

BAB II

MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH

A. Definisi *Musyâraakah Mutanâqishah*

Musyâraakah mutanâqishah yang diterjemahkan dalam bahasa Inggris dengan *decreasing participation* atau *diminishing partnership*, merupakan produk turunan dari akad *musyâraakah* yaitu bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyâraakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyâraakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanâqishah* berasal dari kata *tanâqasha-yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.²²

Musyâraakah sendiri berarti suatu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan

²²Muhammad Nadrattuzaman Hosen, “*Musyâraakah Mutanâqishah*”, “<http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah-Musyâraakah-Mutanaqishah-Nadrattuzaman.pdf>” tanggal akses 12 oktober 2011

kontribusi dana (kompetensi/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. *Musyârahah* merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syari'ah. Sedangkan istilah *syirkah* yang lebih umum digunakan dalam fiqih muamalah.²³ Seperti halnya *mudhârabah*, *musyârahah* ialah akad kerjasama atau usaha patungan antara dua/lebih pemilik modal atau keahlian, untuk melaksanakan suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Perbedaannya dengan akad *mudhârabah* terletak dalam hal pembagian untung rugi dan ketelibatan peserta dalam usaha yang sedang dikerjakan.²⁴ Definisi *musyârahah* menurut para imam madzhab di antaranya, adalah:

Menurut Malikiyah:²⁵

هِيَ إِذْنٌ فِي التَّصَرُّفِ لَهُمَا مَعًا أَنْفُسَهُمَا أَيْ أَنْ يَأْذِنَ كُلُّ وَاحِدٍ مِنَ الشَّرِيكَيْنِ لِصَاحِبِهِ فِي أَنْ يَتَّصَرَّفَ فِي مَالٍ لَهُمَا مَعَ إِبْقَاءِ حَقِّ التَّصَرُّفِ لِكُلِّ مَنِهُمَا

“Perkongasian adalah izin untuk mendayagunakan (*tasharruf*) harta yang dimiliki dua orang secara bersama-sama oleh keduanya, yakni keduanya saling mengizinkan kepada salah satunya untuk mendayagunakan harta milik keduanya, namun masing-masing memiliki hak untuk bertasharruf.”

Menurut Hanabilah:

الإِجْتِمَاعُ فِي اسْتِحْقَاقِ أَوْ تَصَرُّفِ
 “Perhimpunan adalah hak (kewenangan) atau pengolahan harta (*tasharruf*).”

Menurut Syafi'iyah:

تُبُوتُ الْحَقِّ فِي شَيْءٍ لِأَتْنَيْنِ فَأَكْثَرَ عَلَى جِهَةِ الشُّيُوعِ
 “Ketetapan hak pada sesuatu yang dimiliki dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur(diketahui).”

Menurut Hanafiyah:

²³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : PT. Raja grafindo Persada, 2008), 49, Lihat juga Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Karachi: Idaratul Ma'arif, 1999)

²⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 207

²⁵ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 183

عِبَارَةٌ عَنْ عَقْدٍ بَيْنَ الْمُتَشَارِكِينَ فِي رَأْسِ الْمَالِ وَالرَّيْحِ

“Ungkapan tentang adanya transaksi (akad) antara dua orang yang bersekutu pada pokok harta dan keuntungan.”

Musyâraakah (*Joint Venture Profit and Loss Sharing*) ialah mencampurkan salah satu dari macam harta dengan harta lainnya sehingga tidak dapat dibedakan diantara keduanya.²⁶ Dalam pengertian lain, *musyâraakah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²⁷

Musyâraakah pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS), merupakan suatu kerjasama antara bank syari'ah dan nasabah. Bank syari'ah setuju untuk membiayai usaha atau proyek secara bersama-sama dengan nasabah sebagai inisiator proyek dengan suatu jumlah berdasarkan prosentase tertentu dari jumlah total biaya proyek dengan dasar pembagian keuntungan dari hasil yang diperoleh dari usaha atau proyek tersebut berdasarkan prosentase bagi-hasil yang telah ditetapkan terlebih dahulu.²⁸

Ahmed Ali Abdallah menguraikan beberapa aplikasi *musyâraakah* dalam perbankan syari'ah yaitu *musyâraakah* permanen, *musyâraakah mutanâqishah* dan *musyâraakah* untuk pembiayaan jangka pendek.²⁹ *Musyâraakah* permanen (*continuous musyâraakah*) dalam *musyâraakah* jenis ini pihak bank merupakan

²⁶ Abdurrahman Al Jaziri, *Al Fiqh 'Ala al-Madzâhibul Arba'ah*, Jilid 3 (Lebanon : Dâr al-Fikri, 1994), 63.

²⁷ Muhammad Syafei Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum* (Jakarta: Tazkia Institute dan BI, 1999), 129.

²⁸ Indra Jaya Lubis, "Tinjauan Mengenai Konsepsi Akuntansi Bank Syariah", Disampaikan pada Pelatihan Praktek Akuntansi Bank Syariah BEMJ-Ekonomi Islam (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2001), 18.

²⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar*, 208, lihat juga Ascarya, *Akad*, 60

partner tetap dalam suatu proyek usaha. *Musyâraakah* permanen (tetap) ketika jumlah dan porsi modal yang disertakan oleh masing-masing mitra tetap selama periode kontrak.³⁰ Aplikasi *musyâraakah* permanen ini jarang dipraktikkan, namun investasi model permanen ini merupakan alternatif menarik bagi investasi surat-surat berharga atau saham, yang dapat dijadikan salah satu portofolio investasi bank.

Pihak bank dituntut terlibat langsung dalam usaha yang menguntungkan selama masing-masing partner *musyâraakah* menginginkannya. Namun demikian, sistem ini memiliki kekurangan yaitu pihak bank bisa kehilangan konsentrasi terhadap bisnis utamanya, selain itu pihak bank juga harus mengalokasikan sejumlah sumber daya yang mungkin akan terbatas.

