diberi oleh BSI bisa mencapai maksimal, yaitu menyisakan kepemilikan nasabah terhadap asset. Pengembangan dari akad *musharakah/shirkah* yaitu *musharakah mutanaqishah*, khususnya, sebuah akad di mana nasabah dan bank bekerja sama untuk mendapatkan barang yang dimiliki bersama, biasanya rumah atau kendaraan. Pada awalnya kepemilikan bank lebih besar ketimbang kepemilikan nasabah, tetapi seiring bergeraknya waktu kepemilikan bank akan semakin berkurang serta nasabah semakin menambah ataupun kemitraan menjadi lebih kecil (Syafe'i Antonio, 1999).

Dalam implementasi produk penghargaan *musharakah mutanaqishah* di BSI Cabang Bojonegoro bisa diketahui mekanismenya yaitu pihak Nasabah dan pihak Bank melakukan kerjasama (*shirkah*) dengan obyek transaksi berupa asset milik nasabah (ditunjukkan dengan sertifikat bukti kepemilikan atas asset). Asset milik nasabah dijual, lalu dibeli oleh pihak bank sesuai dengan *appraisal* dari pihak bank. Selanjutnya status kepemilikan atas asset tersebut sesuai dengan porsi yang disepakati. Dalam hal ini, kerjasama yang dilakukan bukan termasuk *shirkah al uqud*, sebab kerjasama tersebut bukan bertujuan untuk usaha/pekerjaan. Kerjasama tersebut merupakan *shirkah al amlak al ikhtiyari*, yaitu kerjasama kepemilikan atas asset tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Dari akad tersebut, kemudian nasabah mengakuisisi porsi kepemilikan (*hissah*) pihak bank dengan melakukan pembayaran secara angsuran hingga asset tersebut kembali dimiliki oleh nasabah secara penuh. Praktik inilah yang kemudian oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro disebut sebagai akad *musharakah mutanaqishah*.

Menurut ketentuan yang ada, akad *musharakah mutanaqishah* digunakan untuk tujuan membeli/memiliki asset atau untuk menjalankan suatu usaha secara bersamaan (*shirkah*) lalu kepemilikan sebagian pihak diakuisisi oleh pihak lain dengan akad jual beli, namun dalam prakteknya obyek yang ditransaksikan merupakan asset yang sudah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Asset tersebut dibeli sebagian oleh bank lalu nasabah membeli lagi asset tersebut secara berangsur-angsur.

Dalam restrukturisasi tersebut terdapat adanya pemaksaan pada penerapan akad *musharakah mutanaqishah*. Pemaksaan akad tersebut merupakan *hilah/rekayasa*. Dalam hal penggunaan *hilah/rekayasa* akad, menurut hemat penulis, lebih tepat bila transaksi



*musha>arakah mutana>qis}ah* di BSI Cabang Bojonegoro itu menggunakan akad jual beli '*inah*, yaitu seseorang menjual barang pada pihak lainnya dengan biaya tertentu, dan pembeli membayar pada penjual secara cash. Pembeli kemudian menjual lagi barang itu pada penjual pertama dengan biaya yang paling mahal karena pembeli menginginkan uang tunai (cash).

Ilustrasinya adalah seseorang mengajukan pembiayaan kepada suatu Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Orang tersebut memerlukan modal kerja untuk membeli barang dagangan karena telah memiliki rumah toko (ruko) di tempat yang strategis. Idealnya, yang bersangkutan diberi pembiayaan musyarakah atau mudharabah. Akan tetapi, LKS belum mendapatkan izin dari otoritas untuk produk tersebut atau belum memiliki sistem yang baik terkait mitigasi risiko pembiayaan *mus>arakah/mudha>rabah*. LKS serta nasabah setuju bagi melaksanakan pembiayaan jual-beli murabahah melalui skema jual-beli '*inah*. Ruko milik nasabah dijual secara tunai kepada LKS (nasabah mendapatkan uang tunai untuk modal kerja) agar dibeli lagi oleh nasabah dengan biaya yang lebih tinggi karena dilunasi cara tangguh/angsur.

