

Akuntansi dan Resiko *Refinancing* Penyewaan Lahan dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Perbankan Syariah ABC Cabang Makassar

Nur Hazimah Alimuddin^{1✉}, Ibriati Kartika Alimuddin², Alimuddin Alimuddin³
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin

Abstrak

Perbankan syariah menawarkan berbagai jenis pembiayaan dengan beragam akad, salah satunya adalah akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Konsep bagi hasil dalam akad ini menuntut pengelolaan risiko yang baik oleh bank syariah untuk menjaga amanah nasabah dan mempertanggungjawabkan dana pihak ketiga secara transparan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian pencatatan akuntansi MMQ dan mengidentifikasi risiko MMQ pada Bank Syariah ABC Cabang Makassar. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara dengan pihak bank syariah serta analisis arsip terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama, pencatatan akuntansi MMQ dilakukan berdasarkan kombinasi antara pencatatan musyarakah dan pencatatan ijarah. Kedua, risiko pembiayaan, risiko operasional, risiko pasar, dan risiko hukum pada akad MMQ di Bank Syariah ABC Cabang Makassar belum pernah terjadi. Ketiga, penelitian ini menemukan risiko baru, yaitu risiko syariah. Hasil ini menekankan pentingnya pengelolaan risiko syariah secara khusus untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan menjaga keberlanjutan sistem perbankan syariah.

Kata Kunci: *Musyarakah Mutanaqisha; perbankan Syariah; akuntansi; risiko syariah, manajemen risiko.*

Abstract

Islamic banking offers various financing schemes with diverse contracts, one of which is the Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) contract. The profit-sharing concept in this contract demands effective risk management by Islamic banks to uphold the trust of depositors and ensure transparent accountability of third-party funds. This study aims to analyze the compliance of MMQ accounting records and identify MMQ risks in ABC Islamic Bank branch in Makassar. This research employs a qualitative method with a case study approach. Data were collected through interviews with the bank's representatives and analysis of relevant documents. The findings reveal three key points: first, MMQ accounting records are based on a combination of musyarakah and ijarah accounting practices. Second, financing risks, operational risks, market risks, and legal risks associated with MMQ have not occurred in the ABC Islamic Bank branch studied. Third, this research identifies a new risk, namely sharia risk. These findings highlight the importance of specifically managing sharia risks to ensure compliance with sharia principles and sustain the Islamic banking system

Keywords: *Musyarakah Mutanaqishah; Islamic banking; accounting ; sharia risk; risk management.*

Copyright (c) 2019 Nama Penulis

✉ Corresponding author :
Email Address : Nurhazimahalimuddin@unhas.ac.id

PENDAHULUAN

Perbankan syariah menganut prinsip-prinsip syariah yang meliputi tidak melanggar prinsip syariah dan hukum agama, saling ridho dalam bagi hasil dan risiko, transaksi ekonomi yang riil dan berbasis aset, nilai etika dan keadilan sosial, serta tidak melakukan aktivitas yang terlarang. Dalam bertransaksi, bank syariah menerapkan prinsip ukhuwah (persaudaraan), yaitu keadilan, maslahat (masalahah), keseimbangan (tawazun), serta menyeluruh (syumuliyah). Prinsip ini didasarkan pada saling mengenal (ta'aruf), saling memahami (tafahum), saling tolong-menolong (ta'awuni), saling menjamin (takaful), serta bersinergi dan beraliansi (tahaluf) (IAI, 2014:3).

Kegiatan usaha perbankan syariah secara umum sama dengan perbankan konvensional yang terdiri dari tiga pokok utama yaitu funding (penghimpunan dana), lending (penyaluran dana), dan service (kegiatan di bidang jasa) (Anshori, 2009:38). Namun, kegiatan usaha penyaluran dana dianggap sangat membantu meningkatkan fee base income bagi bank syariah itu sendiri. Dalam penyaluran dananya, perbankan syariah membagi kebutuhan masyarakat menjadi pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Pembiayaan produktif ditujukan untuk memenuhi kebutuhan usaha-usaha produktif baik dalam bentuk modal kerja maupun investasi yang sesuai dengan prinsip syariah dan hukum. Sedangkan pembiayaan konsumtif diarahkan untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif atau jasa dengan agunan berupa tanah dan bangunan yang ditempati.

Bank Syariah ABC merupakan salah satu bank syariah terkemuka yang menyediakan kedua jenis pembiayaan tersebut. Salah satu produk pembiayaan produktifnya adalah refinancing penyewaan lahan dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013, refinancing adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Dalam kasus refinancing untuk penyewaan lahan pada Bank Syariah ABC Cabang Makassar, nasabah menjual porsi kepemilikannya (hishshah) kepada bank. Setelah penjualan, porsi kepemilikan menjadi milik bersama dengan proporsi yang telah disepakati. Selama periode sewa, nasabah membayar kepada bank melalui rekening atas nama nasabah atau langsung kepada bank.

Ketentuan akad MMQ terkait pembagian keuntungan diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati di awal akad, sedangkan kerugian harus ditanggung berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat berubah mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan antara para pihak. Pembagian nisbah dilakukan setiap bulan, dan setiap kali pembagian dilakukan, proporsi kepemilikan antara bank dan nasabah berubah.

