

BAB II

LANDASAN TEORI AKAD MUSYARAKAH

MUTANAQISAH

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Istilah Bank Syariah sudah tidak asing didengar oleh Masyarakat Indonesia, tetapi tidak menutup kemungkinan tidak sedikit masyarakat yang tidak mengetahui makna Bank Syariah yang sebenarnya. Adapun definisi Bank Syariah merupakan gabungan kata Bank dan Syariah. Kata Bank berasal dari bahasa Italia yaitu Banco yang artinya bangku, bangku merupakan alat yang digunakan pegawai Bank untuk melayani penabung dalam aktivitas operasional Bank. Sedangkan kata syariah adalah hukum atau peraturan yang diturunkan Allah melalui Rasulullah untuk umat manusia.²² Syariah dalam arti luas adalah ajaran dan aturan yang di bawa oleh Nabi Muhammad Saw, untuk mengatur kehidupan

²²Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Cet-2 (Jakarta: Kencana, 2016), h. 9-11.

manusia baik dalam aspek kepercayaan maupun dalam aspek tingkahlaku peraktiknya.²³

Dari penjelesan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa Bank Syariah ialah Bank yang melakukan kegiatan operasionalnya berlandasan perinsip syariah, dan di awasi oleh Dewan Syariah Nasional. Bank Syariah diatur dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia bahwa Bank Syariah harus menerapkan prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan, amaliyah keseluruhan, serta tidak melakukan yang bersifat gharar, maisir, riba, dzalim dan objek yang haram.²⁴

Bank Syariah memiliki prinsip dasar dalam menjalankan operasionalnya yang mesti terpenuhi, karena perbankan syariah dalam menjalankan kegiatan syariahnya mesti di landasi oleh beberapa unsur yang ada pada prinsip dasar. Unsur tersebut meliputi unsur kesesuai syariah Islam dan unsur legalitas operasi sebagai lembaga keuangan.

²³Wangsadidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 15.

²⁴UU No 21 Tahun 2008, *Tentang Perbankan Syariah*.

Adapun prinsip dasar dalam perbankan syariah ada dua yaitu, *pertama*, larangan terhadap transaksi yang mengandung barang atau jasa yang di haramkan. Dan yang *kedua*, larangan adanya transaksi yang di haramkan sistem dan prosedur perolehan keuntungannya.²⁵

Jadi, Bank Syariah harus memenuhi prinsip-prinsip yang telah di jelaskan diatas, jika prinsip itu tidak terpenuhi maka bank syariah sama seperti bank konvensional yang tidak menerapkan prinsip syariah di dalam operasionalnya.

2. Fungsi Bank Syariah

Dalam menjalankan operasionalnya, Bank Syariah mempunyai beberapa fungsi yaitu:

1. Menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat.
2. Memperoleh dana dari zakat, infaq, hibah atau dana sosial lainnya dan meyalurkannya kepada organisasi yang menyelenggarakan zakat, yang termasuk dana sosial lainnya, diperoleh dari hasil sanksi penabung (ta'zir).

²⁵Andianto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, (Surabaya: Penerbit Qiara Media, 2019), h. 31.

3. Mengumpulkan dana sosial yang diperoleh dari wakaf uang serta menyalurkannya kepada para pengelola wakaf (nazhir).²⁶

Selain itu, fungsi Bank Syariah dalam memperoleh keuntungan, Bank Syariah berfungsi sebagai perantara dari pihak yang membutuhkan dana dan pihak yang memiliki dana. Disini masyarakat sebagai Nasabah (pihak) yang memiliki dana akan membutuhkan bank syariah sebagai tempat untuk menyimpan dananya. Dalam menghimpun dana masyarakat, Bank Syariah akan membayar biaya bagi hasil atau bonus atas simpanan dana dari masyarakat. Pembayaran bonus atau bagi hasil kepada pihak ketiga tergantung pada akad antara pemilik dana (nasabah) dengan pengguna dana (bank syariah).