Berdasarkan pendapat jumhur ulama bahwa membeli dan menjual ini tergolong membeli dan menjual yang batal (tidak sah) sebab alasan sebagai berikut:

Pertama, pada membeli dan menjual ini didapatkan jual-beli tidak sah (artifisial/al-bai' al-shuri) karena membeli dan menjual kedua dipersyaratkan pada jual-beli pertama. Yang berarti, seorang pembeli tidak akan membeli barang milik pihak lain apabila pihak atau orang itu tidak mampu bagi mengulang pembeliannya. Dua kali membeli dan menjual atas barang yang sama dan berubahnyakedudukan masing-masing pihak (pembeli pada akad jual-beli pertama berubah menjadi penjual [pada jual-beli kedua] dan sebaliknya) menyamakan sifat akad jual-beli (terutama dari segi muqtadha al-'aqd/tujuan akad jual-beli). Sifat akad jual-beli adalah al-tamlikiyyah (berpindahnya kepemilikan barang karena akad). Oleh karena itu, karakter akad jual-beli adalah berpindahnya kepemilikan barang (al-mutsman). Kesepakatan untuk melakukan membeli dan menjual yang kedua melahirkan kesan bahwa jual-beli yang awal tidak melahirkan pemindahan kepemilikan barang (tidak terjadi transfer of ownership). Maka dari itu, jual-beli ini tidak sah sebab dilaksanakan secara artifisial, ialah tidak mengalami perpindahan kepemilikan objek membeli dan menjual.

Kedua, hilah ribawiyah; jual-beli ini dinilai termasuk hilah ribawiyah karena dalam pandangan jumhur ulama, akad atau transaksi yang sebenarnya bukan jual-beli atas barang (sehingga disebut jual-beli /al-bai), melainkan pinjam-meminjam uang dengan imbalan yang berupa keuntungan (al-ribh). Pinjam-meminjam atas uang disebut akad qardh dan tambahan yang disepakati atas akad qardh termasuk riba qardh. Oleh karena itu, barang yang

diperjualbelikan dalam pandangan jumhur ulama hanyalah dijadikan media agar secara formal, penjual mendapatkan keuntungan; yang sesungguhnya bukanlah keuntungan, melainkan tambahan atas uang yang dipinjamkan.

Namun Imam Syafi'i memberikan pendapat yang berbeda tentang hukum jual-beli *inah*. Pada kitab al-Umm Imam Syafi'i menerangkan kisah membeli dan menjual yang dilakukan sepasang suami-istri, yaitu Zaid Ibn Arqam beserta istrinya. Membeli dan menjual dilaksanakan 2 kali terhadap barang yang sesuai. Pembayaran biaya pada membeli dan menjual pertama dilaksanakan tangguh serta pembayaran biaya pada membeli dan menjual kedua dilakukan secara tunai; biaya tangguh paling unggul ketimbang biaya tunai (Mubarak dan Hasanudin, 2020).

Imam al-Syafi'i melarang membeli dan menjual sebagaimana dilaksanakan Zaid bin Arqam dan istrinya, bukan sebab membeli dan menjual barang yang sama dua kali, melainkan dikarenakan gharar, ialah pembeli (Zaid bin Arqam) akan melunasi biaya ketika ia memperoleh al-'atha dari negara bagian. Pada waktu itu, waktu untuk menerima al-'atha tidak jelas (berbeda dengan sekarang; PNS menerima gaji setiap bulan dari negara). Karena ketidakjelasan waktu pembayaran harga, jual-beli yang dilakukan oleh istri Zaid Ibn Arqam termasuk jual beli yang terburuk yang mengharuskan pelakunya bertaubat.

Jual-beli yang dilakukan oleh Zaid Ibn Arqam dan istrinya belum begitu jelas keterkaitan (*al-ta'alluq*) antara jual-beli kedua dan jual-beli pertama. Apakah Zaid Ibn Arqam tidak akan menjual barang miliknya kepada istrinya jika istrinya tidak bersedia untuk menjual kembali barang tersebut kepadanya? Jika ya, berarti jual-beli yang dilakukan Zaid Ibn Arqam termasuk jual-beli *inah*, sebagaimana dijelaskan oleh jumhur ulama. Jika dijawab: tidak atau belum tentu, bentuk jual-beli *inah* yang dilakukan Zaid Ibn Arqam berbeda dengan pemahaman ulama tentang konsep jual beli *inah*.

Meskipun demikian, penjelasan Imam al-Syafi'i lebih menelisik keabsahan akad jual-beli yang dilakukan secara terpisah. Maksudnya, Imam Syafi'i mengabaikan aspek keterkaitan syarat dilakukannya jual-beli pertama. Dalam penjelasan itu Imam Syafi'i menyatakan bahwa jual beli tersebut sah dilakukan, yaitu jika jual beli baik yang pertama maupun yang kedua terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalil yang dijadikan alasan adalah dalil umum yang memastikan bahwa Alloh SWT pada jual beli diharamkan sedangkan pada riba diharamkan. Adapun terkait *hilah ribawiyah* yang disampaikan jumhur ulama, ulama Syafiiyah berpandangan bahwa hal itu berkaitan dengan niat yang terdapat dalam hati. Yang dijadikan pegangan hukum adalah yang tampak secara lahiriah (Wahbah al-Zuhaili, 2006).