Konsep bagi hasil yang diterapkan dalam akad MMQ memerlukan pengelolaan risiko yang baik oleh bank syariah, mengingat bank memegang amanah dana dari nasabah dan pihak ketiga. Oleh karena itu, diperlukan manajemen risiko yang efektif untuk diterapkan dalam keseluruhan proses MMQ (OJK, 2016:166). Selain itu, perlakuan akuntansi setiap pembayaran nisbah yang memengaruhi perubahan kepemilikan atas aset yang disewakan memerlukan pencatatan akuntansi yang jelas dan dapat dipahami oleh pemangku kepentingan. Namun, standar yang secara spesifik mengatur pencatatan akuntansi untuk pembiayaan MMQ belum tersedia, sehingga menjadi tantangan tersendiri bagi bank syariah.

Beberapa penelitian telah dilakukan terkait akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) dalam berbagai konteks. Syadijah (2018) meneliti pelaksanaan akad MMQ pada pembiayaan renovasi rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandung Buah Batu. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan menemukan bahwa mekanisme pembiayaan renovasi rumah dimulai dengan nasabah menjual rumahnya kepada bank. Selama proses renovasi, nasabah mencicil hingga rumah sepenuhnya menjadi miliknya. Dalam pembagian keuntungan dan kerugian, pihak bank telah menentukan kerugian menjadi tanggung jawab nasabah, sementara pembagian nisbah bagi hasil disepakati bersama. Namun, penelitian ini tidak mengeksplorasi risiko lain yang mungkin muncul, seperti risiko syariah atau operasional.

Muttaqien (2012) meneliti penerapan akad MMQ pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy (PHSK) di Bank Muamalat Indonesia. Penelitian yuridis normatif ini menunjukkan bahwa sebagian besar pelaksanaan MMQ telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan peraturan perundang-undangan. Namun, terdapat permasalahan seperti kepemilikan aset yang tidak sepenuhnya mencerminkan akad MMQ, karena sertifikat atas aset hanya atas nama nasabah untuk menghindari biaya ganda. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti kesesuaian yield yang sering dianggap serupa dengan bunga konvensional. Walaupun demikian, penelitian ini tidak membahas risiko yang melekat pada akad maupun perlakuan akuntansi secara mendalam.

Pitriani (2014) melakukan analisis risiko pada pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dan MMQ di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan kedua akad tersebut telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Namun, ketidaksesuaian ditemukan pada penentuan uang muka yang ditentukan sepihak oleh bank. Penelitian ini mengidentifikasi delapan jenis risiko, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan, risiko strategis, risiko reputasi, dan risiko hukum. Meskipun demikian, penelitian ini tidak memberikan fokus khusus pada risiko syariah atau integrasi dengan perlakuan akuntansi.

Kurniawati (2015) meneliti risiko dalam pembiayaan perumahan berbasis MMQ di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Penelitian ini menemukan empat jenis risiko utama, yaitu risiko kepemilikan, risiko regulasi, risiko pasar, dan risiko kredit. Namun, penelitian ini tidak membahas perlakuan akuntansi sebagai elemen kunci dalam implementasi MMQ.

Sarwadhie (tanpa tahun) meneliti perlakuan akuntansi akad MMQ di Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya. Penelitian ini menunjukkan bahwa perlakuan akuntansi didasarkan pada PSAK 106 dan Fatwa DSN-MUI. Namun, ditemukan bahwa realisasi akad tidak sepenuhnya selaras dengan perlakuan akuntansi. Akibatnya, perlakuan akuntansi tidak dapat sepenuhnya mencerminkan kondisi riil akad yang berlangsung. Penelitian ini memberikan wawasan mengenai perlakuan akuntansi tetapi tidak mengintegrasikan analisis risiko, khususnya risiko syariah.

Studi internasional, seperti yang dilakukan Osmani dan Faruk (2010), Shahwan dkk. (2013), serta Idris (2018a, 2018b), memberikan gambaran mengenai rendahnya penerapan MMQ di Malaysia. Hanya dua dari sepuluh bank syariah lokal yang menggunakan akad MMQ, sementara mayoritas masih menggunakan akad Bai' bi Tsaman Ajil (BBA) yang kontroversial. Penelitian ini menunjukkan bahwa MMQ dianggap lebih ideal karena sesuai dengan syariah, bebas dari unsur riba, gharar, dan maysir. Namun, akad MMQ kurang diminati di Malaysia karena memiliki risiko yang lebih tinggi dibandingkan akad lainnya. Risiko tersebut meliputi risiko kredit, risiko likuiditas, risiko syariah, risiko operasional, dan risiko ekuitas investasi. Meskipun demikian, penelitian ini lebih relevan dengan konteks Malaysia dan kurang memberikan gambaran untuk kondisi di Indonesia.

Lung (2013) juga menyoroti bahwa praktik MMQ sering kali dianggap tidak berbeda dengan pinjaman konvensional. Namun, penelitian ini tidak menjelaskan alasan di balik pandangan tersebut secara rinci. Penelitian ini didukung oleh Idris (2018b), yang menemukan bahwa risiko syariah menjadi salah satu risiko utama dalam akad MMQ di Malaysia, karena terdapat elemen yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, terdapat beberapa kekosongan yang perlu diisi. Penelitian sebelumnya cenderung berfokus pada implementasi teknis akad MMQ tanpa mengaitkannya secara mendalam dengan perlakuan akuntansi, khususnya yang diatur dalam PSAK 106. Selain itu, risiko syariah sebagai elemen penting dalam akad MMQ kurang mendapat perhatian, terutama dalam konteks bank syariah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis kesesuaian perlakuan akuntansi serta mengidentifikasi risiko yang melekat pada akad MMQ, termasuk risiko syariah, dalam konteks perbankan syariah di Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam mengintegrasikan analisis perlakuan akuntansi dengan manajemen risiko akad MMQ.

