



Analisis Yuridis Ketidaksesuaian dalam Penilaian Aset pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X

Tri Rahmat¹, Rosnidar Sembiring², Utary Maharani Barus³.

¹Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia, tri.rahmat.nofiaon@gmail.com.

²Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia, oni_usu@yahoo.com.

³Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia, uthe2007@gmail.com.

Corresponding Author: tri.rahmat.nofiaon@gmail.com¹

Abstract: *PT Bank X applies the musyarakah mutanaqisah agreement on sharia-based multi-purpose financing products. Even though the financing portfolio has increased, there are discrepancies in verifying customer assets which are only based on photocopied documents without direct checking, violating sharia principles and potentially opening up opportunities for fraud. This practice does not fulfill the principle of honesty, violates the precautionary principle, and can trigger the risk of financing problems. Research was carried out to analyze the juridical nature of this discrepancy according to sharia rules and applicable law. The results of this research found that the implementation of the musyarakah mutanaqisah agreement on multi-purpose financing products at PT Bank X did not fully comply with DSN Fatwa No. 73/2008 and No. 89/2013. The bank does not carry out direct assessment and verification of assets, only relying on photocopied documents and photos, so that the assets are not clear or real at the time of the contract, which can cause the contract to be void according to sharia law. Legally, private contracts are permitted based on the Sharia Banking Law and POJK No. 31/2014, but has weaknesses in proof if a dispute occurs. Unclearness of assets as the main pillar of a contract creates a risk of validity, because a contract without a clear object violates sharia principles.*

Keyword: *PT Bank X, Mutanaqisah Musyarakah Agreement, Multipurpose Financing Products, Sharia Banking.*

Abstrak: PT Bank X menerapkan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan serba guna berbasis syariah. Meski portofolio pembiayaan meningkat, terdapat ketidaksesuaian dalam verifikasi aset nasabah yang hanya didasarkan pada dokumen fotokopi tanpa pengecekan langsung, melanggar prinsip syariah dan berpotensi membuka celah penipuan. Praktik ini tidak memenuhi asas kejujuran, melanggar prinsip kehati-hatian, dan dapat memicu risiko pembiayaan bermasalah. Penelitian dilakukan untuk menganalisis yuridis ketidaksesuaian ini sesuai aturan syariah dan hukum yang berlaku. Hasil penelitian ini menemukan bahwa implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan

serba guna di PT Bank X tidak sepenuhnya memenuhi Fatwa DSN No. 73/2008 dan No. 89/2013. Bank tidak melakukan penilaian dan verifikasi langsung atas aset, hanya mengandalkan dokumen fotokopi dan foto, sehingga aset tidak jelas atau nyata saat akad, yang dapat menyebabkan akad batal menurut hukum syariah. Secara legal, akad di bawah tangan diperbolehkan berdasarkan UU Perbankan Syariah dan POJK No. 31/2014, tetapi memiliki kelemahan pembuktian jika terjadi sengketa. Ketidakjelasan aset sebagai rukun utama akad menimbulkan risiko keabsahan, sebab akad tanpa objek yang jelas melanggar prinsip syariah.

Kata Kunci: PT Bank X, Akad Musyarakah Mutanaqisah, Produk Pembiayaan Serba Guna, Perbankan Syariah.

PENDAHULUAN

Lembaga perbankan mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan karena lembaga ini mempunyai dua fungsi utama yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (HS & Muhaimin, 2018). Pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Salah satu hal yang harus diperhatikan dalam melakukan kegiatan perbankan syariah yaitu prinsip syariah (Indonesia, 2008). Prinsip syariah dikonsepsikan sebagai prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Dalam prinsip syariah bank dilarang melakukan kegiatan yang mengandung unsur-unsur maisir (untung-untungan), gharar (ketidakjelasan) dan riba (Maimun & Tzahira, 2022).