Dalam kaitannya dengan implementasi atau penerapan produk penghargaan

*musha>arakah mutana>qis}ah* di BSI Cabang Bojonegoro diantara pihak bank dan nasabah, maka akad jual beli '*inah* dapat dilakukan dengan skema sebagai berikut:

*Pertama*, bertindak sebagai penjual adalah nasabah, sedangkan pembeli yaitu pihak bank. Sebagai obyek transaksi adalah asset milik nasabah. Harga yang disepakati adalah pembayaran cash yang diberi oleh pihak bank pada nasabah, sehingga asset itu berpindah kepemilikan dari nasabah kepada bank secara penuh.

*Kedua*, bank bertindak menjadi penjual atas asset tersebut serta nasabah sebagai pihak pembeli. Nasabah akan melaksanakan pembayaran atas transaksi tersebut secara mengangsur berdasarkan dengan nilai dan jangka waktu yang disepakati. Ketika nasabah telah selesai melakukan pembayaran, maka asset tersebut kembali dimiliki oleh nasabah secara penuh (sempurna).

Dengan demikian, dalam penerapan akad *musha>arakah mutana>qis}ah* di BSI Cabang Bojonegoro antara pihak bank dan nasabah sebagaimana diuraikan diatas akan lebih tepat menggunakan akad jual beli '*inah*.

## KESIMPULAN

Dari penelitian tentang "Restrukturisasi Produk Pembiayaan *musha>arakah Mutana>qishah* di BSI Cabang Bojonegoro Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" dapat disimpulkan tahapan dalam pelaksanaannya adalah calon nasabah datang membawa persyaratan yang dibutuhkan. Bank membeli sebagian dari asset yang dimiliki oleh nasabah yaitu berupa rumah yang bersertifikat SHM, surat hipotek atau kendaraan bermotor. Selanjutnya disini berlaku *shirkah al-milk*. Dan secara otomatis asset tersebut menjadi agunan di bank. Asset berupa rumah tersebut tidak boleh disewakan ataupun dijadikan jaminan lagi untuk keperluan yang lain. Dana dari bank selanjutnya ditransfer ke rekening nasabah. Porsi kepemilikan oleh bank menyesuaikan kondisi nasabah. Bank dapat memberikan pembiayaan maksimal hingga menyisakan Rp. 1,- (satu rupiah) sebagai kepemilikan nasabah.

Nasabah mengakuisisi kepemilikan bank dengan cara bank menjual *hishahnya* kepada nasabah. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur bertahap. Ketika nasabah sudah melunasi angsurannya, maka asset tersebut kembali menjadi milik nasabah sepenuhnya. Pada peristiwa pembayaran angsuran oleh nasabah pada Bank Syariah Indonesia boleh dilaksanakan oleh siapapun, namun harus masuk pada rekening debitur yang terdaftar sebagai nasabah pembiayaan.

Menurut tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, kerjasama yang timbul pada produk penghargaan tersebut akad *shirkah al amlak al ikhtiyari*. Dimana terjadi kerjasama kepemilikan

antara nasabah dan bank terhadap asset yang semula dimiliki oleh nasabah. Lalu, porsi kepemilikan bank diakuisisi dengan pembayaran angsuran oleh nasabah hingga selesai. Inilah yang kemudian oleh bank disebut sebagai disebut sebagai *musharakah mutanaqishah*. Disini terdapat *hilah*/rekayasa.

Berdasarkan pendapat ulama tentang *hilah*, penulis menilai bahwa *hilah* yang timbul dalam implementasi *musharakah mutanaqishah* diatas, sebagaimana diungkapkan oleh al Syatibi, adalah termasuk kategori *hilah* yang masih diperdebatkan kebolehannya karena sebagian ulama menyatakan bahwa *hilah* yang bertujuan untuk *maslahat* dibolehkan, sedangkan ulama lain menyatakan *hilah* tetap tidak dibolehkan.

Menurut hemat penulis akad yang lebih tepat adalah menggunakan jual beli '*inah*, yaitu nasabah menjual assetnya kepada bank secara kontan, selanjutnya nasabah membelinya lagi dari bank dengan cara angsuran sesuai dengan kesepakatan. Ulama Syafiiyah menyatakan bolehnya jual-beli '*inah*.