METODOLOGI

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Objek dalam penelitian ini adalah Produk *Refinancing* Pembiayaan Penyewaan Lahan dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) di Bank syariah ABC cabang Makassar. Data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data Primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara. Sedangkan, Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari SOP yang terkait dengan alur akad musyarakah mutanaqishah. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan ialah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisa data dalam penelitian ini menggunakan dua analisis yaitu; analisis kesesuaian perlakuan akuntansi dengan berdasarkan PSAK 406 tentang musyarakah dan PSAK 407 tentang ijarah; dan analisis risiko terdiri atas risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

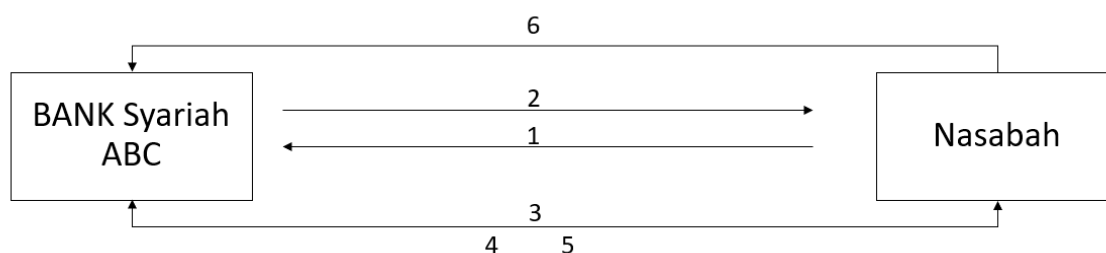
Sitem Operasional Pembiayaan MMQ

Pembiayaan musyarakah mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah ABC merupakan bentuk akad pembiayaan berbasis kemitraan, di mana kepemilikan aset bank berkurang secara bertahap seiring dengan pembelian oleh nasabah. Berdasarkan Widodo (2020:310), pembiayaan MMQ diterapkan pada berbagai kebutuhan, baik konsumtif maupun produktif, seperti pendirian usaha baru, penyertaan pada usaha berjalan, pembelian rumah, renovasi properti, pembelian alat berat, hingga refinancing (pembiayaan ulang). Di Bank Syariah ABC, pembiayaan MMQ diklasifikasikan menjadi tiga tujuan utama, yaitu pembelian barang baru atau bekas, refinancing, dan take over pembiayaan. Fokus penelitian ini adalah pada pembiayaan MMQ untuk refinancing yang bersifat produktif.

Sistem operasional pembiayaan MMQ untuk refinancing dimulai dari pengajuan nasabah kepada Bank Syariah ABC seperti yang tergambar di Gambar 1.1. Bank kemudian menganalisis kelayakan nasabah secara kualitatif dan kuantitatif serta melakukan penilaian aset produktif melalui Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP). Jika nasabah dinilai layak, Bank kemudian menerbitkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Setelah nasabah menyetujui SKP, bank dan nasabah melakukan akad MMQ untuk pembentukan aset bersama.

Dalam akad ini, Bank membeli sebagian aset produktif nasabah melalui akad al-ba'i, menciptakan kemitraan (syirkah) atas aset tersebut. Porsi modal ditentukan berdasarkan nilai taksasi aset dikurangi self-financing dari nasabah. Setelah itu, bank menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan akad ijarah dan memberikan kuasa melalui akad wakalah agar nasabah dapat mengelola aset tersebut untuk kegiatan usaha yang halal.

Pada konteks penelitian ini, objek MMQ adalah tanah/lahan yang digunakan nasabah untuk usaha pribadi. Bank dan nasabah memiliki kepemilikan bersama atas lahan tersebut, dan lahan tersebut disewakan kembali kepada nasabah. Pendapatan dari sewa lahan dibagi hasil sesuai nisbah yang telah disepakati. Kegiatan usaha yang dilakukan di atas lahan tersebut tidak memengaruhi akad syirkah MMQ, karena akad hanya berfokus pada aset yang dimiliki bersama. Dengan demikian, pembiayaan MMQ di Bank Syariah ABC memberikan fleksibilitas kepada nasabah untuk mengelola aset produktif sambil memenuhi kewajiban bagi hasil kepada bank.



Gambar 1.1 Sistem Operasional Pembiayaan MMQ Bank Syariah ABC

Penerapan Akuntansi MMQ

Pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank Syariah ABC Cabang Makassar menggunakan sistem terintegrasi. Setiap transaksi dicatat dalam sistem tersebut dengan mengkategorikan jenis biaya dan jumlahnya, yang kemudian langsung terkirim ke kantor pusat. Pencatatan akuntansi ini menerapkan metode accrual basis. Berdasarkan metode tersebut, pencatatan dilakukan pada tiga tahap utama, yaitu saat awal akad, pembelian porsi bank, dan akhir akad.

1. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan pada Saat Awal Akad

Pencatatan akuntansi pembiayaan MMQ pada saat awal akad menunjukkan bahwa penyertaan modal yang dilakukan Bank Syariah ABC diakui sebagai pembiayaan musyarakah sebesar yang diberikan. Berdasarkan PSAK No. 406 tentang Musyarakah, penyertaan modal mitra pasif yang diberikan kepada mitra aktif diakui pada saat penyerahan kas atau aset nonkas kepada mitra aktif dan diukur sesuai dengan jumlah yang diserahkan. Kas atau aset nonkas yang diserahkan kepada mitra aktif disajikan sebagai investasi musyarakah. Berdasarkan hal ini, pencatatan transaksi untuk mitra pasif musyarakah menurut PSAK No. 406 tentang Musyarakah dilakukan dengan menyajikan kas yang diserahkan kepada mitra aktif sebagai investasi musyarakah dan diungkapkan dalam laporan posisi keuangan sebagai aset.

Dalam annual report Bank Syariah ABC, pembiayaan musyarakah diungkapkan dalam laporan posisi keuangan sebagai aset. Bank Syariah ABC mengakui pembiayaan sesuai dengan jumlah yang diserahkan kepada nasabah. Berdasarkan pembukuan yang dilakukan, terkait pengakuan dan pengukuran biaya-biaya pada saat realisasi pembiayaan musyarakah, semuanya telah sesuai dengan PSAK No. 406 tentang Musyarakah, termasuk penyajian dan pengungkapannya.

2. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan pada Saat Awal Akad

Pencatatan akuntansi pembiayaan MMQ yang dilakukan Bank Syariah ABC setiap bulannya ketika nasabah membayar biaya sewa dan membeli kepemilikan bank. Hal tersebut menunjukkan bahwa porsi kepemilikan syirkah berubah seiring waktu akibat pembelian kepemilikan secara bertahap oleh salah satu pihak. Karena MMQ menerapkan ijarah, pendapatan dari ijarah tersebut dibagi hasilnya. Bagian pendapatan ijarah yang menjadi milik bank diakui sebagai pendapatan ijarah, sementara bagian milik nasabah dialihkan ke bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank, sehingga mengurangi porsi kepemilikan bank.

Berdasarkan PSAK 407 tentang Ijarah, pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa dan disajikan secara neto setelah dikurangi beban terkait seperti beban penyusutan, pemeliharaan, dan perbaikan. Di sisi lain, menurut PSAK No. 406 tentang Musyarakah, pendapatan usaha investasi musyarakah diakui sebesar bagian mitra pasif sesuai kesepakatan. Pengakuan dan pengukuran bagi hasil musyarakah dan pembelian porsi kepemilikan bank dilakukan sesuai dengan kesepakatan nisbah yang telah ditentukan sejak awal akad.

Dalam laporan tahunan Bank Syariah ABC mengungkapkan pendapatan ijarah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai pendapatan pengelolaan dana oleh bank sebagai mudharib, sementara pembiayaan musyarakah diungkapkan dalam laporan posisi keuangan sebagai aset. Meskipun pembiayaan musyarakah berkurang dari nilai sebelumnya akibat pembelian kepemilikan oleh nasabah, pencatatan dan pengukuran tetap dilakukan secara konsisten setiap bulannya. Namun, terdapat indikasi ketidakadilan dalam pembagian bagi hasil karena nisbah yang tetap sama meskipun porsi kepemilikan berubah.

3. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan MMQ pada Saat Akad Berakhir

Pada saat akad berakhir, pencatatan akuntansi pembiayaan MMQ yang dilakukan Bank Syariah ABC tidak berbeda dengan pencatatan bulan-bulan sebelumnya. Hal ini karena pembelian kepemilikan yang dilakukan setiap bulan telah mengurangi share musyarakah, sehingga pada akhir akad share bank menjadi habis. Bank Syariah ABC mengakui pelunasan pada akhir pembiayaan setelah menerima kas dari nasabah untuk pembelian sisa porsi kepemilikan bank. Jika terdapat sisa investasi musyarakah yang belum dikembalikan oleh mitra aktif, sisa tersebut diakui sebagai piutang, sesuai dengan PSAK 406 paragraf 33.

Secara keseluruhan, pencatatan akuntansi pembiayaan MMQ dari awal hingga akhir akad yang dilakukan oleh Bank Syariah ABC telah mengacu pada kombinasi PSAK 406 tentang Musyarakah dan PSAK 407 tentang Ijarah. Hal ini sejalan dengan panduan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang menyatakan bahwa standar yang digunakan untuk akad MMQ merupakan kombinasi kedua PSAK tersebut. Dengan demikian, pencatatan dan pelaporan yang dilakukan Bank Syariah ABC menunjukkan kepatuhan terhadap standar akuntansi yang berlaku.

Risiko Pembiayaan dalam Refinancing Musyarakah Mutanaqishah

Risiko pembiayaan ialah risiko yang diakibatkan karena ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada perbankan. Menurut Widodo (2014:348) risiko pembiayaan merupakan risiko yang tingkat terjadinya sering dialami oleh semua perbankan baik itu bank konvensional maupun bank syariah dalam segala produk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah.