Kedua *musyâraakah mutanâqishah* (*diminishing musyâraakah*), biasa digunakan untuk skim pembiayaan modal kerja (*working capital*). Bank merupakan partner pada tahap awal dari sebuah usaha atau proses produksi. Dalam skim ini, pihak bank akan menyediakan dana untuk membeli aset atau alat-alat produksi, begitu juga dengan partner *musyâraakah* lainnya. Setelah usaha berjalan dan dapat mendatangkan profit, porsi kepemilikan bank atas aset dan alat produksi akan berkurang karena dibeli oleh para partner lainnya, kemudian pada akhirnya akan menjadi nol.³¹ Dalam dunia bisnis modern, biasa disebut modal ventura.³²

Ketiga, *musyâraakah* digunakan untuk pembiayaan jangka pendek. *Musyâraakah* jenis ini bisa diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan perdagangan,

³⁰ Ascarya, *Akad.*

³¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar*, 2

³² Ascarya, *Akad.*

seperti ekspor impor penyediaan bahan mentah dan keperluan khusus nasabah lainnya.

Wahbah Musthafa Az-Zuhaili berpendapat bahwa *musyâraakah* berdasarkan dengan kegiatan ekonomi terbagi menjadi dua jenis, yaitu *musyâraakah* tetap atau permanen (مُشَارَكَةٌ ثَابِتَةٌ أَوْ دَائِمَةٌ), dan *musyâraakah* penurunan kepemilikan akhir (مُشَارَكَةٌ مُتَنَاقِصَةٌ تَنْتَهِي بِالتَّمْلِيكِ).³³ *Musyâraakah mutanâqishah* timbul antara bank dan perorangan atau suatu lembaga yang memberikan hak bagi pasangan untuk memiliki saham dari mitra lain baik sekaligus atau bertahap dengan cicilan, berdasarkan kesepakatan akan membeli setelah jangka waktu tertentu. Sedangkan pada *musyâraakah* tetap atau permanen, para pihak melanjutkan kerjasama (perkongsi) dengan perusahaan dengan tanpa maksud untuk keluar dari kerjasama sampai akhir masa kontrak, atau selesainya proyek. Ini adalah kasus lama atau dominan.³⁴ Definisi *musyâraakah mutanâqishah* menurut Wahbah Musthafa Al-Zuhaili adalah

(والمُشَارَكَةُ الْمُتَنَاقِصَةُ) هِيَ الَّتِي يَتَّفَقُ فِيهَا الشَّرِيكَانِ عَلَى إِمْكَانِ التَّنَازُلِ مِنْ أَحَدِ الطَّرْفَيْنِ عَنْ حَصَّتَيْهِ فِي الْمُشَارَكَةِ لِلطَّرْفِ الْآخَرِ، إِمَّا دَفْعَةً وَاحِدَةً أَوْ عَلَى دَفْعَاتٍ، بِحَسَبِ شُرُوطِ مُتَّفَقٍ عَلَيْهَا.

“Dimana kedua belah pihak yang berserikat atau berkongsi sepakat tentang kemungkinan pelepasan bagian dari pihak lain baik sekaligus atau secara angsuran, sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati.”³⁵

Musyâraakah mutanâqishah (diminishing partnership) pada intinya merupakan salah satu bentuk *musyâraakah* berupa kerjasama antara dua pihak atau

³³ Wahbah Musthafa Az-Zuhaili, “*Al-Musyâraakah Al-Mutanâqishah Wa Suwâriha Fi Dlaw'i Dlawâbiti Al-Uqûdi Al-Mustajidati*”, www.kantakji.com/fiqh/Files/Wakf/z133.rtf, diakses tanggal 23 Januari 2012

³⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mu'amalat Al-Mâliyah Al-Mu'ashirah: Buhûtsu Wa Fatâwa Wa Hululu* (Damaskus: Dâr Al-Fikr, 2002), 435

³⁵ Az-Zuhaili, “*Al Musyâraakah al-Mutanâqishah wa Suwâriha fi Dhaw'i Dhawabiti al-Uqûdi al-Mustajidati*.”

lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset, yang kemudian akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.³⁶

Unsur kerjasama (*syirkah*), sewa (*ijârah*) serta unsur jual beli (*bay'*) terkandung di dalam akad ini. Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyâraakah mutanâqishah* merupakan ketentuan pokok ketiga unsur tersebut, sehingga semua akibat hukum, hak dan kewajiban pada akad-akad yang terhimpun tersebut dipandang satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan sebagaimana akibat hukum dari satu akad.

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, objek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sedangkan syarat-syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* diantaranya; (1). masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama; (2) antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan (3) dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad tersebut.

³⁶ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek* (Jakarta: AlvaBet, 2000), 203

Sementara yang harus dipenuhi dalam unsur sewa, ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi objek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Dalam *musyârahak mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa serta besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.³⁷

B. Sejarah *Musyârahak Mutanâqishah*

Musyârahak berasal dari kata *syirkah* yang artinya percampuran (*al-ikhtilath*). Secara istilah *musyârahak* berarti “Akad antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan”.³⁸ Dalam sejarahnya kerjasama atau perkongsian (*syirkah*) sudah ada sejak masa Nabi Daud, sebagaimana yang disebutkan dalam Al-Qur'an surat Shâd ayat 24, bahwa pada masa tersebut banyak orang yang melakukan kerjasama namun kebanyakan dari mereka mendzalimi pihak yang lain. Kemudian praktek ini berlanjut hingga masa Nabi SAW., umat Islam bermuamalah dengan cara kerjasama atau yang disebut dengan *syirkah* dan Nabi membenarkannya. Sebagaimana dituturkan Abu Hurairah ra: Allah berfirman: “*Aku adalah pihak ketiga dari dua pihak yang ber-syirkah*

³⁷Muhammad Nadrattuzaman Hosen, “*Musyârahak Mutanâqishah*”, <http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah-Musyârahak-Mutanaqishah-Nadrattuzaman.pdf>, diakses tanggal 12 Oktober 2011, 2.