PT Bank X merupakan salah satu Bank yang mempunyai Unit Usaha Syariah dengan menganut sistem perbankan syariah. terdapat tiga akad yang digunakan dalam produk pembiayaan di PT Bank X yaitu murabahah, musyarakah dan musyarakah mutanaqisah. Akad musyarakah mutanaqisah diaplikasikan pada Pembiayaan Serba Guna dan Pembiayaan KUR Syariah dengan skema investasi/refinancing.

Penelitian tesis ini dilakukan di PT Bank X karena PT Bank X memiliki produk pembiayaan konsumtif berbasis syariah yang dikenal dengan istilah Pembiayaan Serba Guna, dimana layanan pembiayaan ini dapat digunakan nasabah untuk memenuhi kebutuhannya dengan sumber pembayaran yang bisa dilakukan melalui gaji nasabah atau melalui pendapatan pegawai tetap dengan menggunakan agunan SK yang diserahkan kepada pihak bank. Skema Pembiayaan Serba Guna pada PT Bank X yaitu dalam bentuk bank membiayai kembali (refinancing) aset nasabah dengan melakukan penyertaan porsi modal (hishah). Portofolio produk Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X selama 3 tahun terakhir mengalami peningkatan. Berikut data pembiayaan yang telah disalurkan oleh PT Bank X dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2024.

Tabel 1. Data penyaluran pembiayaan pada PT Bank X 3 (tiga) tahun terakhir

No	Tahun	Jumlah Nasabah	Nominal Pembiayaan
1.	2022	58 Nasabah	Rp22.796.000.000,00
2.	2023	179 Nasabah	Rp33.301.000.000,00
3.	2024	385 Nasabah	Rp49.361.000.000,00

Pada tabel diatas penyaluran pembiayaan di PT Bank X selama tiga tahun terakhir. Pada tahun 2022, terdapat 58 nasabah dengan total pembiayaan sebesar Rp22.796.000.000,00. Jumlah ini meningkat tajam pada tahun 2023, dengan 179 nasabah dan nilai pembiayaan

mencapai Rp33.301.000.000,00. Tren kenaikan ini berlanjut pada tahun 2024, di mana jumlah nasabah bertambah menjadi 385 orang dengan total pembiayaan sebesar Rp49.361.000.000,00. Data ini mencerminkan pertumbuhan yang signifikan dalam penyaluran pembiayaan selama periode tersebut. Menurut Agustianto yang dikutip oleh Kasri A. Rachman menjelaskan bahwa akad musyarakah mutanaqisah dapat digunakan untuk belasan skema dan produk, seperti refinancing, working capital, take over, gabungan take over dan top up (refinancing), KPR Indent, investasi indent, pembiayaan infrastruktur, pengalihan hutang dari bank syariah ke bank syariah, restrukturisasi pembiayaan (konversi akad), capital expenditure (investasi), reimbursement, pembiayaan konsumtif untuk KPRS, dan sebagainya (Rachman, 2023).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber A selaku Pegawai di PT Bank X menjelaskan alasan penggunaan akad musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan Serba Guna dikarenakan fleksibilitas dalam penggunaan akadnya untuk kebutuhan refinancing nasabah. Pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah dapat dipergunakan untuk kebutuhan apapun oleh nasabah. Kemudian penggunaan akad musyarakah mutanaqisah tetap merujuk pada ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional (Narasumber A, 2024). Aset nasabah yang dibiayai kembali (refinancing) oleh pihak bank merupakan objek akad pada Pembiayaan Serba Guna. Aset yang akan dibiayai kembali merupakan aset yang secara prinsip syariah dimiliki oleh nasabah, atau istri/suami nasabah atau anak pemohon. Aset tersebut dapat berupa aset tidak bergerak seperti tanah, rumah, ruko, rukan, rusun, apartemen, kios dan lainnya. Kemudian aset bergerak seperti kendaraan bermotor, mesin atau barang-barang lainnya yang dapat dibiayai bank.

Pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah menjelaskan bahwa salah satu proses dalam pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah yaitu Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran (taqwim al-'urudh) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh Lembaga Keuangan Syariah (MUI, 2013). Hal ini juga diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a Akad Pembiayaan Serba Guna No. 192/803/2020 tanggal 16-11-2020 yang menjelaskan bahwa bank melakukan penilaian (taksasi) atas aset nasabah yang akan dijadikan sebagai objek syirkah (PT Bank X, 2020). Permasalahan hukum yang menjadi pembahasan dalam penelitian tesis ini berkaitan dengan isu kepatuhan bank dalam menjalankan Fatwa Dewan Nasional pada penerapan akad. Terkhusus pada Pembiayaan Serba Guna isu kepatuhan yang menjadi konsen adalah penyediaan aset yang merupakan underlying/dasar dari pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah.

Aset dibutuhkan sebagai dasar pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah (Rahman et al., 2024). Namun dalam praktik pelaksanaan di lapangannya berdasarkan wawancara penelitian dengan narasumber dari pihak bank menunjukkan kegiatan penaksiran (taqwim al-'urudh) terhadap barang atau aset calon nasabah tidak dilakukan verifikasi secara langsung ke lapangan. Penaksiran hanya dilakukan oleh pihak bank berdasarkan berkas fotokopi dan gambar aset yang diserahkan nasabah saat pengajuan pembiayaan. Kemudian pada tahap penandatanganan akad pembiayaan nasabah tidak diwajibkan membawa dokumen asli aset yang menjadi underlying akad musyarakah mutanaqisah untuk diperlihatkan dihadapan petugas Bank. Hanya cukup fotokopi dokumen aset saat pengajuan pembiayaan saja tanpa perlu dilegalisasi (Narasumber B, 2024). Praktik seperti ini menunjukkan aset nasabah/objek akad yang akan di refinancing (dibiayai kembali) tidak tangible (tidak ada wujudnya) ketika penandatanganan akad. Masalah pemenuhan prinsip syariah memang hal yang unik bank syariah, karena hakikinya bank syariah adalah bank yang menawarkan produk yang sesuai dengan prinsip syariah. Kepatuhan pada prinsip syariah menjadi sangat fundamental karena hal inilah yang menjadi alasan dasar eksistensi bank syariah. Selain itu, kepatuhan pada prinsip syariah dipandang sebagai sisi kekuatan bank syariah. Dengan

konsisten pada norma dasar dan prinsip syariah maka kemaslahatan berupa kestabilan system (Basyariah, 2018).

Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis ketidaksesuaian yuridis dalam penilaian aset pada akad musyarakah mutanaqisah dalam produk Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X. Salah satu permasalahan utama adalah bahwa objek akad, yang merupakan salah satu rukun utama, tidak terpenuhi secara sah. Pada praktiknya, tidak ada aset nyata yang dibiayai kembali, melainkan hanya menggunakan fotokopi aset nasabah sebagai formalitas untuk memenuhi ketentuan akad. Hal ini bertentangan dengan asas kejujuran dalam perikatan Islam. Selain itu, bank tidak melakukan verifikasi dokumen asli aset nasabah maupun mewajibkan legalisasi dokumen, sehingga membuka peluang bagi nasabah untuk menyertakan dokumen palsu. Praktik ini melanggar asas kehati-hatian yang diamanatkan oleh Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menekankan pentingnya prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian dalam operasional perbankan (Romli, 2021).

Maka, akad pembiayaan yang dilakukan di bawah tangan menimbulkan risiko tambahan. Dalam situasi pembiayaan bermasalah, di mana nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya, kelemahan perjanjian di bawah tangan menjadi jelas. Nasabah dapat dengan mudah mengingkari tanda tangannya karena tidak ada keterlibatan notaris atau pejabat berwenang yang dapat memberikan kepastian hukum (Devi et al., 2022). Hal ini menambah risiko bagi bank dalam menyelesaikan sengketa pembiayaan.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum (Sunggono, 2016). Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai peraturan perundang-undangan, fatwa, dalil syariah, kaidah muamalah yang berlaku dan berkaitan dengan judul penelitian ini dan mencoba menggambarannya melalui kasus yang ada dalam menilai efektivitas hukum itu sendiri.