Bank syariah mengeluarkan produk layanan perbankan. Dengan mempromosikan produk layanan perbankan, adanya hal ini bank syariah mendapatkan keuntungan berupa fee

²⁶Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, ..., h. 27.

dengan adanya layanan yang diberikan. Meskipun secara total belum mampu bersaing dengan bagi hasil.²⁷

B. Akad Musyarakah Mutanaqisah

1. Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah sering juga disebut syirkah, musyarakah merupakan salah satu instrumen yang digunakan oleh perbankan syariah untuk memberikan pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia, musyarakah diterjemahkan sebagai kemitraan, dan dalam ranah ekonomi dikaitkan dengan teori campuran.²⁸

Secara bahasa syirkah artinya “al-ikhtilat” yang merupakan campuran atau persekutuan antara dua pihak atau lebih, sehingga sulit untuk membedakannya satu sama lain. Seperti kemitraan hak kepemilikan atau serikat bisnis usaha.²⁹ Musyarakah menurut Sutan Remy Sjahdenini, bahwa musyarakah adalah produk financial syariah berbasis

²⁷Ismail, *Perbankan Syariah*, ... h. 43-44.

²⁸Ainul Imronah, “Musyarakah Mutanaqisah,” dalam *Al-Intaj*, Vol. 4, No. 1, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Maret 2018), h. 35.

²⁹Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), h. 73.

kemitraan, sedangkan musyarakah menurut Khatibul Umum, musyarakah adalah penanaman dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modalnya pada usaha-usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung oleh semua pihak yang memiliki dana tersebut.³⁰

Musyarakah dalam dunia perbankan adalah akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha, di mana semua pihak memberikan kontribusi dana atau amal sesuai kesepakatan, serta keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai berdasarkan kesepakatan.³¹

Musyarakah juga merupakan istilah yang sering digunakan dalam skema pembiayaan syariah. Sedangkan mutanaqisah berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqisan-mutanaqisun* yang artinya mengurangi secara

³⁰Taufikur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jawa Timur: Academia Publication, 2021), h. 129.

³¹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2014), h. 90.

bertahap. Jadi, Musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sedangkan pihak lain akan meningkatkan kepemilikannya. Pengalihan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran.³²

Musyarakah mutanaqisah adalah akad yang dibuat oleh Ulama dan Pengusaha yang menggabungkan nilai musyarakah yang terkandung dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis. Musyarakah mutanaqisah menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, bahwa musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah dimana kepemilikan harta (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang karena pembelian secara bertahap oleh pihak yang bersangkutan.³³

Penulis menyimpulkan dari pengertian di atas, bahwa musyarakah mutanaqisah adalah jalan alternatif yang

³² Ainal Imronah, Musyarakah Mutanaqisah, dalam *Al-Intaj*,, h.36.

³³ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 249.

dilakukan pengusaha dalam menjalankan usahanya. Musyarakah yang berarti persekutuan dua orang atau lebih, sedangkan mutanaqisah berarti berkurang secara bertahap. Dapat disimpulkan musyarakah mutanaqisah yaitu bentuk kerjasama antara dua belah pihak dalam kepemilikan asset, kepemilikan salah satu pihak (Bank) terhadap asset atau barang akan berkurang, sedangkan hak kepemilikan pihak lain (Nasabah) akan bertambah dengan melakukan pembayaran secara bertahap. Besar pembayaran Nasabah terhadap Bank maka akan semakin besar juga kepemilikan Nasabah atas asset (rumah) tersebut. Jadi, mengurangi secara bertahap adalah berkurangnya kepemilikan salah satu pihak (Bank) karena adanya pembiayaan yang dilakukan oleh pihak lain (Nasabah), sehingga berkurangnya kepemilikan atas asset tersebut dari salah satu pihak (Bank).