³⁸ Rahmat Syafei, *Fiqih*, 183

selama salah satunya tidak mengkhianati yang lainnya. Kalau salah satunya berkhianat, Aku keluar dari keduanya."³⁹

Pada akhir tahun delapan puluhan dan awal sembilan puluhan ketika perbankan dan keuangan Islam mengawali perjalanannya, bisnis kemitraan menjadi perhatian utama pada waktu itu dan *musyâraakah mutanâqishah* tidak ada pada waktu itu. Masalah bagi hasil dan *partnership* telah dibahas oleh Muhammad bin Hasan Asy-Syaibani yang hidup pada 132-189 H/750-804 M dalam konteks perbankan Islam. Al-Harran (1993) mendefinisikan konsep kemitraan dalam keuangan Islam dan dibahas latar belakang historisnya. Dia menjelaskan berbagai jenis kemitraan dan praktik berfokus pada isu-isu manajemen seperti pembagian keuntungan, kewajiban kerugian, penarikan anggota dan lain-lain.⁴⁰ Haron (1997) memberikan gambaran, filsafat, sejarah dan regulasi perbankan dan keuangan Islam. Dia menyebutkan berbagai jenis produk keuangan Islam termasuk *musyâraakah* atau kemitraan, tetapi tidak menjelaskan *musyâraakah mutanâqishah* dalam bukunya. Bendjilali dan Khan (1995) mendefinisikan kemitraan berkurang (*musyâraakah mutanâqishah*) dan kemitraan abadi (*musyâraakah ad-dâimah* atau *at-thâbitah*) dalam studi mereka. Mereka disebutkan kebutuhan dan pentingnya mengurangi kemitraan. Namun, studi mereka tidak mencerminkan fitur *musyâraakah mutanâqishah* secara keseluruhan.⁴¹

Musyâraakah mutanâqishah dianggap sebagai salah satu sarana pembiayaan pada bank Islam di Pakistan, Meezan Bank of Pakistan telah

³⁹ Abu Daud As-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, Juz 2 (Beirut: Dâr Al-Fikr), 127

⁴⁰ Lihat juga Saad A.S. Al-Harran, *Islamic Finance: Partnership Financing* (Malaysia: Pelanduk Publication Selangor Darul Ihsan, 1996)

⁴¹ Noor Mohammad Osmani dan Md. Faruk Abdullah, "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks In Malaysia." Tinjauan International mengenai Makalah Penelitian Bisnis Volume 6. No.2. (Juli, 2010), 272 - 282

menerapkan akad ini untuk pembiayaan rumah. Usmani (2002) menggambarkan karakteristik *musyâraakah mutanâqishah* di Pakistan dan membuat pembahasan rinci pada metode operasional pembiayaan rumah di Meezan Bank. Internasional Fiqh Akademi OKI dalam sesi-15 telah membuat diskusi mengenai *musyâraakah mutanâqishah* yang membahas karakteristik mendasar kontrak ini, kebolehan dalam syari'ah, kondisi dan lainnya prinsip syari'ah terkait dengan kontrak ini. Usmani (2005) telah mendefinisikan kontrak *musyâraakah mutanâqishah* dan aplikasi dalam pembiayaan perumahan, perdagangan dan layanan bisnis dengan tetap menjaga prinsip-prinsip syari'ah. Al-Kawamelah (2008) membuat penjelasan rinci tentang *musyâraakah mutanâqishah* dan ketentuan syara'nya. Dia secara kritis menganalisis setiap aspek kontrak ini dan membuat keputusan di atasnya. Dia juga menyebutkan pendapat yang berbeda dari para ahli hukum Islam yang berkaitan dengan masalah ini. Dia menganalisis praktek *musyâraakah mutanâqishah* di Bank Syari'ah Yordania (*Yordania Islamic Bank*) dan dievaluasi di bawah kerangka syari'ah.⁴²

Akad *musyâraakah mutanâqishah* telah diadopsi oleh sejumlah lembaga keuangan Islam diseluruh dunia diantaranya Koperasi Islam Kanada (Kanada), Koperasi Perumahan Anshar (Kanada) dan Perumahan Anshar (Pakistan). Koperasi Perumahan Islam di Toronto, Kanada telah didirikan pada tahun 1981. Koperasi ini berhasil menyediakan perumahan dengan akad *musyâraakah mutanâqishah*. Koperasi didirikan dengan menggunakan sumberdana dari saham yang dibeli anggota. Setelah anggota menghimpun saham yang cukup, koperasi

⁴²Nuruddin Abdul Karim al-Kawâmilah, *Al-Musyâraakah al-Mutanâqishah wa Tathbiqâtuha al-Mu'ashirah* (Yordan: Dâr al-Nafa'is, 2008),93.

membeli suatu rumah dan keluarga anggotanya dapat tinggal dengan membayar sewa yang wajar pada koperasi. Sesudah itu, anggota anjurkan meningkatkan kepemilikan rumah tersebut dengan menginvestasikan dananya dalam koperasi. Ketika mereka melakukannya, sewa rumah yang diberikan kepada koperasi berkurang seiring dengan meningkatnya proporsi kepemilikan nasabah.

