

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

TRANSAKSI MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PERBANKAN SYARIAH MENURUT PANDANGAN EKONOMI ISLAM

YULIANSYAH

Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas
yulian1981@gmail.com

ABSTRACT

The practice of Musyarakah Mutanaqishah contracts is a new practice and is a breakthrough in sharia economic transactions. In practice, Musyarakah Mutanaqishah transactions in Sharia Financial Institutions are a product that offers customers solutions for owning assets, in this case property such as houses, shophouses, shophouses, etc. The presence of Musyarakah Mutanaqishah transactions has many benefits for LKS customers who want to own property with limited capital, because in this case the customer and LKS act as partners in procuring a property asset which will later be rented by the customer and the asset will be purchased in stages by the customer. This really helps customers make it easier to buy a house, of course with transactions that comply with sharia principles.

This research is field research or qualitative research. Qualitative research places more emphasis on process than product or outcome. Qualitative research focuses more on process research, such as interactions between people in a community, the process of carrying out work, the development of a phenomenon or civilization. In analyzing the data the author uses qualitative data analysis techniques or uses descriptive analysis, namely starting from empirical facts or events, then the data is studied and analyzed so that general conclusions and generalizations can be made.

Musyarakah Mutanaqishah is a derivative product of the Musyarakah contract, which is a form of cooperation agreement between two or more parties. Musyarakah in other words is called syirkah which literally means mixing. In this case mixing capital with one another so that they cannot be separated from one another. Syirkah is a contract between unionized parties in terms of capital and temporary profits. Mutanaqishah comes from the word yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqi shun, which means to reduce gradually.

Musyarakah Mutanaqishah is a practice that has developed in Sharia Financial Institutions which is used by customers to own a property asset, be it a house, shophouse or shophouse. In practice, this transaction is a multi-contract transaction (al-'uqud al'murakkabah) which contains three contracts, namely the syirkah contract between LKS and the customer to buy assets, the ijarah contract for the customer who rents the asset, and the sale and purchase contract for the

customer. gradually buying a portion of bank ownership until finally the customer owns the asset in full.

Keywords: Musyarakah Mutanaqishah, Sharia Banking, Islamic Economics

ABSTRAK

Praktek akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan praktek yang baru dan merupakan terobosan dalam transaksi ekonomi syariah. Transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam prakteknya di Lembaga Keuangan Syariah merupakan suatu produk yang menawarkan kepada nasabah solusi untuk memiliki aset dalam hal ini properti seperti rumah, ruko, rukan, dll. Hadirnya transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* sangat banyak manfaatnya untuk para nasabah LKS yang ingin memiliki properti dengan modal yang terbatas, karena dalam hal ini nasabah dan LKS bertindak sebagai mitra untuk pengadaan sebuah aset properti yang nantinya disewa oleh nasabah dan aset tersebut dibeli secara bertahap oleh nasabah. Hal ini sangat membantu nasabah dalam kemudahan untuk membeli rumah yang tentunya dengan transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field reserach*) atau penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada proses dari pada produk atau *outcome*. Penelitian kualitatif lebih memfokuskan pada penelitian yang bersifat proses, seperti interaksi antar manusia dalam suatu komunitas, proses pelaksanaan kerja, perkembangan suatu gejala atau peradaban. Dalam menganalisa data penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif atau menggunakan deskriptif analisis yaitu berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang bersifat empiris kemudian data tersebut dipelajari dan dianalisis sehingga bisa dibuat suatu kesimpulan dan generalisasi yang bersifat umum.

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. *Musyarakah* dengan kata lain disebut *syirkah* secara bahasa berarti percampuran. Dalam hal ini mencampurkan antara modal dengan modal satu dengan yang lainnya sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. *Syirkah* adalah akad antara pihak yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan sementara. *Mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah Mutanaqishah merupakan praktek yang berkembang di Lembaga Keuangan Syariah yang digunakan oleh nasabah dalam rangka memiliki sebuah aset properti baik rumah, ruko atau rukan. Dalam prakteknya transaksi ini merupakan sebuah transaksi multi akad (*al-‘uqud al’murakkabah*) yang didalamnya terhimpun tiga akad yaitu akad *syirkah* antara LKS dan nasabah untuk membeli aset, akad *ijarah* untuk nasabah yang menyewa aset

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

tersebut, dan akad jual beli karena nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga akhirnya nasabah memiliki aset tersebut secara penuh.