Ketidakmampuan nasabah untuk melaksanakan kewajibannya, seperti membayar cicilan bulanan, dapat menyebabkan kegagalan implementasi akad, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan kerugian bagi bank syariah. Untuk mengantisipasi risiko ini, Bank Syariah ABC melakukan analisis risiko sebelum memberikan pembiayaan dengan memperhatikan *customer risk rating* dan *customer credit rating*. *Customer risk rating* adalah tingkat risiko yang dimiliki nasabah yang mengajukan pembiayaan. Semakin tinggi tingkat risikonya, semakin besar pula potensi kerugian yang dapat dialami bank. Sementara, *customer credit rating* adalah tingkat risiko pembiayaan setelah diberikan oleh bank. Semakin tinggi nilai ini, semakin besar pula risiko yang akan dialami bank.

“Sebelum memberikan pembiayaan ke nasabah, Bank Syariah ABC menganalisis kemampuan nasabah kedepannya dengan melihat usaha produktif yang dimiliki nasabah apakah layak diberikan pembiayaan atau tidak? pemberian pembiayaan dilihat dari hasil risiko yang dikeluarkan dari sistem. Jika hasil *customer risk rating* dan *customer credit rating* yang dikeluarkan sistem itu kurang dari 5 maka, nasabah dikategorikan layak diberikan pembiayaan. tapi jika lebih dari 5, maka risiko pembiayaan menunjukkan besar “

Pernyataan ini menunjukkan bahwa Bank Syariah ABC berhati-hati dalam menilai potensi risiko nasabah untuk meminimalkan kerugian selama akad berlangsung. Selain menilai kelayakan usaha nasabah, bank menggunakan sistem untuk menghasilkan nilai *customer risk rating* dan *customer credit rating*. Jika kedua nilai ini kurang dari 5, pembiayaan dapat diteruskan; sebaliknya, jika lebih dari 5, pembiayaan kemungkinan besar ditolak.

Bank Syariah ABC mempertimbangkan berbagai faktor dalam melakukan analisis dan penyesuaian risiko untuk memastikan kualitas portofolio pembiayaan tetap terjaga. Salah satu pendekatan yang digunakan adalah melalui penyesuaian awal atau *adjusted initial rating*. Penyesuaian ini melibatkan sejumlah aspek penting, seperti kondisi afiliasi perusahaan, potensi risiko akibat *force majeure*, permasalahan hukum, maupun pemogokan buruh. Selain itu, riwayat pembayaran juga menjadi perhatian utama, di mana adanya tunggakan bunga atau pokok dapat meningkatkan tingkat risiko nasabah. Kualitas dan tingkat likuiditas jaminan yang diberikan oleh nasabah turut menjadi indikator signifikan dalam proses penilaian ini.

Dalam analisis risikonya, Bank Syariah ABC juga mengacu pada sejumlah komponen lainnya, di luar *customer risk rating* dan *customer credit rating*. Beberapa di antaranya meliputi

estimasi kerugian usaha nasabah (*expected loss*), tingkat kerugian apabila pembiayaan gagal (*loss given default rating*), serta rekomendasi kelayakan pembiayaan yang dihasilkan oleh sistem.

Selain itu, indikator keuangan juga digunakan untuk menilai kelayakan usaha nasabah. Beberapa indikator utama yang diperhatikan adalah rasio lancar (*current ratio*), di mana nilainya harus lebih dari 1 untuk menunjukkan kemampuan melunasi kewajiban jangka pendek, serta rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio* atau *DER*) dengan batas maksimal 2 untuk mencerminkan struktur modal yang sehat. Indikator lainnya seperti perbandingan EBITDA terhadap utang dan bunga, persentase laba setelah pajak (*earning after taxes/EAT*) terhadap penjualan, serta analisis pertumbuhan penjualan dalam tiga tahun terakhir turut menjadi perhatian.

Dari berbagai indikator ini, Bank Syariah ABC memprioritaskan *current ratio* dan *DER* sebagai persyaratan utama dalam merealisasikan pembiayaan.

"Di Bank Syariah ABC, nilai *current ratio* minimal 1 kali dan *DER* maksimal 2 kali menjadi syarat mutlak dalam merealisasikan pembiayaan."

Keberhasilan Bank Syariah ABC dalam menjaga kualitas pembiayaan juga terlihat pada produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), yang hingga saat ini belum mengalami risiko pembiayaan. Keberhasilan ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain produk MMQ masih merupakan produk baru dengan jumlah akad yang terbatas, pelaksanaan analisis kelayakan usaha nasabah yang dilakukan secara ketat, niat baik nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai akad, serta pengawasan intensif terhadap usaha nasabah.

Melalui pendekatan yang komprehensif dalam analisis risiko dan mitigasi, Bank Syariah ABC telah berhasil menjaga kualitas portofolio pembiayaan sekaligus mengurangi potensi kerugian di masa mendatang

Risiko Operasional dalam Refinancing Musyarakah Mutanaqishah

Risiko operasional merupakan risiko yang timbul akibat kegagalan proses internal maupun eksternal yang memengaruhi operasional perbankan. Dalam konteks pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah ABC, bank menerapkan seleksi yang sangat ketat dengan menganalisis potensi usaha nasabah sebelum memutuskan untuk menyetujui atau menolak pengajuan pembiayaan.

"Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, Bank Syariah ABC menganalisis kemampuan nasabah di masa depan dengan melihat usaha produktif yang dimiliki. Jika *customer risk rating* dan *customer credit rating* yang dihasilkan sistem menunjukkan angka kurang dari 5, nasabah dianggap layak untuk menerima pembiayaan. Namun, jika lebih dari 5, risiko pembiayaan menjadi besar."

Proses mitigasi risiko operasional diawali dengan screening awal. Dalam proses ini, bank mengumpulkan informasi dari sistem melalui sejumlah pertanyaan yang harus dijawab untuk menilai kondisi usaha nasabah. Risiko operasional dapat terjadi apabila terdapat kelalaian dalam penilaian, sehingga pembiayaan diberikan kepada nasabah yang sebenarnya tidak layak, yang berpotensi menyebabkan gagal bayar di kemudian hari.

Selain itu, Bank Syariah ABC juga melakukan analisis laporan keuangan nasabah dengan mempertimbangkan beberapa indikator utama, yaitu *current ratio*, rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio* atau *DER*), perbandingan antara laba kotor dengan total utang dan bunga, rasio laba bersih terhadap penjualan, serta pertumbuhan penjualan selama tiga tahun terakhir. Bank menetapkan ketentuan minimal *current ratio* sebesar 1 kali dan maksimal *DER* sebesar 2,1 kali. Indikator-

indikator ini digunakan untuk menilai apakah usaha nasabah memiliki prospek yang baik atau tidak.

"Kami juga melihat bagaimana perkembangan penjualan bisnis nasabah dari waktu ke waktu. Jika bisnisnya menunjukkan pertumbuhan yang baik, kemungkinan besar akan dibiayai. Namun, jika ada penurunan, nasabah perlu memberikan penjelasan terkait penurunan tersebut. Dalam beberapa kasus, kami tetap memberikan pembiayaan meskipun terdapat penurunan, asalkan hal tersebut sesuai dengan siklus bisnis nasabah."

Namun demikian, risiko operasional tetap berpeluang terjadi jika bank tetap memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan kondisi penjualan yang tidak stabil dan tidak melakukan pengawasan yang memadai terhadap usaha nasabah. Untuk mengantisipasi hal ini, Bank Syariah ABC menjalin akad pembiayaan yang sangat terperinci di hadapan notaris. Akad ini mencakup pengaturan mulai dari pembelian porsi kepemilikan bank, jangka waktu, syarat realisasi pembiayaan, tata cara pembayaran, agunan, hingga mekanisme penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Selain itu, nasabah diwajibkan memberikan aset sebagai jaminan dengan nilai yang setara dengan pembiayaan. Jika nilai agunan menurun, nasabah harus menambah agunan sesuai ketentuan akad.

Sebagai upaya tambahan, Bank Syariah ABC juga mewajibkan nasabah untuk melengkapi dokumen administratif, termasuk laporan keuangan, data legalitas usaha, dan informasi terkait agunan. Kelengkapan dokumen ini menjadi prasyarat utama dalam pengajuan pembiayaan MMQ.

Hingga saat ini, Bank Syariah ABC belum mengalami risiko operasional dalam pembiayaan MMQ. Hal ini disebabkan oleh komitmen bersama antara bank dan nasabah untuk menjalankan akad sesuai kesepakatan, serta komunikasi yang baik untuk menyelesaikan potensi masalah.

Meskipun demikian, risiko operasional tetap berpeluang muncul selama periode akad berlangsung, baik akibat kesalahan internal maupun faktor eksternal seperti krisis ekonomi. Kesalahan internal yang mungkin terjadi meliputi penggunaan akad yang tidak tepat atau kelalaian dalam menilai usaha nasabah. Untuk itu, mitigasi risiko melalui analisis menyeluruh dan pengawasan yang berkesinambungan menjadi kunci utama keberhasilan Bank Syariah ABC dalam mengelola risiko operasional dan menjaga kualitas pembiayaan.

Risiko Pasar dalam *Refinancing Musyarakah Mutanaqishah*

Risiko pasar merupakan risiko yang timbul akibat pergerakan variabel pasar, seperti inflasi, nilai tukar mata uang, dan tingkat suku bunga, yang memengaruhi portofolio perbankan syariah. Meskipun bank syariah tidak bertransaksi berdasarkan suku bunga, dampak dari fluktuasi suku bunga tetap memengaruhi operasionalnya, terutama pada sektor riil yang dibiayai.

Untuk memitigasi risiko pasar, Bank Syariah ABC mempertimbangkan tingkat suku bunga dalam penentuan margin pembiayaan.

"Tingkat bunga global sangat berpengaruh pada penentuan margin, tapi itu tidak menjadi pedoman pada saat kita bertransaksi, hanya pada saat menentukan margin secara nasional mempertimbangkan suku bunga."

Dari pernyataan tersebut, dapat disimpulkan bahwa fluktuasi tingkat suku bunga global dapat memengaruhi harga pembiayaan, termasuk pembiayaan MMQ

(Musyarakah Mutanaqisah). Dalam pembiayaan MMQ, angsuran nasabah akan mengurangi porsi kepemilikan bank secara bertahap. Selain itu, nasabah juga membayar sewa bulanan atas porsi kepemilikan bank sebagai kompensasi keuntungan.

Harga sewa dalam skema MMQ bervariasi tergantung pada lokasi kerja sama dan kondisi pasar di setiap wilayah. Dengan demikian, bank syariah tidak dapat menyamakan harga sewa untuk semua wilayah. Fluktuasi suku bunga global menjadi salah satu faktor yang diperhitungkan dalam analisis risiko pasar. Semakin tinggi fluktuasi suku bunga global, semakin besar pula risiko pasar yang harus dihadapi oleh Bank Syariah ABC. Sebaliknya, ketika tingkat bunga stabil, risiko pasar untuk pembiayaan MMQ menjadi relatif rendah.

Akad MMQ memiliki risiko pasar yang lebih kecil dibandingkan dengan jenis pembiayaan lainnya. Hal ini disebabkan oleh fleksibilitas harga sewa yang dapat disesuaikan dengan kondisi pasar.

Meskipun risiko pasar belum terjadi di Bank Syariah ABC, tidak menutup kemungkinan risiko ini akan muncul di masa mendatang. Lonjakan kurs yang memengaruhi tingkat suku bunga, seperti yang terjadi pada saat ini, dapat menjadi pemicu timbulnya risiko pasar (Bank Indonesia:2020).

Risiko Hukum dalam *Refinancing Musyarakah Mutanaqishah*

Risiko hukum adalah risiko yang timbul akibat kelemahan aspek yuridis atau tuntutan hukum. Menurut Widodo (2014:347-349), risiko hukum dalam pembiayaan seringkali terjadi akibat sengketa, seperti keterlambatan pembayaran oleh nasabah yang menyebabkan konflik terkait aset-MMQ. Sengketa dapat muncul karena kepemilikan aset-MMQ berada pada kedua belah pihak, yakni bank dan nasabah, yang berpotensi memengaruhi operasional bank.

Selain itu, risiko hukum juga dapat terjadi terkait masalah tanah. Dalam skema *refinancing* atau renovasi menggunakan MMQ, tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) mungkin menghadapi kendala seperti sengketa antara ahli waris, sertifikat ganda, atau dokumen palsu (asli tapi palsu). Namun, Bank Syariah ABC memiliki kebijakan untuk tidak mengakui aset-MMQ sebagai milik bank. Kebijakan yang diterapkan dalam akad pembiayaan MMQ di Bank Syariah ABC mencakup beberapa ketentuan penting yang berkaitan dengan tanggung jawab dan risiko hukum. Dalam akad tersebut ditegaskan bahwa bank tidak bertanggung jawab atas risiko hukum yang mungkin timbul dari hubungan bisnis nasabah dengan pihak lain. Jika di kemudian hari ditemukan cacat atau permasalahan yang berkaitan dengan objek MMQ atau dokumen lainnya, tanggung jawab sepenuhnya berada pada nasabah, termasuk kewajiban mengganti biaya yang timbul dalam jangka waktu 90 hari sejak pemberitahuan bank. Selain itu, nasabah juga secara tegas melepaskan bank dari segala bentuk kewajiban atas kerugian atau kerusakan yang terjadi pada objek MMQ.

Dalam rangka memitigasi risiko hukum yang mungkin terjadi, Bank Syariah ABC telah mengimplementasikan berbagai langkah pencegahan yang terintegrasi dalam proses pembiayaan MMQ. Langkah pertama adalah melakukan verifikasi menyeluruh terhadap nasabah. Bank memastikan bahwa nasabah tidak sedang terlibat dalam perkara hukum atau sengketa yang berpotensi mengancam harta kekayaannya. Untuk itu, nasabah diwajibkan melengkapi sejumlah dokumen administrasi, seperti surat permohonan pembiayaan, company profile, struktur organisasi, dan dokumen yuridis lainnya.

Selain itu, bank juga memeriksa dokumen kepemilikan aset yang dijadikan agunan. Dokumen-dokumen ini harus dipastikan bebas dari sengketa hukum dan diserahkan kepada bank sebelum realisasi pembiayaan dilakukan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa agunan memiliki legalitas yang sah dan tidak menghadapi risiko hukum di kemudian hari.

Sebagai bentuk perlindungan tambahan, aset yang dijadikan agunan juga diwajibkan untuk diasuransikan berdasarkan prinsip syariah. Dalam polis asuransi, bank mencantumkan klausul “banker’s clause” yang memberikan hak kepada bank untuk memperhitungkan hasil klaim asuransi terhadap kewajiban nasabah kepada bank. Hal ini memberikan jaminan tambahan bagi bank terhadap risiko yang mungkin timbul dari kerugian atau kerusakan aset.

Risiko Syariah dalam *Refinancing Musyarakah Mutanaqishah*

Risiko syariah merupakan risiko yang muncul akibat ketidaksesuaian dokumen atau praktik dengan prinsip syariah. Menurut Azlan Shah Nabees Khan (2018:1086), risiko syariah sering terjadi dalam perbankan syariah karena adanya dokumen yang tidak sesuai dengan prinsip syariah dan kebingungan terkait aspek hukum dalam muamalah, yang secara tidak langsung memengaruhi pelaksanaan kontrak

Pada Bank Syariah ABC, sistem operasional pembiayaan MMQ sudah sesuai dengan prinsip syariah. Namun, ditemukan potensi ketidakadilan dalam bagi hasil. Dalam akad MMQ, nasabah membeli kepemilikan bank secara bertahap, sehingga porsi kepemilikan bank berkurang dan porsi nasabah bertambah. Namun, nisbah bagi hasil yang diterima oleh bank dan nasabah tetap sama seperti pada bulan pertama, meskipun perubahan ini telah disepakati bersama.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan pada Bank Syariah ABC Cabang Makassar, penelitian ini menyimpulkan bahwa perlakuan akuntansi untuk produk pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) telah sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), khususnya PSAK No. 106 tentang musyarakah dan PSAK No. 107 tentang ijarah. Keselarasan ini tercermin dalam proses pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan yang diterapkan sejak awal hingga akhir akad pembiayaan.