Lembaga Keuangan Lariba merupakan organisasi tertua yang mula-mula dibiayai oleh muslim di Amerika Serikat, group konsultan keuangan masyarakat Islam. Dalam hal pembiayaan perumahan, lariba akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah. Skema program ini adalah mengizinkan nasabah memiliki rumah tersebut dengan cara angsuran bulanan yang dikombinasikan dengan prinsip sewa. Sewa yang dikenakan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah. Komponen persewaan adalah suatu fungsi dari nilai sewa yang adil dari rumah tersebut yang ditentukan oleh perusahaan dan pembeli rumah atas nilai sewa dinilai sewa rumah di wilayah rumah tersebut. Pembeli membayar suatu persentase dari nilai sewa kepada bank yang didasarkan pada kontribusi kepemilikan. Komponen ini adalah dikenal sebagai tingkat pengembalian kapital.⁴³

PT. Perumahan Ansar di Kanada menggunakan akad *musyârahah mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan. Skema kepemilikan bersama yang didasarkan mekanisme *ijârah*. Metode ini sangat fleksibel dalam angsuran bulanan meliputi dua unsur yaitu sewa serta angsuran kepemilikan rumah. Sewa dibayar oleh penghuni sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah oleh PT

⁴³Tatik Mariyanti, *Akad*, 296

Perumahan Ansar. Ketika penghuni meningkatkan sahamnya terhadap rumah maka akan mengurangi jumlah sewa yang harus dibayar.⁴⁴

LLOYD TSB dan Bristol and West di Inggris dan Irlandia bekerja sama dengan *Arabian Bank Corporations* (ABC) dalam pembiayaan perumahan Alburaq Syariah-Compliant. Nasabah Alburaq dapat membeli rumah dengan masa angsuran diatas 25 tahun dan memperoleh pembiayaan sampai ke 90% dari nilai rumah. Nasabah dapat melunasi setiap waktu dan tambahan pembayaran sebesar sewa rumah. Mereka dapat juga menjual rumah ketika mereka ingin, hal ini sama dengan *musyârahah mutanâqishah*.⁴⁵

C. Dasar Hukum *Musyârahah Mutanâqishah*

Dasar hukum Islam yang dijadikan landasan hukum pembiayaan *musyârahah mutanâqishah*, merupakan dasar hukum yang terkait dengan akad *musyârahah* (kemitraan), *ijârah* (sewa), serta jual beli (*bay'*), karena di dalam pelaksanaannya terdapat ketiga unsur tersebut yang dijadikan satu dalam satu nama yakni *musyârahah mutanâqishah*.

1. Dalil Hukum *Musyârahah*

a. Al-Qur'an

1) QS. Shâd: 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang

⁴⁴ Tatik Mariyanti, *Akad*, 297

⁴⁵ Tatik Mariyanti, *Akad*,

yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini....⁴⁶

Lafadz *الخطاء* dalam ayat tersebut membawa maksud perkongsian. Berdasarkan ayat di atas, *musyâraakah* merupakan syari'at lama yang tidak dimansuhkan. Amalan ini telah ada sejak zaman Nabi Daud dan tidak ditentang oleh Nabi Muhammad SAW. namun dalam ayat tersebut mensyaratkan bahwa *musyâraakah* perlu dilaksanakan secara adil dan berlandaskan Syara'.

2) Q.S. Al-Maidah: 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ... ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”⁴⁷

Ayat ini menjelaskan bahwa manusia harus menepati janji-janji atau akad mereka. Ayat ini memiliki korelasi dengan ayat sebelumnya bahwa agar sebuah perkongsian (*syirkah*) itu sesuai dengan syara' serta tidak mendhalimi para *syarik* lainnya, maka para *syarik* harus memenuhi akad mereka dan semua ketentuan didalamnya. Selama tidak ada syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.⁴⁸

b. Hadis Nabi

1) Hadits Riwayat Abu Dawud

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (قَالَ اللَّهُ: أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ حَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا) رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

⁴⁶ Q.S. Shâd (38): 24

⁴⁷ Q.S. Al-Maidah(5): 1

⁴⁸ Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, Juz 6, terj. Bahrin Abu Bakar, dkk (Semarang: Toha Putra, 1993), 81

“Dari Abu Hurairah Radliyallaahu ‘anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wa Sallam bersabda: "Allah berfirman: Aku menjadi orang ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah seorang dari mereka tidak berkhianat kepada temannya. Jika ada yang berkhianat, aku keluar dari (persekutuan) mereka.”⁴⁹

2) Hadits Riwayat Abu Daud

وَعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: (اِسْتَرَكْتُ اَنَا وَعَمَّارٌ وَسَعْدٌ فِيمَا نُصِيبُ يَوْمَ بَدْرٍ)

“Abdullah Ibnu Mas'ud Radliyallaahu 'anhu berkata: Aku, Ammar, dan Sa'ad bersekutu dalam harta rampasan yang akan kami peroleh dari perang Badar.”⁵⁰

c. Kaidah Fiqh:

الأصلُ في المُعامَلاتِ الإِباحَةُ إلا أن يُدَلَّ دَليلٌ على تَحريمِها

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

d. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN-MUI) NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang musyâraakah. Fatwa ini menjelaskan beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam akad musyâraakah pada umumnya, serta beberapa dasar hukum dari musyâraakah.

2. Dalil Hukum Ijârah

a. Al-Qur'an

1) Q.S. Al-Zukhruf: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا

تُجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

⁴⁹ Abu Daud As-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, 127

⁵⁰ Abu Daud As-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, 128

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”⁵¹

2) Q.S. al-Baqarah : 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁵²

3) Q.S. Al-Qashash : 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai Bapakku ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”⁵³

b. Hadits Nabi

1) Hadits Riwayat Abu Daud

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا-: أَنَّهُ قَالَ: (اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ) وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ.

“Ibnu Abbas berkata: Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya hal itu haram beliau tidak akan memberinya upah.”⁵⁴

⁵¹ Q.S. Az-Zukhruf (43): 32

⁵² Q.S. Al-Baqarah (2): 233

⁵³ Q.S. Al-Qashash (28): 26

⁵⁴ Abu Daud As-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, 137, lihat juga Muhammad bin Ismail bin Ibrahim Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, No. 2103, <http://www.islamic-council.com>.