Dalam hal ini sumber data pada penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan yang memandang hukum sebagai sebuah sistem norma yang terdiri atas asas, kaidah, dan doktrin hukum. Penelitian yuridis normatif berfokus pada identifikasi dan analisis sistematika hukum, termasuk pengertian, dasar, dan prinsip hukum yang relevan. Dalam penelitian ini, kajian dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa, dalil syariah, dan kaidah muamalah yang berkaitan dengan topik penelitian. Pendekatan ini juga digunakan untuk menganalisis kasus yang ada, dengan tujuan mengevaluasi efektivitas penerapan hukum dalam konteks yang diteliti.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (library research) dan penelitian lapangan (field research). Peneliti menggunakan studi kepustakaan (library research) yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul pada tesis ini yang menjadi arahan dalam menyusun dan menganalisis setiap bab penelitian ini agar memiliki dasar pemikiran. Penelitian lapangan (field research) dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari informan dan mengamati secara langsung tugas-tugas yang berhubungan dengan penelitian. Informan pada penelitian ini melibatkan Pegawai PT Bank X, Nasabah, dan Notaris.

Setelah seluruh data yang menunjang dalam penulisan thesis ini terkumpul maka dilakukan analisis secara normatif kualitatif. Normatif didasarkan pada asas-asas hukum serta

norma-norma hukum yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif yaitu suatu analisis secara jelas serta diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis secara yuridis untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X

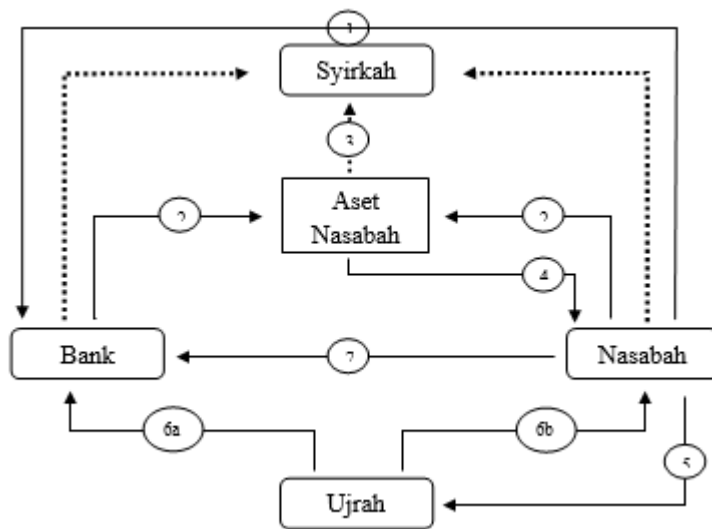
1. Tinjauan Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah
 - a. Musyarakah Mutanaqisah adalah akad pembiayaan syariah berbasis kemitraan di mana bank dan nasabah bersama-sama memiliki aset, dengan kepemilikan bank berkurang secara bertahap melalui angsuran hingga aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Akad ini menggabungkan modal kedua pihak (hishshah), berbagi keuntungan dan risiko, serta memungkinkan pengalihan kepemilikan secara bertahap. Produk ini sering digunakan untuk pembiayaan rumah atau kendaraan dengan fleksibilitas pembayaran.
 - b. Rukun dan syarat Musyarakah Mutanaqisah, sesuai Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, meliputi ijab qabul yang eksplisit dan tertulis, kecakapan hukum pihak-pihak yang berkontrak, serta pengelolaan aset secara bersama tanpa penyimpangan. Objek akad mencakup modal berupa uang atau aset yang disepakati, kerja dengan peran jelas, serta pembagian keuntungan dan kerugian secara proporsional sesuai porsi modal.
 - c. Dasar hukum Musyarakah Mutanaqisah merujuk pada ayat-ayat Al-Qur'an, hadis, dan pendapat ulama. Al-Qur'an menekankan pentingnya keadilan dalam kemitraan (QS. Sad: 24) dan kewajiban memenuhi akad (QS. Al-Maidah: 1). Hadis Nabi SAW menegaskan keberadaan Allah sebagai pihak ketiga dalam kemitraan yang jujur serta pentingnya memenuhi syarat-syarat dalam akad selama tidak bertentangan dengan syariat. Pendapat ulama seperti Ibnu Qudamah membolehkan pembelian porsi mitra oleh mitra lainnya, sementara Ibnu Abidin menyetujui hal ini hanya jika dilakukan antar mitra. Prinsip-prinsip ini mendasari pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah sesuai syariat.
 - d. Multi akad atau hybrid contract menggabungkan lebih dari satu akad, seperti dalam musyarakah mutanaqisah yang melibatkan akad musyarakah, ijarah (sewa), dan bai' (jual beli). AAOIFI memperbolehkan multi akad selama tidak melanggar nash, rekayasa riba, atau menggabungkan akad yang bertentangan. Hukum musyarakah mutanaqisah diperdebatkan; ulama yang melarang menganggapnya melanggar kaidah syariah dan mengandung gharar, sementara ulama yang membolehkan mengacu pada kaidah bahwa akad sah secara tunggal juga sah digabung. Dalam praktiknya, nasabah membayar sewa dan membeli porsi aset bank secara bertahap, dengan ketentuan yang memastikan keadilan.
2. Praktik Akad Musyarakah Mutanaqisah
 - a. Skema pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk perbankan syariah.