Selain itu, meskipun pembiayaan MMQ di Bank Syariah ABC Cabang Makassar masih tergolong produk baru dengan jumlah nasabah yang terbatas, bank telah berhasil memitigasi risiko-risiko utama, termasuk risiko pembiayaan, operasional, pasar, dan hukum. Keberhasilan ini didukung oleh proses analisis kelayakan nasabah, pengawasan yang berkelanjutan selama masa akad, serta komunikasi yang baik antara bank dan nasabah.

Namun, penelitian ini menemukan adanya potensi risiko syariah yang belum sepenuhnya teridentifikasi sebelumnya. Risiko ini muncul dalam pengelolaan nisbah bagi hasil, khususnya pada bulan kedua dan seterusnya, di mana porsi kepemilikan nasabah yang meningkat seiring berjalannya waktu tidak tercermin dalam perubahan nisbah bagi hasil. Hal ini menunjukkan perlunya perhatian lebih terhadap kesesuaian praktik dengan prinsip keadilan dalam syariah.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa Bank Syariah ABC telah mengelola risiko dengan baik sesuai standar yang berlaku. Namun, temuan terkait risiko syariah memberikan pandangan baru bagi pengelolaan pembiayaan berbasis syariah untuk meningkatkan keadilan dan transparansi dalam pelaksanaan akad.

Referensi :

- AAOIFI.2015. Shari'ah Standards. Manama, Bahrain : Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions.
- Antonio, M. Syafii. 2011. Ensiklopedia Leadership & Manajemen Muhammad SAW "The Super Leader Super Manager". Jakarta: Tazkia Publishing.
- Antonio, M. Syafii. 2001. Bank Syariah: dari Teori ke Praktik. Jakarta:Tazkia Cedekia
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. Hukum Perbankan Syari'ah. Bandung: PT Refika Aditama.
- Ayub, Muhammad. Tanpa tahun. Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah. Terjemahan oleh Aditya Wisnu Pribadi. 2009. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Departemen Perbankan Syariah. 2016. Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. 2000. Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. 2008. Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Refinancing Syariah. 2013. Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia
- Hidayat, D.N. 2017. Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Muamalat Cabang Malang Berdasarkan PSAK No.106. Skripsi tidak diterbitkan. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Idris,S.M., dan Bahari, Z. (2018). Risk Managemen in Musyarakat Mutanaqisat Home Financing Contract: Analysisi in Rhb Islamic Bank Berhad. International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences, 8(5), 1080-1093.
- Idris, S.M. 2018b. Syariah Risiko in Musyarakah Mutanaqishah Home Financing Contract in Malaysia. International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences, 8(5), 888-897
- International Shati'ah Reasearch Academy (ISRA). 2015. Sistem Keuangan Islam. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Karim, Adiwarman. 2010. Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kurniawati, Erlinda. 2015. Analisis Profil Risiko Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Secara Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Muamalat Cabang Surabaya. Skripsi tidak diterbitkan. Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas
- Lung, Lee Ching. 2013. Musharakah Mutanaqisah Partenership in Malaysia's Islamic Bank: A Comparison Between Theory and Practice. American Journal of Economics and Business Administration, 5(3) :95-106.
- Muhamaad, S.F. dan Azira. H. tanpa tahun. An evaluation on musharakah mutanaqisah based house financing by Islamic banks in Malaysia.
- Muttaqien, A. 2012. Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia. Skripsi tidak diterbitkan. Depok: Universitas Indonesia.
- Pitriani, Nurul. 2014. Analisis Implementasi dan Risiko Pembiayaan Perumahan dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya. Skripsi tidak diterbitkan. Malang: Fakultas Ekonomi Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Osmani, N.M. dan Md. Faruk, A. 2010. Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia. International Review of Business Research Paper. 6(2):272-282
- Sarwadhie, A.K. tanpa tahun. Perlakuan Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus: KPR iB pada Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya).
- Shahwan, S. Mustafa, O.M. dan Zaharuddin, A.R. 2013. Home Financing Pricing Issues in the Bay' Bithaman Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MMP). Global Journal Al-

Thaqafah, 3(2):23-36

Sholihin, Ahmad Ifham. 2010. Buku Pintar Ekonomi Syariah. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Sudaryono. 2018. Metodologi Penelitian. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Syadiah, E.R. 2018. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Pengadaan Refinancing Renovasi Rumah di Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Bandung Buah Batu. Skripsi tidak diterbitkan. Bandung: Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

Widodo, Sugeng. 2014. Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Islam. Yogyakarta: KAU KABA

Widodo, Sugeng. 2020. Akuntansi Perbankan Islam: Teori dan Praktik. Depok: PT RajaGrafindo Persada

Gunawan, B.I. (2017), The Influence of Exotic Service Quality Towards Overall Satisfaction at Hotels in Makassar. New Delhi: Serialjournals.