2. Rukun dan Syarat Musyarakah

Mayoritas Ulama berpendapat bahwa rukun musyarakah adalah sebagai berikut:

1. Sighat, ialah ungkapan yang diucapkan oleh kedua belah pihak dalam melakukan transaksi.
2. Aqidhain adalah orang yang melakukan akad, syirkah tidak sah jika tidak ada salah satu dari kedua belah pihak, disyaratkan untuk keduanya adanya kelayakan melakukan transaksi seperti sudah baligh, berakal, pandai dan tidak dicekal untuk membelanjakan harta.
3. Modal yang merupakan Obyek pokok, dapat berupa suatu harta maupun pekerjaan, tidak boleh berupa harta yang terutang atau benda yang tidak diketahui karena tidak dapat dilaksanakan sebagai tujuan syirkah.

Adapun yang menjadi syarat syirkah menurut kesepakatan ulama, yaitu :

- a. Dua pihak yang melakukan transaksi memiliki keahlian/keahlian untuk mewakili dan menerima perwakilan. Dengan demikian hal ini dapat terwujud jika seseorang mandiri, dewasa, dan cerdas (rasyid). Hal ini dikarenakan masing-masing dari kedua belah pihak

merupakan mitra dalam hal keadilan sehingga menjadi wakil mitra dalam membelanjakan harta.

- b. Syirkah modalnya harus diketahui.
- c. Bentuk Modal syirkah ada saat transaksi.
- d. Besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti setengah, dan lain sebagainya.³⁴

Dalam melakukan musyarakah harus terpenuhi syarat dan rukun yang ditetapkan dalam syirkah, tidak boleh melakukan syirkah apabila ada salah satu syarat tidak terpenuhi. Dan syirkah batal jika salah satu rukun di atas tidak ada, misalnya salah satu pihak tidak melakukan ijab qabul saat melakukan kesepakatan.

3. Macam-Macam Musyarakah

Musyarakah ada dua jenis, yaitu musyarakah pemilikan dan musyarakah akad (kontrak). Musyarakah kepemilikan tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Sedangkan musyarakah akad atau syirkah

³⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, ..., h. 223.

al-uqud tercipta dengan cara kesepakatan, dimana dua orang atau lebih setuju bahwa setiap orang dari mereka memberikan kontribusi modal musyarakah, mereka sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. Musyarakah akad terbagi menjadi: al-‘inan, al-mufawadhah, al-a’maal, al-wujuh dan al-mudharabah.³⁵

1. Syirkah al-‘inan

Merupakan kontrak antara dua orang atau lebih, setiap orang memberikan suatu porsi dari modal dan partisipasi dalam kerja semua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana disepakati oleh mereka, namun porsi masing-masing pihak (baik dalam kontribusi modal kerja maupun bagi hasil) tidak harus sama tapi sesuai dengan kesepakatan mereka.

2. Syirkah al-mufawadhah

Kontrak kerjasama antara dua orang atau lebih, setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja, pembagian untung

³⁵Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik, ...*, h. 92.

dan rugi secara sama dengan demikian syarat utamanya adalah kesamaan dana, kerja, tanggung jawab dan beban hutang di bagi masing-masing pihak secara sama.

3. Syirkah al-A'mal

Kontrak kerjasama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu.

4. Syirkah al-wujuh

Kontrak kerjasama antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise yang baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan tanpa adanya uang cash, dan kemudian menjual barang tersebut secara tunai.

4. Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pembiayaan Pembiayaan musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbasis bagi hasil antara BUS/UUS/BPRS dengan nasabah dalam rangka kepemilikan suatu harta benda tertentu yang dimiliki

bersama, berdasarkan prinsip syirkah 'inan dimana hishshah (modal porsi) dari bank berkurang dan secara bertahap beralih ke pihak kedua. Nasabah melalui mekanisme pembelian angsuran atau transfer komersial (bai'). Bagi hasil antara bank dan nasabah didasarkan pada penggunaan komersial atas manfaat aset bersama berupa pendapatan ujroh dari penyewaan aset dengan akad ijarah (sewa) sesuai dengan nisbah bagi hasil dan biaya sewa yang disepakati.