2) Hadits Riwayat Ibnu Majah

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا- قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ)
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ

“Dari Ibnu Umar Radliyallaahu ‘anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wa Sallam bersabda: “Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya.”⁵⁵

c. Kaidah Fiqh

الأصلُ في المعاملات الإباحة إلا أن يدلَّ دليلٌ على تحريمها

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

- d. Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijârah*. Fatwa tersebut menjelaskan ketentuan-ketentuan dalam akad *ijârah*, rukun dan syarat serta kewajiban yang harus dijalankan oleh para pihak.

3. Dalil Hukum Jual Beli

a. Al-Qur’an

1) Al-Baqarah: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴿٢٧٥﴾

“Padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁵⁶

2) An-Nisa’:29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁵⁷

⁵⁵ Abu Abdillah Muhammad bin Yazid, *Sunan Ibnu Majah*, juz 2 (Beirut : Dâr Al-Fikr, 2004), 20

⁵⁶ Q.S. Al-Baqarah(2): 275

⁵⁷ Q.S. An-Nisa’(3): 29

b. Hadits Nabi

1) Hadits Riwayat al-Bazzar

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ) رَوَاهُ الْبَزْزَارُ.

“Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik?. Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih."⁵⁸

2) Hadits Riwayat Abu Daud

وَعَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانٌ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)

“Dari Amar Ibnu Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Tidak dihalalkan meminjam dan menjual, dua syarat dalam satu transaksi jual-beli, keuntungan yang belum dapat dijamin, dan menjual sesuatu yang tidak engkau miliki."⁵⁹

3) Hadits Riwayat Abu Hurairah

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

“Nabi telah melarang dua pembelian dalam satu pembelian.”(HR Tirmidzi, Nasai dan Ahmad).⁶⁰

c. Kaidah Fiqh

الأصلُ في المُعامَلاتِ الإِبَاحَةُ إلا أن يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Jumhur ulama' fiqh sepakat pada keabsahan kontrak penjualan yang dikombinasikan dengan kontrak sewa, juga tidak ada teks yang jelas dalam

⁵⁸ Ahmad bin Muhammad bin Hanbal, *Musnad Ahmad*, Hadits No.17728

⁵⁹ Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, 151

⁶⁰ Ahmad bin Muhammad bin Hanbal, *Musnad Ahmad*, Hadits No.9834 lihat juga Imâm Mâlik ibn Anas, *Al-Muwaththa'*, j. 2, hal. 663

syari'ah yang melarang *musyârahah mutanâqishah*. Ulama' yang memperbolehkan akad ini diantaranya Jasim Ali Salim As-Syamisy, Ajil Jasim An-Nasymi, Ahmad Muhyiyuddin Ahmad, Wahbah Az-Zuhaili dan lain-lain. Mengingat kepentingan publik dan manfaat dari *musyârahah mutanâqishah* dalam investasi, beberapa sarjana tidak setuju dengan keabsahan kontrak *musyârahah mutanâqishah*, diantaranya Husain Kamil Quhmy, Sholeh Al-Marzuqi dan Ali As-Salus. Bagi mereka, harus dinyatakan tidak berlaku karena mengandung beberapa unsur keraguan. Mereka mengklaim bahwa *musyârahah mutanâqishah* mirip dengan bunga sebagai tujuan utama dari *musyârahah mutanâqishah* adalah untuk memberikan pinjaman kepada klien dan untuk mendapatkan uang ekstra dari jumlah pinjaman.⁶¹

Beberapa ulama' berbeda pendapat tentang hukum menggabungkan dua akad; antara jual beli dan *ijârah*. Sebagian ulama mengatakan boleh, yaitu ulama Malikiyah dan Imam Syafi'iy dalam salah satu pendapatnya, juga *Qadli* dari Ulama Hanabilah. Sebagian ulama' mengatakan tidak boleh, yaitu Hanafiyah, Zhahiriyah, Mazhab Syafi'iy dan Al-Kharqy dari Hanabilah.⁶²

D. Rukun dan Syarat *Musyârahah Mutanâqishah*

Setiap transaksi dalam Islam harus sesuai dengan rukun serta syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh syara' agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah. Di Indonesia terdapat lembaga yang berwenang untuk memberikan fatwa yang berisikan ketentuan mengenai suatu transaksi yang berkembang di Negara ini yaitu DSN-MUI, Pada tahun 2008 MUI mengeluarkan

⁶¹ Al-Kawamilah, *Al-Musyârahah*, 96-99

⁶² Agustianto, "Inovasi Produk Perbankan Syariah dari Aspek Pengembangan Fikih Muamalah", lihat juga Usman Tsabir, *Fiqh Muamalah al-Mu'ashirah*.

fatwa DSN-MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyârahah mutanâqishah* dalam ketentuannya disebutkan bahwa *musyârahah mutanâqishah* mengikuti ketentuan yang ada dalam akad *musyârahah* yaitu Fatwa DSN-MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyârahah*, dalam fatwanya disebutkan rukun-rukun dan syarat-syarat *musyârahah* yang meliputi⁶³:

1. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyârahah* dalam proses bisnis normal.
 - d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyârahah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
3. Objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian).
 - a. Modal
 - 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyârahah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

⁶³ Fatwa DSN-MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyârahah*

- 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyârah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
- b. Kerja
 - 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyârah*; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
 - 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyârah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
- c. Keuntungan
 - 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyârah*.
 - 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
 - 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.
4. Biaya Operasional dan Persengketaan
 - a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
 - b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Musyârah mutanâqishah juga menggunakan akad *ijârah*, oleh sebab itu harus memenuhi rukun dan syarat *ijârah* sebagaimana terdapat dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijârah*,⁶⁴ meliputi:

1. *Sighat ijârah*, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

⁶⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijârah*

2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad *ijârah* adalah :
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

Ketentuan Objek *Ijârah*:

1. Objek *ijârah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Sedangkan akad jual beli sah jika telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syara'. Menurut Hanafiyah, rukun jual beli adalah ijab dan kabul. Namun menurut jumhur ulama' fiqih rukun jual beli terbagi menjadi: penjual/pembeli, objek jual beli serta ijab kabul.⁶⁵ Sedangkan syarat-syaratnya meliputi:

1. Syarat para pihak
 - a. Cakap (*ahliyah al-ada' al-kamilah*) yaitu berakal dan *baligh*
 - b. Syarat kewenangan (*wilâyah*), kewenangan yang timbul dari sebab kepemilikan disebut juga *wilâyah al-ashliyyah*. Sedangkan bisa juga timbul dari perwakilan disebut *wilâyah an-niyâbah*.

⁶⁵ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, 70

2. Syarat Objek Jual beli
 - a. Merupakan harta yang diperbolehkan oleh syara'
 - b. Objek harus bermanfaat secara syar'i
 - c. Merupakan kepemilikan sempurna
 - d. Objek harus diketahui masing-masing pihak
3. Syarat ijab kabul
 - a. Adanya kesesuaian antara ijab dan kabul
 - b. pernyataan ijab dan kabul dalam majelis tertentu.⁶⁶

Ketentuan-ketentuan tersebut bersifat umum meliputi *musyârahah*, *ijârah* serta *bay'* pada umumnya. Dalam menjalankan *musyârahah mutanâqishah*, disyaratkan beberapa ketentuan yang terdapat dalam bentuk *musyârahah* permanen sebagaimana yang telah disebutkan. Namun demikian, hasil Mukhtamar Perbankan Islam pertama di Dubai, merekomendasikan syarat tambahan sebagai berikut:

1. Semua partner ikut terlibat aktif dalam proyek yang sedang dijalankan, masing-masing memiliki tanggungjawab atas segala konsekuensi bisnis. Jika terjadi kerugian atau mendapatkan keuntungan dibagi kepada masing-masing partner sesuai kesepakatan.
2. Kepemilikan bank atas aset merupakan kepemilikan sempurna, bukan semata pinjaman. Sehingga ia memiliki hak untuk terlibat dalam manajemen usaha dan melakukan pengawasan terhadap kinerja bisnis yang dijalankan.
3. Dalam akad ini, tidak boleh dipersyaratkan partner harus mengembalikan modal usaha bank plus margin, karena hal ini identik dengan pinjaman dan menyerupai riba.⁶⁷

⁶⁶ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, 71-75

⁶⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mu'amalat Al Mâliyah Al Mu'ashirah: Buhûtsu Wa Fatâwa Wa Hulûlu* (Damaskus: Dâr Al-fikr, 2002), 436., lihat juga Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalat* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 223

Nuruddin Al-Kawamilah menyarankan beberapa prinsip dan pedoman yang diperlukan untuk diamati ketat, sehingga kontrak ini tidak melebihi batas dari syari'ah dan tidak bisa berasimilasi dengan kontrak berbasis bunga. Prinsip-prinsip adalah sebagai berikut:⁶⁸

1. Barang-barang harus hadir (ada). Jadi, properti yang tidak hadir atau pinjaman tidak diperbolehkan untuk ditransaksikan.
2. Proporsi keuntungan harus ditentukan sesuai dengan prosentasenya, bukan disesuaikan dengan jumlah uang.
3. Baik pemodal (bank) dan klien (nasabah) harus berbagi keuntungan dan kerugian properti.
4. Para Dewan Syariah Nasional (DSN) harus memiliki hak untuk memantau kontrak.
5. Kontrak kemitraan dan kontrak penjualan harus dilakukan secara terpisah, dan bukan secara kolektif.
6. Sebuah janji yang mengikat dapat diambil dari salah satu pasangan untuk membeli saham dari mitra lainnya secara bertahap.

Dalam *musyârahah mutanâqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

⁶⁸ Al-Kawamilah, *musyârahah*, 45

E. Bentuk *Musyârahah Mutanâqishah*

Syirkah dalam terminologi fiqh Islam terbagi menjadi dua jenis yaitu *syirkah al-milk* (kepemilikan) dan *syirkah al-'aqd* (kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama). *Syirkah al-'aqd* sendiri ada empat macam (madzhab Hambali memasukkan *syirkah mudharabah* sebagai *syirkah al-'aqd*),⁶⁹ satu yang disepakati dan tiga yang diperselisihkan, yaitu:⁷⁰ (1). *Syirkah Al-Mufawadhah*, perserikatan yang modal semua pihak dan bentuk kerjasama dilakukan baik jumlah maupun kualitasnya harus sama dan keuntungan harus dibagi sama rata.⁷¹ (2). *Syirkah Al-Inan*, penggabungan harta atau modal dari dua orang atau lebih yang bersekutu dan tidak harus sama jumlah. (3). *Syirkah Al-Abdan/Al-A'mal*, perserikatan antar orang seprofesi dalam bentuk kerja yang hasilnya dibagi bersama. (4). *Syirkah Al-Wujuh*, perserikatan antar dua orang atau lebih tanpa modal sebab modalnya berasal dari kredit atau yang lainnya oleh sebab itu disebut juga *musyârahah piutang*. (5). *Syirkah Al-Mudharabah*, kerjasama antara dua orang atau lebih yang pihak satu berkontribusi dalam modal sedangkan yang lainnya sebagai pengelola dan berkontribusi keahliannya..⁷²

Macam-macam bentuk *syirkah* yang terdapat didalam buku rujukan yang ada di Indonesia adalah buku-buku *syirkah* pada abad ke-2 hijriyah meliputi *syirkah 'inan, mufawadhah, abdan* serta *syirkah wujuh*, padahal saat ini sudah berada pada abad ke-15 hijriyah. Macam-macam bentuk *syirkah* itu adalah fenomena yang ditemukan ulama' pada masanya dimasa klasik Islam. Sayangnya,

⁶⁹ Ascarya, *Akad*, 50

⁷⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar*, 211

⁷¹ Rahmat Syafei, *Fiqh*. 188.

⁷² Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Shidiq (eds), *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 135 lihat juga Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2005), 93

hampir semua buku muamalah serta buku mengenai perbankan syari'ah menjelaskan bentuk *syirkah* yang empat saja, dan mencocokkan praktek muamalah yang ada pada masa sekarang dengan jenis *syirkah* yang empat tersebut.

Dari penjelasan tersebut, maka *musyârahah mutanâqishah* dianggap sebagai *syirkah al-'inan* sebab kedua belah pihak berkontribusi modal yang besarnya tidak sama. Serta pada akhir akad *syirkah*, Bank menjual bagiannya pada pihak lain (*syarik*) sebagian atau secara keseluruhan dengan menggunakan akad baru (mandiri) dan tidak ada hubungannya dengan akad *musyârahah*.⁷³

Syirkah al-inan merupakan penggabungan harta atau modal dari dua orang atau lebih yang bersekutu dan tidak harus sama jumlah dan keuntungannya dibagi secara proposional dengan jumlah modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan. *Syirkah* semacam ini banyak dilakukan oleh manusia karena didalamnya tidak disyaratkan adanya kesamaan dalam modal dan pengelolaan. Boleh saja modal satu orang lebih banyak dibandingkan yang lainnya, sebagaimana dibolehkannya seseorang bertanggungjawab sedang yang lain tidak. Begitu pula dalam bagi hasil dapat sama dan dapat juga berbeda, bergantung pada persetujuan yang mereka buat sesuai dengan kontrak kesepakatan.⁷⁴ Hanya saja kerugian berdasarkan pada modal yang diberikan. Sebagaimana dinyatakan dalam kaidah:

الرِّبْحُ عَلَى مَا شَرَطَا وَالْوَضِيعَةُ عَلَى قَدْرِ الْمَالَيْنِ

“Laba didasarkan pada persyaratan yang ditetapkan berdua sedangkan kerugian atau pengeluaran didasarkan kadar harta keduanya”.⁷⁵

⁷³ Wahbah Az Zuhaili. *Al-Muamalah*, 437

⁷⁴ Rahmat Syafei, *Fiqih*, 189

⁷⁵ Rahmat Syafei, *Fiqih*, 190

Bentuk-bentuk *musyâraakah mutanâqishah* sebagaimana dijelaskan pada Mukhtamar Perbankan Islam I di Dubai, adalah sebagai berikut.

Pertama, salah satu pihak menempati kedudukan bank pada akhir akad *syirkah* atau sebelum berakhirnya akad. Dengan cara bank tersebut menjual bagiannya dengan akad yang baru (mandiri). Bank juga dapat menjualnya pada pihaknya lain.

Kedua, berdasarkan pembagian keuntungan meliputi bagian (*nisbah*) bagi bank sebagai pengganti modal, bagian bagi bank sebagai pengelola, nisbah bagi pihak (*syarik*) berdasarkan apa yang telah dibayar (modal) atau berdasarkan pekerjaan.

Selanjutnya berdasarkan jumlah modal sampai batas bagian modal tertentu atau keuntungan tertentu. Kemudian *syarik* tersebut membeli beberapa saham atau bagian bank sesuai kemampuannya setiap tahun, sehingga saham bank berkurang dan saham *syarik* terus bertambah sampai *syarik* memiliki seluruh saham atau bagian bank.⁷⁶

F. Keunggulan, Kelemahan serta Resiko dalam *Musyâraakah Mutanâqishah*

Musyâraakah mutanâqishah termasuk akad yang baru diperkenalkan di Indonesia, bahkan tidak semua bank syaria'ah sudah menerapkan akad ini dalam produk pembiayaan mereka. Hingga saat ini hanya ada satu bank yang sudah menerapkan akad ini yaitu Bank Muamalat Indonesia. Meskipun *musyâraakah mutanâqishah* belum cukup dikenal oleh masyarakat Indonesia namun akad ini sangat menarik perhatian masyarakat di negara lainnya, sebab memiliki beberapa

⁷⁶ Wahbah Az Zuhaili. *Al-Muamalah*, 436., lihat juga Izzuddin al-Khaujah, *Adâwati Al-Istismâr Al-Islamy*, 106-109

keunggulan dibanding akad-akad lainnya. Penerapan akad *musyârahah mutanâqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syari'ah,⁷⁷ di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Bank syari'ah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
4. Dapat meminimalisir resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Selain itu *musyârahah mutanâqishah* memiliki beberapa kelemahan yang muncul ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syari'ah,⁷⁸ diantaranya:

1. Akad *musyârahah mutanâqishah* kurang menarik bagi bank sebab sewa rumah umumnya di bawah 10% per tahun yang berarti margin untuk bank sekitar 5% per tahun

⁷⁷ Hosen, *Musyarakah*, 8

⁷⁸ Hosen, *Musyarakah*, 11, lihat juga Tatik Mariyanti, *Musyarakah*, 299

2. Pelunasan rumah umumnya 20 sampai 25 tahun dan menyebabkan resiko yang cukup besar bagi bank
3. Secara teoritis tingkat margin akad *musyârahah mutanâqishah* ditentukan oleh tingkat tarif sewa yang cenderung meningkat setiap tahun. Nasabah cenderung keberatan jika terjadi kenaikan sewa rumah meskipun sebagian hasil dari sewa kembali kepada nasabah dalam bentuk bagi hasil.
4. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah tetapi menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

Beberapa resiko yang muncul dalam pembiayaan melalui akad *musyârahah mutanâqishah*,⁷⁹ adalah:

1. Resiko kepemilikan

Dalam pembiayaan *musyârahah mutanâqishah*, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syari'ah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *musyârahah mutanâqishah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syari'ah oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.