Pembiayaan di bank syariah terbagi menjadi produktif dan konsumtif. Salah satu instrumen pembiayaan adalah musyarakah mutanaqisah, yang merupakan penyertaan modal di mana kepemilikan bank berkurang secara bertahap seiring nasabah membeli bagiannya. Prinsip dasarnya meliputi pembagian keuntungan dan kerugian sesuai proporsi investasi. Tiga skema utama musyarakah mutanaqisah adalah: penyediaan modal bersama dengan bagi hasil, nasabah membeli dan menyewa barang modal, serta pembelian saham secara bertahap hingga kepemilikan penuh. Produk ini digunakan dalam pembiayaan properti,

kendaraan, refinancing, dan investasi usaha, dengan nasabah membayar sewa dan angsuran hingga kepemilikan berpindah.

- b. Pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X.

Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X adalah produk refinancing aset konsumtif berbasis syariah, menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Nasabah yang dapat mengajukan meliputi anggota DPRD, CPNS, PNS, pensiunan, dan kepala desa, dengan jangka waktu pembiayaan sesuai status. Aset yang dibiayai harus milik nasabah atau keluarganya, baik bergerak maupun tidak bergerak. Proses pengajuan cepat, dalam 1-3 hari kerja, dengan maksimal pembiayaan Rp 1.000.000.000,00. Dokumen yang diperlukan termasuk identitas, bukti kepemilikan, dan dokumen pekerjaan. Setelah verifikasi, taksasi aset, dan analisis, akad pembiayaan ditandatangani.



Gambar 1. Alur implementasi akad musyarakah mutanaqisah

Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X adalah produk refinancing dengan akad musyarakah mutanaqisah, di mana nasabah menyerahkan aset untuk pembiayaan. Bank membeli sebagian nilai aset dan keduanya membentuk kemitraan, dengan pembayaran sewa yang dibagi hasil antara bank dan nasabah. Mayoritas nasabah adalah PNS dan anggota DPRD, meski sebagian besar menggunakan pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif seperti pendidikan, peralatan rumah tangga, tanah, dan renovasi rumah.

- 3. Praktik Akad Musyarakah Mutanaqisah

Penerapan produk musyarakah mutanaqisah di PT Bank X tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Meskipun mengacu pada fatwa DSN-MUI, bank tidak melakukan taksasi langsung terhadap aset nasabah, menjadikan aset hanya sebagai formalitas. Hal ini membuat produk tersebut lebih mirip dengan kredit konvensional, yang bertentangan dengan prinsip syariah yang mengharuskan penyertaan modal dan pembagian keuntungan yang proporsional. Akad musyarakah mutanaqisah seharusnya tidak melibatkan utang-piutang atau jaminan yang bersifat riba. Bank syariah juga seharusnya menjual atau menyewakan barang, bukan memberikan pinjaman uang.

Kepastian Hukum Jika Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X dibuat di Bawah Tangan

- 1. Tinjauan Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah

- a. Perjanjian di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum, dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat bukti. Di Jawa dan Madura, hal ini diatur dalam Stbl 1876 Nomor 29, sementara di luar Jawa dan Madura diatur dalam RBG Pasal 286-305 dan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa kehadiran pejabat yang berwenang. Agar suatu tulisan dapat dianggap sebagai akta di bawah tangan, harus memenuhi beberapa syarat, antara lain ditandatangani, menyangkut perbuatan atau hubungan hukum, dan dibuat dengan tujuan untuk menjadi bukti perbuatan hukum tersebut.
 - b. Akta otentik, sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di hadapan pejabat umum yang berwenang. Perbedaannya dengan akta di bawah tangan terletak pada status alat bukti yang lebih kuat pada akta otentik, yang tidak memerlukan pemeriksaan kepalsuan tanda tangan, sedangkan akta di bawah tangan memerlukan pemeriksaan jika tanda tangan atau isi akta dipertanyakan. Selain itu, akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, sedangkan akta di bawah tangan cukup dibuat oleh pihak yang berkepentingan tanpa keterlibatan pejabat umum.
 - c. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1876 menyebutkan bahwa akta ini memiliki kekuatan bukti lahir jika tanda tangannya diakui, tetapi hilang jika diingkari. Kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan berarti penandatanganan dianggap benar dalam menerangkan isi akta, meskipun pembuktiannya tidak mutlak seperti pada akta otentik. Sedangkan kekuatan pembuktian material berkaitan dengan kebenaran isi akta yang mengikat pihak yang menandatangani, ahli waris, dan penerima hak darinya, sesuai Pasal 1875.
2. Kepastian Hukum Penggunaan Akta Dibawah Tangan Pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X

Pentingnya prinsip kehati-hatian dalam operasional bank syariah, terutama dalam pemberian pembiayaan. Bank syariah harus memastikan bahwa setiap pembiayaan yang disalurkan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, dengan menekankan keabsahan dan keberlanjutan perjanjian antara bank dan nasabah. Dalam pembiayaan syariah, akad yang digunakan merupakan kesepakatan tertulis yang mengikat kedua belah pihak, dengan memuat hak dan kewajiban masing-masing. Meskipun perjanjian sering dibuat di bawah tangan, perjanjian ini tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdata, seperti adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Klausula-klausula penting seperti syarat penarikan, margin, jangka waktu, agunan, dan asuransi juga harus dicantumkan dalam perjanjian untuk melindungi kedua belah pihak. Secara keseluruhan, perjanjian pembiayaan di bank syariah harus dirancang dengan cermat agar sah secara hukum dan adil bagi semua pihak.

3. Akibat Hukum Penggunaan Akta Dibawah Tangan Pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X

Hasil wawancara dengan Narasumber C, seorang Notaris/PPAT di Kota Lubuklinggau, mengungkapkan bahwa perjanjian yang dibuat di bawah tangan memiliki kelemahan hukum yang lebih besar dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara notarial, terutama jika terjadi wanprestasi. Jika nasabah mengingkari tanda tangannya, menurut Pasal 1887 KUHPerdata, hakim harus memerintahkan pemeriksaan kebenaran tanda tangan tersebut di pengadilan, yang dapat merugikan pihak bank. Selain itu, kelemahan lain dari perjanjian di bawah tangan termasuk

kemungkinan kekurangan data atau tanda tangan pada formulir kosong, yang bisa dimanfaatkan nasabah untuk mengingkari perjanjian. Masalah lain adalah jika arsip asli perjanjian hilang, bank akan kesulitan sebagai bukti hukum, yang membuat posisi bank lemah dalam penyelesaian perselisihan. Kelemahan lainnya adalah penggunaan formulir kosong yang disiapkan oleh bank, yang memungkinkan debitur mengelak bahwa mereka tidak mengetahui isi perjanjian tersebut.