Ulama Hanafiah mengemukakan pendapat, bahwa semua musyarakah yang tercakup dalam syirkah 'uqu(hukumnya boleh (ja'iz) dan syirkah inan termasuk dalam syirkah 'uqud. Selama rukun dan syaratnya terpenuhi.³⁶

5. Risiko Musyarakah Mutanaqisah

1. Risiko Kepemilikan

Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah, status kepemilikan barang masih milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan

³⁶Maulana hasanudin dan jaih Mubarak. *Perkembangan Akad Musyarakah,...*, h. 24.

konsekuensi dari pembiayaan musyarakah mutanaqisah, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang.

2. Risiko Regulasi

Praktik musyarakah mutanaqisah untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan regulasi yang berlaku salah satu regulasi yang di berlakukan untuk pola musyarakah mutanaqisah adalah masalah pembebanan pajak pertambahan nilai (PPN) dalam kepemilikan barang.

3. Risiko Pasar

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerja sama musyarakah tersebut akan menyebabkan perbedaan harga. Jadi, bank syariah tidak bisa menyama ratakan harga.

4. Risiko Kredit atau Pembiayaan

Proses pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqisah yang dilakukan secara mengangsur setiap

bulan akan terkena risiko kredit. Dimana di mungkinkan terjadinya wantprestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidak mampuan nasabah melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan betakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.³⁷

Dalam akad musyarakah mutanaqisah tentu ada kekurangan dan kelebihan, adapun kelebihan dalam akad musyarakah mutanaqisah yaitu: *Pertama*, kedua belah pihak memiliki hak kepemilikan. *Kedua*, kedua pihak mendapatkan keuntungan dari asset yang memiliki profit. *Ketiga*, tidak terpengaruh suku bunga bank konvensional. *Keempat*, kedua belah pihak bekerja sama dalam menentukan harga asset jika disewakan. Sedangkan kekurangan akad musyarkah mutanaqisah yaitu: *Pertama*, adanya pembebanan seperti pajak atau

³⁷Nadrattuzaman Hosen, Musyarakah Mutanaqisah, *Jurnal Al-Iqtishad* Vol. 1 No. 2. 2019, h. 57-59.

pada saat transaksi. Kedua, pembayaran bagi nasabah terasa berat pada tahun pertama.³⁸

6. Musyarakah Mutanaqisah Menurut Para Ahli

a. Najim Hammad dan Muhammad Ali al-Qari

Berpendapat bahwa musyarakah mutanaqisah terjadi karena dua orang yang berakad yang menjalankan kerjasama secara paralel. *Pertama*, antara nasabah dan bank melakukan akad musyarakah dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. *Kedua*, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.

b. Abd al-Razaq al-Haiti

Musyarakah mutanaqisah adalah penyerahan harta dari pihak bank kepada nasabah untuk dijadikan modal usaha, dan nasabah membagi keuntungan dengan bank dan mengembalikan modal usaha secara berangsur,

³⁸Taufikur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer*,..., h. 142.

sehingga seluruh modal pada akhirnya menjadi milik nasabah secara penuh.

c. Rafiq Yunus al-Mishi

Musyarakah mutanaqisah secara formal merupakan salah satu bentuk syirkah/musyarakah, sedangkan hakikatnya termasuk akad al-tamwil (Bisnis).

Ulama sepakat bahwa akad musyarakah mutanaqisah berdasarkan pendapat di atas boleh hukumnya, karena dalam praktiknya terhindar dari yang syubhat. Dalam musyarakah mutanaqisah terdapat akad musyarakah dan jual beli secara paralel.³⁹

Pandangan hukum Islam terhadap akad musyarakah mutanaqisah didasarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa) karena di dalam pelaksanaan akad ini terdapat unsur kemitraan atau kerjasama dalam kepemilikan aset dan disewakan. Dasar hukum Islam yang mengatur akad musyarakah Mutanaqisah terdapat dalam Al-Qur'an surah Shad

³⁹Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah, ...*, h. 63-66.

ayat 24 “*dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang berserikat itu sebagian dari mereka berbuat zhalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh, dan amat sedikitlah mereka ini*”. Dari ayat di atas dapat diartikan bahwa berserikat atau kerjasama dalam suatu usaha itu diperbolehkan dengan syarat, tidak mendzalimi orang lain.

C. Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008

Fatwa adalah pendapat hukum yang tidak mengikat yang dikeluarkan untuk menanggapi persoalan hukum.⁴⁰ Sedangkan Dewan Syariah Nasional adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk, jasa dan kegiatan bank yang melakukan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dan orang yang mengawasi kegiatan bank syariah adalah Dewan Pengawas Syariah atau biasa disebut DPS. Dewan pengawas syariah bertugas melakukan pengawasan secara periodik pada

⁴⁰Sofyan A. P. Kau, Posisi Fatwa Dalam Diskursus Pemikiran Hukum Islam, *Jurnal Al Ulum* Vol 10 Nomor 1 Tahun 2010, h. 178.

bank syariah di bawah pengawasannya.⁴¹ Salah satu fatwa yang dikeuarkan Majelis Ulama Indonesia atau DSN MUI yaitu fatwa tentang akad Musyarakah Mutanaqisah dan ketentuan dalam pelaksanaannya.

Musyarakah mutanaqisah merupakan bagian dari akad turunan musyarakah. Akad ini di implementasikan pada produk perumahan atau kepemilikan asset atau properti. Adapun rincian yang terkandung dalam fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 sebagai berikut:

1. Ketentuan umum musyarakah mutanaqisah
 - a. Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah 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'*.

⁴¹Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 6-8.

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

2. Ketentuan akad musyarakah mutanaqisah berdasarkan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 sebagai berikut:

- a. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri atas akad Musyarakah atau syirkah dan Ba'I (jual beli).
- b. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang di ataur dalam fatwa DSN MUI No 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Antara lain: 1).Menyalurkan modal dan pekerjaan berdasarkan kesepakatan pada saat akad. 2). Mendapatkan keuntungan sesuai nisbah yang disepakati sesuai perjanjian yang dilakukan diawal; 3). Kerugian ditanggung sesuai dengan modal yang diberikan;
- c. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya;

- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan;
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisshah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah);

3. Ketentuan Khusus Akad Musyarakah Mutanaqisah

Ketentuan khusus yang mengatur akad musyarakah mutanaqisah berdasarkan fatwa DSN MUI antara lain:

- a. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain;
- b. Apabila aset Musyarakah menjadi objek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati;
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik;

- d. Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset musyarakah syarik yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad;
- e. Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.
- f. Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.⁴²

Dalam ketentuan DSN bahwa aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di ijarah-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset musyarakah menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* atau Nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati. Atau dapat disimpulkan prinsip ijarah merupakan pilihan yang dapat digunakan dalam transaksi Musyarakah Mutanaqisah.⁴³

⁴²Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008

⁴³Wangsadidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,..., h.250-251.

Berdasarkan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008, di dalam akad Musyarakah Mutanaqisah bahwa perpindahan kepemilikan porsi. apabila Nasabah sudah melunasi seluruh kewajibannya (kredit) dari penjualan barang tersebut. Jadi, jatuhnya kepemilikan rumah secara penuh kepada nasabah apabila nasabah sudah lunas dalam pembayaran atau angsuran lunas.

Berdasarkan Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008. Bahwa hukum musyarakah mutanaqisah adalah boleh. Ketentuan akad musyarakah mutanaqisah di dalam fatwa DSN MUI disebutkan terdiri dari akad musyarakah dan ba'i (jual beli). Ketentuan pokok dalam musyarakah mutanaqisah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ujrah). Kerjasama yang dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.⁴⁴

Fatwa ini merupakan salah satu upaya dalam pengembangan produk Musyarakah Mutanaqisah dalam dunia

⁴⁴ Ainal Imronah, *Musyarakah Mutanaqisah*, dalam *Al-Intaj*, ..., h.39.

perbankan syariah. Adanya peraturan DSN MUI sebagai acuan hukum dalam menjalankan operasional Bank Syariah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah.