

ANALISIS FATWA DSN-MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG MUSYARAKAH MUTANAQISAH

M. Thoha Ainun Najib

Universitas Islam Negeri Kiai Ageng Muhammad Besari Ponorogo, Indonesia

Email: thoha.ainun@gmail.com

Izzatul Ilmiyah

STAI Senori Tuban, Indonesia

Email: izzatulilmiyah@staisenorituban.ac.id

Abstract

The Murabahah contract, which has long been widely used by Islamic banking institutions to realize their financing functions, has shown several weaknesses, despite being a relatively certain and simple mode to implement. Such certainty, however, becomes a drawback for banks when the banking industry, including Islamic banks, must adjust the amount of credit payments made by customers in accordance with prevailing interest-based models within Islamic banking systems. The objective of this study is to analyze the legal foundations, rationality, and relevance of implementing the Musyarakah Mutanaqisah contract as a solution to the weaknesses of the Murabahah contract in modern Islamic financing. The research methodology employed in this study is library research, which involves examining various primary and secondary sources such as the fatwas of the National Sharia Council and the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI), opinions of classical scholars related to partnership-based financing. The findings of this study indicate that the *ijtihad* of DSN-MUI in formulating the fatwa on Musyarakah Mutanaqisah is strongly supported by both *naqli* arguments and the views of previous scholars. Although Musyarakah Mutanaqisah represents a new form of business partnership, the application of a hybrid contract approach can serve as an innovative solution for Islamic banking, providing both convenience and fairness for customers.

Keywords: *Fatwa, National Sharia Council Indonesian Ulema Council (DSN-MUI).*

Pendahuluan

Kerjasama dalam rangka mendirikan atau mengadakan suatu bentuk usaha bisnis telah berlangsung lama dalam sejarah peradaban manusia, bahkan jauh sebelum datangnya Islam, bentuk kerjasama ini telah ada. Kerjasama ini berawal dari adanya tuntutan kebutuhan manusia untuk mengelola sebidang tanahnya yang bukan saja diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan pribadi namun lebih dari itu untuk memenuhi kebutuhan orang lain dengan cara memperdagangkan hasil kebun mereka. Namun di satu sisi mereka memiliki keterbatasan fisik ataupun keterampilan (Kausari, 2021).

Singkatnya maka ditemukanlah persekutuan dengan orang lain sebagai instrumen untuk mempertemukan antara modal dan keterampilan. Bahkan Mahmud Saqaf mencatat tata-aturan mengenai suatu sistem persekutuan bisnis telah diatur sejak masa kerajaan Babilonia dalam Undang-undang Hamurabi pada tahun 100-107 SM (Musa). Tatkala Islam datang, praktik berkongsi atau dikenal dengan syirkah tersebut terus berlangsung. Meskipun

demikian praktik yang ada diberikan nilai-nilai moral etis untuk dapat bersikap amanah satu sama lain. Ini menggambarkan bahwa suatu bentuk kegiatan muamalat tidak anti terhadap improvisasi, inovasi, dan adopsi, sepanjang tidak bertolak belakang dengan prinsip umum Islam. Ketentuan ini sejalan dengan kaidah hukum (*legal maxim*): “Pada prinsipnya dalam perbuatan muamalat itu boleh, sehingga ada dalil yang menunjukkan keharamannya.”³ Praktik syirkah yang diatur sejak masa nabi Muhammad saw sampai masa formulasi fikih atau hukum-hukum Islam masih mengatur praktik dengan pola yang sesuai dengan masa itu (Sulistiyarningsih, 2023). Pola masyarakat yang masih mengandalkan kepercayaan satu sama lain sampai dengan hubungan personal tanpa melibatkan institusi kelembagaan apalagi kerjasama dengan lembaga keuangan, karena pada masa itu belum dikenal semacam institusi seperti halnya lembaga-lembaga keuangan dewasa ini.

Seiring dengan perubahan struktur sosial dan tuntutan kebutuhan manusia, maka perubahan norma dan hukum Islam menyesuaikan dengan perubahan tersebut tanpa melanggar prinsip-prinsip dasar hukum syar’i. Perkembangan dan perubahan bentuk syirkah pun tak lepas dengan tuntutan kebutuhan manusia, sehingga menuntut adanya ijtihad yang serius dalam merespon kebutuhan Masyarakat (Rangga Salam, 2023). Dalam hal ini DSN-MUI sebagai institusi yang otoritatif untuk memberikan fatwa mengenai bentuk formula baru dari syirkah secara responsif mengeluarkan fatwa no. 73 tentang syirkah mutanaqisah (FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH, 2008). Permintaan fatwa ini berasal dari lembaga keuangan yaitu Bank Muamalat Indonesia dan Bank Tabungan Negara. Hal ini patut dimaklumi karena selama ini dalam merealisasikan pembiayaan yang bersifat konsumtif, bank syariah lebih banyak menggunakan akad murabahah yang dalam pembayarannya selalu dengan sistem flat. Hal ini tentu kurang menguntungkan bagi dunia perbankan, sehingga dibutuhkan model akad yang bisa menerapkan model anuitas. Musyarakah mutanaqisah ini memiliki peluang untuk dijadikan akad dalam pembiayaan konsumtif dengan sistem angsuran anuitas. Karenanya tulisan ini, akan mengurai dan menganalisa fatwa DSN-MUI no. 73 tentang Musyarakah Mutanaqisah yang dijadikan sebagai dasar dalam pengembangan produk di perbankan syariah sekaligus isu-isu penerapan akad musyarakah mutanaqisah di perbankan syariah Indonesia (FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH, 2008).