Kata Kunci : *Musyarakah Mutanaqishah*, Perbankan Syariah, Ekonomi Islam

PENDAHULUAN

Praktek akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan praktek yang baru dan merupakan terobosan dalam transaksi ekonomi syariah. Transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam prakteknya di Lembaga Keuangan Syariah merupakan suatu produk yang menawarkan kepada nasabah solusi untuk memiliki aset dalam hal ini properti seperti rumah, ruko, rukan, dll. Hadirnya transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* sangat banyak manfaatnya untuk para nasabah LKS yang ingin memiliki properti dengan modal yang terbatas, karena dalam hal ini nasabah dan LKS bertindak sebagai mitra untuk pengadaan sebuah aset properti yang nantinya disewa oleh nasabah dan aset tersebut dibeli secara bertahap oleh nasabah. Hal ini sangat membantu nasabah dalam kemudahan untuk membeli rumah yang tentunya dengan transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah.

Meskipun merupakan praktek baru, tetapi konsep yang digunakan dalam praktek *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan konsep multi akad (*al-‘uqud al-murakkabah*) dengan menggabungkan akad *syirkah*, *ijarah* dan jual beli, yang mana multi akad merupakan suatu konsep yang sudah lama dikenal dalam terminologi ekonomi syariah bahkan praktek multi akad sudah ada sejak jaman Rasulullah SAW, terbukti dengan adanya hadits yang melarang adanya dua transaksi dalam satu transaksi. Hadits ini pun menimbulkan banyak penafsiran diantara para ulama, ada yang melarangnya secara mutlak, ada pula yang membolehkannya dengan ketentuan dan batasan tertentu karena melihat *illat* larangan dalam hadits ini. Terlepas dari adanya perbedaan pendapat mengenai praktek multi akad dikalangan ulama, mayoritas ulama telah merumuskan konsep mengenai multi akad yang sesuai dengan syariah sehingga transaksi multi akad yang dilakukan tidak termasuk ke dalam kategori multi akad yang dilarang yang dimaksud dalam hadits Nabi tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field reserach*) atau penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada proses dari pada produk atau *outcome*. Penelitian kualitatif lebih memfokuskan pada penelitian yang bersifat proses, seperti interaksi antar manusia dalam suatu komunitas, proses pelaksanaan kerja, perkembangan suatu gejala atau peradaban. (Sugiyono, 2017) Penelitian ini akan menggunakan tiga jenis teknik pengumpulan data. Ketiga teknik pengumpulan data tersebut yaitu wawancara, telaah dokumen dan observasi.

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

Dalam menganalisa data penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif atau menggunakan deskriptif analisis yaitu berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang bersifat empiris kemudian data tersebut dipelajari dan dianalisis sehingga bisa dibuat suatu kesimpulan dan generalisasi yang bersifat umum (Chalid Narbuko dan Abu Ahmadi, 2007). Analisa data dilakukan setelah pengumpulan data dianggap selesai, pada tahap pertama dilakukan pengorganisasian data. Langkah berikutnya mengelompokkan data dan mengkategorikan data sesuai dengan pedoman yang telah ditentukan, kemudian data disusun dan selanjutnya dilakukan penafsiran dan kesimpulan.

PEMBAHASAN

Pengertian *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. *Musyarakah* dengan kata lain disebut *syirkah* secara bahasa berarti percampuran. (Muhammad, 2004) Dalam hal ini mencampurkan antara modal dengan modal satu dengan yang lainnya sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. *Syirkah* adalah akad antara pihak yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan sementara. *Mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqi shun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Jadi dalam akad ini pihak pertama menjual bagian modal/harta nya kepada pihak kedua secara bertahap hingga pada akhirnya kepemilikan pihak pertama habis dibeli oleh pihak kedua dan harta *syirkah* menjadi milik pihak kedua secara penuh.(DSN MUI No.73,2008)