Akibat Hukum Jika Terdapat Ketidaksesuaian Dalam Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat di Bawah Tangan Pada Pembiayaan Serba Guna Terkait Penilaian Aset Nasabah Sesuai Ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Musyarakah Mutanaqisah Jo Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah

1. Bentuk Ketidaksesuaian Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X

a. Aset yang menjadi dasar penerapan akad musyarakah mutanaqisah tidak tangible

Narasumber B, pegawai di PT Bank X, menjelaskan bahwa bank tidak melakukan verifikasi aset musyarakah mutanaqisah di lapangan, melainkan hanya menggunakan foto dan data pendukung seperti PBB. Bank menyimpan fotokopi dokumen aset, bukan yang asli. Aset tersebut bukan agunan, tetapi memenuhi syarat syariah untuk akad. Penilaian aset tetap dilakukan secara on desk menggunakan metode taksasi yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, termasuk pendekatan biaya, pendapatan, dan pasar. Dalam akad musyarakah mutanaqisah, nasabah harus memiliki aset yang jelas, baik dari kuantitas, kualitas, maupun waktu penyerahan, yang disepakati kedua pihak. Obyek akad yang tidak memenuhi syarat dapat membatalkan akad.

b. Penyediaan bukti dokumen kepemilikan aset

Dalam pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah, kendala utama adalah bukti kepemilikan aset yang sering kali tidak tersedia pada nasabah. Beberapa nasabah belum memiliki aset sendiri dan hanya mengajukan pembiayaan dengan menyertakan dokumen seperti SK Pengangkatan Kerja, Kartu Pegawai, dan Kartu Pensiun. Wahbah al-Zuhaili menegaskan bahwa akad musyarakah mutanaqisah bukan sekadar penyaluran dana, melainkan penyertaan modal dari masing-masing mitra. Kendala lainnya adalah ketika aset milik nasabah tidak terdaftar atas nama mereka, sehingga pihak bank meminta bukti kwitansi jual beli dari pemilik sebelumnya.

c. Akibat Hukum Ketidaksesuaian Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Hukum muamalat dalam lembaga keuangan syariah mengatur hak dan kepentingan banyak pihak, namun masih terdapat penyimpangan. Pasal 27 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah membagi akad menjadi tiga kategori: sah, fasad, dan batal, yang bergantung pada pemenuhan rukun dan syarat akad. Dalam hukum Islam, akad harus sah dan halal, dengan rukun yang terdiri dari ijab dan qabul, sementara objek akad harus ada, jelas, memiliki nilai, dapat diserahkan, dan suci. Pada praktik akad musyarakah mutanaqisah di PT Bank X, objek akad sering tidak jelas dan tidak dinilai langsung, hanya berdasarkan fotokopi dokumen dan foto aset nasabah. Hal ini bertentangan dengan syarat syariah, sehingga akad tersebut bisa dianggap fasid atau batal.

d. Usaha Untuk Melaksanakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Yang Sempurna

Pembiayaan syariah bertujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dengan mematuhi prinsip-prinsip Syariah. Dalam perbankan syariah, akad harus memenuhi syarat pemilikan dan kekuasaan, di mana barang