Metodologi

Jenis penelitian ini adalah library research (studi pustaka) yaitu kajian literatur melalui riset kepustakaan dengan mencermati, menggali dan membahas rencana penelitian secara teoritis, konseptual dan menemukan berbagai variabel penelitian dengan hubungannya, serta hasil-hasil penelitian terdahulu (Endraswara, 2011). Penulis akan melakukan studi mendalam terhadap objek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran yang lengkap dan terorganisasikan mengenai objek penelitian yaitu fatwa mui no. 73 tahun 2008 tentang musyarakah mutanaqisah (FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH, 2008). Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan metode dokumentasi. Dengan jenis data yang

digunakan berupa data sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain melalui literature review dari berbagai sumber tentang ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundangan undangan, standar operasional dan praktik di bank syariah, serta hasil riset atau publikasi yang relevan.

Hasil dan Pembahasan

Musarakah Mutanaqisah (MMQ) Hasil Ijtihad Kontemporer

Pada prinsipnya para fuqaha klasik hanya mengenal dua macam syirkah yaitu syirkah amlak (kepemilikan) dan syirkah uqud (terjadi karena akad) (Hasan, 2024). Dan syirkah amlak terbagi menjadi dua yaitu ikhtiyariyah dan ijbariyah. Syirkah ikhtiyariyah terjadi karena kehendak dua orang atau lebih untuk berkongsi, misalnya ada dua orang yang diberikan hibah barang tertentu dan kedua orang tersebut sepakat untuk bersama-sama memiliki barang yang dihibahkan tersebut. Sebaliknya ijbariyah yaitu kedua orang tidak dapat mengelak untuk berkongsi misalnya dalam pewarisan, dimana kepemilikan harta warisan secara bersama-sama bukan karena kehendak mereka, namun karena ketentuan syara' setelah meninggalnya orang yang diwarisi (Syailendra Sabdo Djati PS, 2025). Sedangkan syirkah uqud itu sendiri adalah perkongsian yang terjadi karena kesepakatan dua orang atau lebih untuk berkongsi modal, kerja atau keahlian dan keuntungan yang dihasilkan dari perkongsian tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan mereka. Para ulama berbeda dalam membagi jenis atau macam-macamnya. Jumhur ulama membaginya menjadi empat yang terdiri dari, syirkah 'inan, syirkah mufawadhah, syirkah wujuh dan syirkah abdan, sedangkan Hanabilah membaginya menjadi lima karena memasukkan syirkah mudharabah (Fatimah, 2022). Berikut akan diuraikan penjelasan masing-masing syirkah tersebut:

1. Syirkah 'Inan, yaitu, suatu persekutuan atau kerja sama antara dua pihak dalam harta (modal) untuk diperdagangkan dan keuntungan dibagi antara mereka.
2. Syirkah Mufawadhah, yaitu suatu akad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk bersekutu dalam mengerjakan suatu perbuatan dengan syarat keduanya sama dalam modal, tasarruf dan tanggungan utangnya. Dan masing- masing menjadi penanggung jawab atas yang lainnya di dalam hal-hal yang wajib dikerjakan, baik berupa penjualan maupun pembelian.
3. Syirkah Wujuh, yaitu syirkah atau kerjasama antara dua orang atau lebih untuk membeli suatu barang tanpa menggunakan modal. Mereka berpegang pada penampilan mereka dan kepercayaan para pedagang terhadap mereka.
4. Syirkah Abdan, yaitu kesepakatan antara dua orang (atau lebih) untuk melakukan suatu bentuk kerja (jasa) dengan ketentuan upah kerja mereka dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Dari paparan diatas kita tidak menjumpai musarakah mutanaqisah dikategorikan bagian dari syirkah, baik yang amlak maupun uqud. Artinya para fuqaha klasik tidak mengenal syirkah dengan pola adanya janji pada saat akad untuk membeli atau menyewa porsi atau bagian dari milik mitranya. Adapun pernyataan Ibnu Qudamah yang mengatakan bahwa apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hissah) dari mitra lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain

(Santoso, 2011). Pernyataan ini tidak secara langsung mengarah kepada apa yang kita maksud sebagai syirkah mutanaqisah dengan khasnya, yang menggabungkan beberapa jenis akad (*hybrid contract*) yaitu antara syirkah, jual beli dan atau ijarah (Yunus, 2019). Namun Ibnu Qudamah berbicara dalam konteks mengemukakan hukum bilamana mitra syirkah membeli bagian dari milik mitra lainnya, tanpa diperjanjikan terlebih dahulu diawal akad, maka hukumnya boleh.