## SARAN

Setelah melihat uraian di atas, maka di bagian akhir penulis mencoba memberikan saran terkait akad *musharakah mutanaqishah* yang ada di BSI Cabang Bojonegoro. Penggunaan akad *musharakah mutanaqishah* sebagai *hilah* (rekayasa) dapat dialihkan kepada akad jual beli '*inah* yaitu nasabah menjual assetnya kepada pihak bank dengan biaya tertentu yang pembayarannya dilaksanakan dengan cara tunai dengan syarat bank mengulang penjualannya pada nasabah dengan biaya yang paling mahal sebab pembayarannya dilakukan secara tidak tunai.

Meskipun jumhur ulama mengungkapkan jual beli '*inah* tidak boleh, namun ulama Syafiiyah menyatakan kebolehannya. Dalil yang dijadikan alasan adalah dalil umum yang memastikan bahwa Allah SWT pada jual beli diharamkan sedangkan pada riba diharamkan. Adapun terkait *hilah ribawiyah* yang disampaikan jumhur ulama, ulama Syafiiyah berpandangan bahwa hal itu berkaitan dengan niat yang terdapat dalam hati. Yang dijadikan pegangan hukum adalah yang tampak secara lahiriah.

Bank Syariah Indonesia Cabang Bojonegoro perlu meningkatkan inovasi produk penghimpunan dana dan pembiayaan yang betul-betul sesuai dengan ketentuan hukum Islam agar masyarakat dapat betul-betul bertransaksi sesuai dengan ketentuan dalam syariat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, cet. Ke-10, 30 juz, Jakarta: Darus Sunnah, 2011.
- Bin Ismail, Muhammad, *Shahih Bukhari*, Dar al Kotob al Islamiyah, Beirut, 2009
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Djazuli, A, *Kaidah-Kaidah Fikih*, ed. 1, cet. Ke-3, Jakarta: Kencana, 2010.
- Karim, Adiwarman A., *Ekonomi Islami: Suatu Kajian Ekonomi Makro*, Jakarta: IIIT Indonesia, 2002.
- Karim, Adiwarman A., *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Tarmizi, Erwandi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, cet. Ke-4, Bogor: PT. Berkah Mulia Insani, 2013.
- Listiwati, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*, Palembang: Rafah Press. Madjid, 2013.
- Nurcholish, *Khazanah Intelektual Islam*, Jakarta: Bulan Bintang. 1984.
- Arifin, Zainul. *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*. Cet. 1. Jakarta: Alvabet, 1999.
- Sudarsono, Heri, *Konsep Ekonomi Islam: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Ekonosia, 2004.
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi, *Ekonomi Islam*, 2013, Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi UGM
- Rozalinda, *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2014.
- Sjadzali, Munawir, *Islam dan Tata Negara, Ajaran, Sejarah dan Pemikiran*, Jakarta: UI-Press. 1993.
- Hasanudin, Maulana dan Mubarak, Jaih, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah Mutanaqishah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (OJK RI), (Jakarta: 2016).
- Mubarak, Jaih & Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah: Akad Syirkah dan Mudharabah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021.
- Mubarak, Jaih & Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah: Akad Jual Beli*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021.
- Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

- A. Karim, Adiwirman, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2007.
- Nadzratuzzaman, M., *Kamus Keuangan dan Ekonomi Syariah*, Pusat Komunitas Ekonomi Syariah, Jakarta, 2007.
- Syarifuddin, Amir, *Pengertian dan Sumber Hukum Islam*, Bumi Aksara, Jakarta, 1992.
- Haroen, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.
- Munawwir, Ahmad Warson, *Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Yogyakarta, 2002.
- Remi Sjahdeini, Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2005.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Mal wa Tamwil*, UII Press, Yogyakarta, 2000.
- Nasution, Khoiruddin, *Pengantar Studi Islam*, Academia, Yogyakarta, 2010.
- Nasution, S. *Metode Research*, Bumi Aksara, Jakarta, 1996.
- Margono, S. *Metodologi Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Azwar, Syaifuddin, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Firdaus, Rahmat, *Manajemen Kredit Bank*, PT. Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, 1986.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno, *Akad Syariah*, Kaifa, Bandung, 2011.
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia, Jakarta, 2004.
- Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1997.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah* jilid 4, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- , *Fiqh Sunnah* 4, Jakarta: PT Pena Pundi Aksara, 2009.
- , *Fikih Sunnah* 5, Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009.
- Azhar Basjir, Ahmad, *Asas-asas Hukum Muamalat*, UII, Yogyakarta, 1990.