Terdapat perbedaan ulama dalam memperkenalkan istilah *Musyarakah Mutanaqishah*, ada yang menyebutnya dengan istilah *Musyarakah Mutanaqishah*, karena memperhatikan kepemilikan salah satu pihak yang menjual kepemilikannya berkurang. Ada yang menyebut dengan *Musyarakah Ziyadah*, karena memperhatikan porsi kepemilikan salah satu pihak yang bertambah. Ada juga yang menyebutnya dengan *Musyarakah Muntahiya Bit Tamlik*, karena memperhatikan status kepemilikan modal usaha bersama pada waktu yang disepakati, yaitu menjadi milik *syarik* secara penuh. Ada juga yang menyebutnya dengan istilah *Musyarakah Muqayyadah*, karena kerja sama terikat yang didalamnya terdapat keterikatan yang disepakati oleh kedua belah pihak antara lain : (Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, 2012)

- a. Kesepakatan untuk membeli barang modal milik bank oleh nasabah yang dilakukan secara angsur.
- b. Kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu (misalnya ijarah) yang dilakukan oleh nasabah karena harta yang dijadikan modal dalam *syirkah*

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

harus menghasilkan keuntungan.

- c. Kesepakatan untuk memindahkan kepemilikan modal dari bank kepada nasabah karena pembelian secara berangsur.

Dalam *Musyarakah Muntanaqishah* terdapat beberapa akad, diantaranya :

- a. *Syirkah Inan*, yaitu dua *syarik* atau lebih menyertakan seluruh hartanya dengan jumlah yang tidak sama guna dijadikan modal usaha bersama.
- b. Janji (*wa'ad*) dari pihak *syarik* kepada *syarik* yang lain untuk membeli barang modal yang disertakan.
- c. Pembelian barang modal oleh *syarik* yang membeli dilakukan secara berangsur.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa *Musyarakah Mutanaqishah*, adalah :

- a. Turunan dari akad *Musyarakah*, dimana para pihak bekerjasama dalam bentuk modal untuk sebuah kepemilikan suatu asset.
- b. Ada pengurangan dan penambahan kepemilikan kedua belah pihak atas asset tersebut. Sampai akhirnya kepemilikan atas asset tersebut pindah, secara penuh dimiliki oleh satu pihak.
- c. Perpindahan kepemilikan tersebut dikarenakan satu pihak menjual kepemilikannya dan pihak yang satunya lagi membeli porsi kepemilikan atas asset tersebut secara berangsur.

Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam Al-Qur'an Surat Shad Ayat 24 disebutkan :

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتَكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ
إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ
رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Terjemahnya :

“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat. ”.

Dalam Hadits riwayat Abu Daud yaitu :6

Artinya :

“Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi,

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Az Zibriqan, dari Abu Hayyan At Taimi, dari ayahnya dari Abu Hurairah dan ia merafa'kannya. Ia berkata; sesungguhnya Allah berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatinya, maka aku keluar dari keduanya." (H.R. Abu Daud)

***Musyarakah Mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Syariah**

Pada pelaksanaannya dilapangan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS), akad *Musyarakah Mutanaqishah* banyak digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah atau properti lainnya seperti Ruko, Rukan, dll. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan bentuk kerjasama kemitraan ketika LKS dan Nasabah bersama-sama membeli rumah atau properti lainnya. Asset tersebut kemudian disewakan kepada Nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambah kepemilikan, sehingga pada saat akhir waktu pembiayaan, rumah atau properti tersebut menjadi milik Nasabah sepenuhnya. (Ascarya, 2008)

Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqishah* sudah diatur oleh DSN MUI melalui Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, yang mana disebutkan disana ketentuan akad dan ketentuan khususnya antara lain :

Ketentuan akad :

- a. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
- b. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad.
 - 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik*.

Pada dasarnya *Musyarakah Mutanaqishah* tidak terkait dengan sewa atau *Ijarah*, *Musyarakah Mutanaqishah* hanya terdiri dari akad *Musyarakah* dan Jual-

beli. Namun dalam pelaksanaannya, dimana LKS sebagai *Syarik* memerlukan pendapatan dan keuntungan yang dapat diambil langsung dari akad ini, maka LKS menambahkan akad *Ijarah* dalam transaksi ini agar asset dapat menghasilkan keuntungan dan keuntungan tersebut akan dibagi hasilkan antara LKS dengan Nasabah. Sebenarnya pihak yang menyewa asset tersebut boleh siapapun dan pihak manapun, tidak harus nasabah, yang penting selama masa pembiayaan asset tersebut harus menghasilkan keuntungan tiap bulan berupa uang sewa. Dalam kenyatannya, pihak yang menyewa asset tersebut kebanyakan adalah nasabah itu sendiri yang mana porsi bagi hasil nasabah digunakan untuk membayar pembelian porsi kepemilikan kepada LKS.

Konsep Multi Akad Dalam *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqishah termasuk kedalam transaksi multi akad, terlihat sangat jelas bahwa dalam transaksi ini terhimpun lebih dari satu akad yaitu akad *Syirkah*, *Ijarah*, dan *Jual-beli*. Multi akad yang dalam fikih sering disebut dengan istilah *Al-‘uqud al-murakkabah* yang menurut Nazih Hammad adalah “Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah*, *wakalah*, *qardh*, *muzara’ah*, *sharf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dst. Sehingga semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.” (Hasanudin, 2008).

Antara masing-masing akad terdapat korelasi satu sama lain sehingga satu akad tersebut terbentuk apabila akad yang satunya lagi sudah terbentuk, seperti halnya dalam *Musyarakah Mutanaqishah* adanya akad *ijarah* dan jual-beli terbentuk apabila sudah dilakukan akad *syirkah* terlebih dahulu untuk membeli asset yang dimaksud. Serta mempunyai akibat hukum yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum yang timbul dari satu akad biasa yang sah.

Mengenai status hukum multi akad, ulama berbeda pendapat mengenai kebolehan. Mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi’iyah, dan Hambali berpendapat bahwa hukum multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan selama ada dalil hukum yang mengharamkannya. (Hasanudin, 2008) Hukum asal *syara’* adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

Adapun menurut ulama dari kalangan Dhahiriyyah mengharamkan multi

akad. Menurut kalangan ini hukum asal dari akad adalah dilarang kecuali ditunjukkan boleh oleh agama. Kalangan ini berpendapat bahwa islam sudah sempurna, sudah dijelaskan apa yang diperlukan oleh manusia. Setiap perbuatan yang tidak disebutkan dalam nash agama berarti membuat ketentuan sendiri yang tidak ada dasarnya dalam agama, dan perbuatan ini dianggap perbuatan yang melampaui batas agama seperti dinyatakan dalam surat Al-Baqarah ayat 229.

Maka dari itu kalangan ini berpendapat bahwa hukum asal dari akad adalah dilarang, kecuali yang dinyatakan kebolehan oleh agama. Namun pendapat ini dinilai terlalu membatasi manusia secara sempit dan mempersulit dalam urusan muamalahnya. Sehingga tidak sesuai dengan semangat ajaran agama islam yang justru memberi peluang untuk melakukan inovasi dalam bidang muamalahnya agar memudahkan manusia dalam kehidupan sehari-hari. Karena islam adalah agama yang memberi kemudahan bagi hambanya. Meskipun mayoritas ulama membolehkan praktek multi akad, tetapi hal tersebut tidak sepenuhnya bebas untuk dilaksanakan karena mereka menetapkan sejumlah batasan dan ketentuan tertentu yang harus diperhatikan dalam praktek multi akad. Jika batasan tersebut dilanggar maka akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang.

Meskipun masih diperselihkan antara ulama mengenai batasan batasan tersebut namun secara umum batasan batasan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Multi akad yang dilarang oleh nash agama

Dalam hadits Nabi Muhammad SAW ditemukan empat hadits yang melarang bentuk multi akad yaitu :

- 1) Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang jual beli dan pinjaman (HR. Ahmad)
- 2) Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang dua jual beli dalam satu jual beli (HR. Malik)
- 3) Dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda : “Barang siapa melakukan dua jual beli dalam satu jual beli, maka baginya kekurangan atau kelebihan (riba)” (HR. Abu Daud)
- 4) “Dari Ibnu Mas’ud, Rasulullah melarang dua transaksi dalam satu transaksi” (HR. Ahmad)

b. Multi akad sebagai *hilah riba* dan mengandung unsur *riba*

Multi akad yang dilarang ini mengantarkan kepada *riba* seperti jual beli *inah* dan yang mengantarkan kepada *riba fadhl*. Contohnya ketika seorang menjual sesuatu dengan harga seratus secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya kembali kepada penjual dengan harga delapan puluh secara tunai. Karena dalam jual beli *inah* seolah olah terjadi jual beli padahal nyatanya merupakan *hilah riba* dalam pinjaman, karena objek akad semu dan tidak faktual dalam akad ini, sehingga tujuan dan manfaat dari jual beli yang ditentukan

dalam syariat tidak ditemukan dalam akad ini. Transaksi seperti ini bentuk formalnya adalah jual beli namun substansinya adalah *riba*.

Multi akad yang mengandung *hilah riba fadl* dilarang, seperti contoh apabila seseorang menjual beras (harta ribawi) 2kg dengan harga 20 ribu dengan syarat ia dengan harga yang sama (20 ribu) harus membeli dari pembeli tadi sejumlah harta ribawi sejenis yang kadarnya lebih banyak (misalnya 3kg). Transaksi ini adalah *hilah riba fadhl* yang dilarang. Transaksi seperti ini dilarang berdasarkan peristiwa pada zaman Nabi dimana para penduduk Khaibar melakukan transaksi kurma kualitas sempurna 1kg dengan kurma kualitas rendah 2kg atau lebih. Praktik seperti ini dilarang Nabi, dan beliau mengatakan agar ketika menjual kurma kualitas rendah dibayar dengan harga sendiri, begitu pula kurma kualitas sempurna juga dibayar dengan harga sendiri.

c. Multi akad yang terdiri dari akad yang akibat hukumnya saling berlawanan

Sebagian kalangan ulama Malikiyah mengharamkan multi akad yang antara akad-akad tersebut berbeda ketentuan hukumnya dan akibat hukumnya berlawanan, seperti jual beli dan pinjaman, jual beli dengan *jualah*, *sharf*, *musaqah*, *syirkah* dan *mudharabah*. Meski demikian, sebagian lagi ulama Malikiyah dan mayoritas ulama non Malikiyah membolehkan multi akad jenis ini. Mereka beralasan perbedaan hukum dua akad tidak menyebabkan hilangnya keabsahan akad. (Hasanudin, 2008) Dari dua pendapat ini, pendapat yang membolehkan multi akad jenis ini adalah pendapat yang lebih unggul.

Larangan multi akad ini karena penghimpunan dua akad yang berbeda dalam syarat dan hukum menyebabkan tidak sinkronnya kewajiban dan hasil. Hal ini terjadi karena dua akad untuk satu objek dan satu waktu, sementara hukumnya berbeda. Sebagai contoh tergabungnya akad menghibahkan sesuatu dan menjualnya. Akad-akad yang berlawanan (*mutadhadhah*) inilah yang dilarang dihimpun dalam satu transaksi.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa keharaman multi akad dikarenakan adanya ketidak pastian dan ketidak jelasan harga dan objek transaksi serta akibat hukumnya (*gharar*), adanya *hilah riba* dan mengandung unsur riba, dan multi akad yang menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama sehingga menimbulkan ketidak jelasan (*gharar*).

Dengan begitu jadi jelas kedudukan masing-masing transaksi atas objeknya sehingga tidak menimbulkan ketidak jelasan (*gharar*) baik atas objeknya ataupun atas harganya serta akibat hukum terhadap objeknya. Mengenai syarat yang menjerumuskan atau mengarah kepada *hilah riba* meskipun dalam transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* terdapat ketentuan asset di *ijarah* kan kepada nasabah, hal tersebut merupakan pilihan dan bukan syarat mutlak bahwa aset tersebut harus disewa oleh nasabah, karena prinsipnya aset *Musyarakah Mutanaqishah* boleh disewakan kepada pihak manapun yang penting asset tersebut menghasilkan keuntungan untuk para *syarik*, sehingga tidak disamakan dengan *hilah riba* seperti dalam jual beli *inah*.

Karena tujuan salah satu dari tujuan akad *syirkah* adalah untuk mencari keuntungan bagi para *syarik* dari akad yang dilaksanakan. Sehingga kombinasi tiga akad dalam *Musyarakah Mutanaqishah* mempunyai kedudukan yang jelas terhadap objeknya, mempunyai akibat hukum yang jelas untuk masing-masing akadnya terhadap objeknya dan tidak terdapat ketidakjelasan dan pertentangan akibat hukum akad terhadap objek akadnya. Dengan begitu transaksi *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan multi akad yang terdiri dari tiga akad yang terkumpul menjadi satu akad yang berbeda hukum atas satu objek (*al-‘uqud al-mujtami’ah*) yang pelaksanaannya masing-masing akadnya bergantung pada kesempurnaan akad yang lainnya, dalam artian akad kedua dan ketiga merespon akad pertama (*al-‘uqud al-mutaqabilah*), seperti akad *ijarah* dan jual beli bergantung pada proses kesempurnaan akad *syirkah*. Apabila akad *syirkah* telah sempurna, maka akad *ijarah* dan jual beli baru bisa dilaksanakan dan merupakan respon atas kesempurnaan akad pertama (*syirkah*).

KESIMPULAN

Musyarakah Mutanaqishah merupakan praktek yang berkembang di Lembaga Keuangan Syariah yang digunakan oleh nasabah dalam rangka memiliki sebuah aset properti baik rumah, ruko atau rukan. Dalam prakteknya transaksi ini merupakan sebuah transaksi multi akad (*al-‘uqud al’murakkabah*) yang didalamnya terhimpun tiga akad yaitu akad *syirkah* antara LKS dan nasabah untuk membeli aset, akad *ijarah* untuk nasabah yang menyewa aset tersebut, dan akad jual beli karena nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga akhirnya nasabah memiliki aset tersebut secara penuh.

Adapun bagi hasil dari uang sewa aset yang diperuntukkan oleh nasabah digunakan nasabah untuk membeli porsi kepemilikan LKS atas aset tersebut. Ada perbedaan pendapat dikalangan ulama mengenai hukum multi akad, ada yang tidak membolehkan dengan berdasarkan beberapa hadits nabi yang melarang dua transaksi dalam satu transaksi, ada pula yang membolehkan dengan pendapat bahwa *illat* dari larangan hadits tersebut adalah melarang dua transaksi dalam satu transaksi yang didalamnya terdapat unsur *gharar*, *hillah* *riba*, mengandung unsur *riba*, dan akibat hukum masing-masing akad bertentangan satu sama lain.

Sehingga apabila praktek multi akad tidak ada unsur tersebut maka multi akad tersebut diperbolehkan, begitupun dengan multi akad dalam transaksi *Musyarakah Mutanaqishah*. Kombinasi tiga akad dalam *Musyarakah Mutanaqishah* mempunyai kedudukan yang jelas terhadap objeknya, mempunyai akibat hukum yang jelas untuk masing-masing akadnya terhadap objeknya dan tidak terdapat ketidakjelasan dan pertentangan akibat hukum akad terhadap objek akadnya. *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan multi akad yang terdiri dari tiga akad yang terkumpul menjadi satu akad yang berbeda hukum atas satu objek (*al-‘uqud al-mujtami’ah*) yang pelaksanaannya masing-masing akadnya

Halalan Thayyiban Jurnal Kajian Manajemen Halal dan Pariwisata Syariah
(Journal of Halal Management, Sharia Tourism and Hospitality Studies)
Vol. 7 No. 1 Juli – Desember 2023, hlm. 19-29

bergantung pada kesempurnaan akad yang lainnya, dalam artian akad kedua dan ketiga mereSpon akad pertama (*al-‘uqud al-mutaqabilah*).

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, Fiqh Muamalat, Jakarta : Amzah, 2014 Abu Daud, Sunan Abu Daud, Beirut : Dar Al-Fikr, 2007, Juz 3
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tanggal 14 November 2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah
- Hasanudin, Konsep dan Standar Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Disertasi : 2008
- Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Juhaya S Praja, Ekonomi Syariah, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2015
- Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, Perkembangan Akad Musyarakah, Jakarta : Kencana, 2012
- Muhammad Syafi’i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Jakarta : Gema Insani, 2004
- Muhammad, Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah , Yogyakarta : UII Press. 2004
- Sayyid Sabiq, Fiqh Sunnah Jilid 13, Terjemah Kamaluddin A Marzuki, Bandung : PT. Al-Ma’arif. 1996
- Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012