yang dijadikan objek harus jelas milik pihak yang berakad dan tidak terkait dengan pihak lain. Implementasi akad musyarakah mutanaqisah, yang merupakan kerjasama dalam membeli aset, tidak cocok untuk pembiayaan konsumtif seperti Pembiayaan Serba Guna, karena dalam praktiknya menyerupai pemberian kredit konvensional, dan aset yang akan dibiayai tidak jelas pada saat akad. Musyarakah mutanaqisah adalah akad yang digunakan untuk pembiayaan aset tetap, seperti rumah, mesin, atau pabrik, di mana aset tersebut menjadi milik bersama bank dan nasabah. Skema musyarakah mutanaqisah terbagi dalam beberapa bentuk, antara lain skema yang memungkinkan bank dan nasabah menjual barang modal secara bertahap, kerjasama usaha dengan sewa barang modal, serta penurunan porsi kepemilikan yang akhirnya menjadi milik bank sepenuhnya. Akad ini cocok untuk pembiayaan jangka panjang dengan tujuan pembelian aset yang jelas. Skema musyarakah mutanaqisah dapat digunakan untuk berbagai tujuan, seperti pembiayaan rumah, kendaraan, pabrik, dan aset lainnya, dengan masing-masing pihak menyertakan modal dalam bentuk saham atau barang, dan pembelian porsi modal dilakukan secara bertahap. Pada akhirnya, produk ini memberikan solusi pembiayaan berbasis kerjasama, di mana kepemilikan aset berkurang bagi nasabah dan bertambah bagi bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, terdapat beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah yang ada, yaitu: 1) Implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X belum memenuhi ketentuan yang diatur di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah. Ketentuan yang belum dipenuhi yaitu tidak dilakukannya proses taqvim al-urudh (penilaian) terhadap objek akad musyarakah mutanaqisah. Pihak bank hanya melakukan proses penilaian berdasarkan dokumen fotocopy dan foto aset nasabah, namun tidak melakukan proses penilaian dan verifikasi langsung ke lapangan. Dengan demikian bahwa hakikatnya aset yang dibiayai tidak tangible (tidak nyata) pada saat pelaksanaan akad. 2) Pembuatan akad pembiayaan dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan diperbolehkan. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 2 UU Perbankan Syariah jo POJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah hanya mengatur bahwa perjanjian pembiayaan harus dibuat secara tertulis. Tidak terdapat aturan lebih lanjut apakah dibuat secara dibawah tangan atau secara notaris. Namun demikian akad pembiayaan yang dibuat di bawah tangan memiliki kelemahan dari segi pembuktian. Apabila salah satu pihak mengingkari tandangnya, maka pembuktian lebih lanjut harus dibawa ke persidangan. 3) Pada akad musyarakah mutanaqisah harus terdapat aset/objek yang menjadi underlying/dasar dari pelaksanaan akad. Pada penerapan akad musyarakah mutanaqisah Pembiayaan Serba Guna di PT Bank X tidak dilakukannya taksasi dan verifikasi aset/objek ke lapangan. Sehingga hakikatnya tidak terdapat objek/aset yang akad dibiayai kembali. Objek merupakan salah satu rukun akad. Tidak ada atau tidak jelasnya objek akan berdampak pada keabsahan akad tersebut. Suatu akad yang tidak mengandung objek maka akad tersebut batal demi hukum.

REFERENSI

- A, Narasumber. (2024). Wawancara.
- B. Narasumber. (2024). Wawancara
- Bank X, PT. (2020). Akad Pembiayaan Serba Guna No. 192/803/2020 tanggal 16-11-2020, Pasal 3 ayat (1) huruf a.
- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(2), 120. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>.
- C. Narasumber. (2024). Wawancara
- Devi, P., Utami, Y., Hukum, F., & Udayana, U. (2022). Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi. *Jurnal Kertha Negara*, 10(9), 971–984.
- HS, S., & Muhaimin. (2018). Teknik Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah (Materi Kuliah TPA Dua). PT RajaGrafindo Persada.
- Indonesia, R. (2008). Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2.
- Maimun, & Tzahira, D. (2022). Prinsip Dasar Perbankan. *Sharia Economic Law*, 1(1), 125–142.
- MUI. (2013). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah.
- Rachman, K. A. (2023). Analisis Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan ASN di Bank NTB Syariah Cabang Sriwijaya. Universitas Islam Negeri Mataram.
- Rahman, K. A., Muslihun, & Sanurdi. (2024). Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi , Keuangan & Bisnis Syariah Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi , Keuangan & Bisnis Syariah. *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi , Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(2), 2547–2562. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i9.5041>
- Romli, M. (2021). Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. *Jurnal Tahkim*, 17(2), 173–188. <https://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/viewFile/2364/pdf>
- Sunggono, B. (2016). Metode Penelitian Hukum. PT. Raja Grafindo Persada.