2. Resiko Regulasi

⁷⁹ Hosen, *musyârahah*, 9

Praktek *musyârahah mutanâqishah* untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola *musyârahah mutanâqishah* adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang. Pengenaan PPN didasarkan atas Undang-undang No. 18 Tahun 2000.

3. Resiko Kredit (pembiayaan)

Proses pelaksanaan pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* yang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan akan terkena resiko kredit. Dimungkinkan terjadinya *wanprestasi* dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syari'ah.

G. Aplikasi *Musyârahah mutanâqishah* di Lembaga Keuangan Syariah

Akad *musyârahah mutanâqishah* pada Lembaga Keuangan Syari'ah biasanya diaplikasikan pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), pembiayaan aneka barang serta properti. Akad *musyârahah* saja tidak cukup untuk diterapkan ke dalam produk pembiayaan ini. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *musyârahah mutanâqishah*.⁸⁰ Akad *musyârahah mutanâqishah* merupakan akad yang terbentuk karena adanya kerja sama antara bank dan pembeli rumah yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah rumah yang diikuti dengan pembayaran

⁸⁰ Ascarya, *Akad*, 127

kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Dengan demikian, akad *musyârahah mutanâqisah* ini dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang.⁸¹ Berikut aplikasi *musyârahah mutanâqishah* pada Lembaga Keuangan Syari'ah:

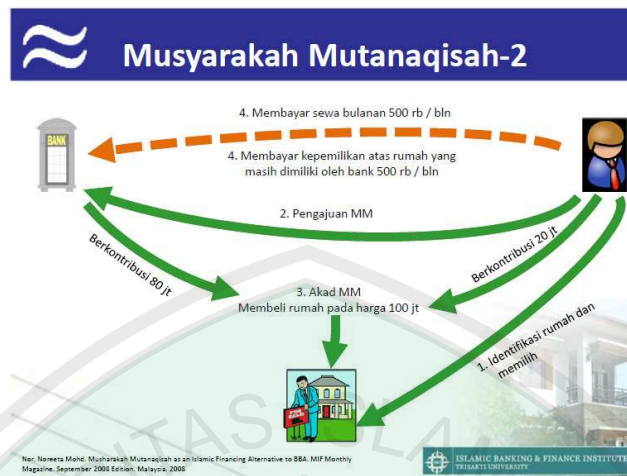
1. Akad ini diterapkan pada pembiayaan proyek yang dibiayai oleh lembaga keuangan dengan nasabah atau lembaga keuangan lainnya, dimana bagian lembaga keuangan secara bertahap dibeli oleh pihak lainnya dengan mencicil.
2. Akad ini juga terjadi pada *mudhârabah* yang modal pokoknya dicicil, sedangkan usaha itu berjalan terus dengan modal yang tetap.⁸²

Skema pembiayaan untuk akad *musyârahah mutanâqisah* ini berupa kemitraan antara bank dan nasabah yang sama-sama memiliki kepemilikan di dalam rumah yang ingin dimiliki oleh nasabah. Berikut ini adalah skema *musyârahah mutanâqisah*⁸³

⁸¹ Rhesa Yogaswara, "Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah", [http:// Skema Pembiayaan Perumahan Syariah — iB LifeStyle.htm](http://SkemaPembiayaanPerumahanSyariah-iBLifeStyle.htm), diakses tanggal 18 Oktober 2011 lihat juga Meera, Ahamed Kameel Mydin dan Dzuljastri Abdul Razak. "Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues" (Kuala Lumpur: International Islamic University Malaysia, 2005)

⁸² Zainul Arifin, *Memahami*, 203

⁸³ Nor, Noreeta Mohd. *Musharakah Mutanaqisah as an Islamic Financing Alternative to BBA*. MIF Monthly Magazine. September 2008 Edition. Malaysia. 2008.



Skema Pembiayaan Akad *Musyâraḩah Mutanâqisah*⁸⁴

Tahapan dari skema yang digambarkan di atas adalah sebagai berikut

1. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan
2. Nasabah bersama-sama dengan bank melakukan kerja sama kemitraan kepemilikan rumah sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
3. Nasabah membayar biaya sewa perbulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
4. Nasabah pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank.⁸⁵

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat tiga kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyâraḩah mutanâqisah* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah perjanjian kemitraan (*syirkah*) antara bank dengan nasabah, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. Dan secara bertahap, nasabah akan

⁸⁴ Rhesa Yogaswara, "Potensi Lembaga Keuangan Syariah Mikro dalam Skema Pembiayaan Perumahan secara Syariah", [http:// Skema Pembiayaan Perumahan Syariah — iB LifeStyle.htm](http://SkemaPembiayaanPerumahanSyariah-ibLifeStyle.htm), diakses tanggal 18 Oktober 2011

⁸⁵ <http://ib.erasmuslim.com/2010/07/12/skema-pembiayaan-perumahan-syariah/>. Diakses tanggal 18 oktober 2011

membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli (*bay'*) status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank.

Selanjutnya perjanjian sewa-menyewa (*ijârah*), yaitu nasabah membayar biaya sewa setiap bulannya kepada pemilik rumah. Karena pemilik rumahnya adalah bank dan nasabah, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan proporsi kepemilikan rumah tersebut. Aktivitas ini dilakukan sampai konsumen memiliki proporsi kepemilikan sebesar 100%.