Secara fikih, akad musyarakah mutanaqisah seperti yang telah diuraikan pada dasarnya menggunakan beberapa akad gabungan (*hybrid contracts*). Sebagai sebuah gabungan akad (*hybrid contract*), maka akad-akad yang dipergunakan dalam perbankan Islam dapat digabung dalam sebuah transaksi bisnis kontemporer, akan tetapi penggabungan tersebut haruslah memperhatikan dua persyaratan, yaitu: Pertama, tidak ada larangan dari syariah secara sharih (jelas) mengenai pelarangan penggabungan tersebut. (terdapat dua hadis yang melarang penggabungan dua akad); Kedua, Penggabungan akad-akad itu tidak mengarah kepada hillah (siasat) yang bisa berakibat jatuh kepada riba (Hasan N. F.).

Jika ditelaah fatwa DSN-MUI mengenai musyarakah mutanaqisah tersebut, setidaknya terdapat empat akad yang terkandung dalam musyarakah mutanaqisah, yaitu:

1. Syirkah ‘inan (musahamah)
2. Ijarah (sewa menyewa)
3. Perwakilan (wakalah) dalam pengelolaan penyewaan
4. Pembelian secara bertahap

Dalam praktik perbankan musyarakah mutanaqisah ini dapat digambarkan sebagai berikut. Pertama, bank dan nasabah menjadi anggota suatu partnership (musyarakah) dibawah konsep untuk kepemilikan aset bersama. Selanjutnya nasabah dan bank membayar dalam jumlah yang tidak harus sama untuk mendapatkan kepemilikan bersama atas suatu aset, misalnya rumah. Nasabah kemudian akan secara angsuran menebus pembiayaan kepada bank pada waktu tertentu sehingga kepemilikan oleh bank makin lama makin berkurang sampai rumah tersebut secara penuh dimiliki oleh nasabah. Kedua, nasabah menyewa rumah tersebut yang berarti nasabah menyewa bagian rumah yang dimiliki oleh bank dengan akad ijarah, yaitu dengan membebaskan sewa, dan nasabah setuju untuk untuk membayar sewa sesuai dengan akad. Jumlah sewa akan menjadi milik bersama antara nasabah dan bank sesuai dengan akad, bagian sewa untuk nasabah digunakan nasabah untuk tambahan angsuran terhadap bagian yang dibiayai oleh bank (Sutono, 2020). Dengan demikian, bagian sewa yang dimiliki nasabah akan memperpendek waktu bagi nasabah untuk membeli rumah.

Pendapat atau tepatnya fatwa tentang musyarakah mutanaqisah dengan pola akad seperti yang dimaksud pada uraian di atas baru pada abad kontemporer dikemukakan oleh Wahbah Az-zuhaily yang menyatakan bahwa musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana ijarah muntahiyah bi al-tamluk, yaitu bersandarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki oleh bank tersebut (Kausari, 2021). Di saat berlangsung, musyarakah mutanaqisah tersebut dipandang sebagai syirkah ‘inan, karena kedua belah pihak

menyerahkan kontribusi modal (*ra'su al-mal*), dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah berakhirnya akad syirkah, selanjutnya bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah dan tidak terkait dengan akad syirkah.

Dari akad-akad yang terdapat dalam musyarakah mutanaqisah terlihat juga bahwa musyarakah mutanaqisah berbeda dengan bay'al-'inah, karena beberapa alasan (Husein, 2019):

1. Bay' al-'inah adalah penggabungan jual beli secara bersyarat (*ta'alluq*) yang secara kasat mengandung riba. Adapun dalam musyarakah mutanaqisah, tidak terjadi gabungan dua jual beli, melainkan, gabungan jual beli, syirkah 'inan, sewa dan beli.
2. Praktik sale and lease back dalam MMQ secara formal berbeda dengan bay' al-'inah, apalagi sale and lease back sudah ada fatwa dari DSN yaitu No 69, 70, 71 dan 72, serta 49.

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

Fatwa DSN nomor 73 tentang Musyarakah Mutanaqisah ini lahir karena adanya pertanyaan atau permohonan dari LKS untuk membuat inovasi baru terkait pembiayaan untuk kepemilikan aset, sebagaimana yang tertera pada konsideran fatwa tersebut, yaitu memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal (FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH, 2008). Karena selama ini produk pembiayaan yang bersifat konsumsi selalu didominasi oleh murabahah, padahal falsafah dasar perbankan syari'ah sendiri didasarkan pada prinsip kemitraan yaitu untung rugi ditanggung *bersama (profit and loss sharing)* dalam hal ini produk pembiayaan yang paling sesuai adalah mudharabah dan musyarakah. Selain itu musyarakah mutanaqisah juga memiliki beberapa perbedaan dibanding dengan murabahah, antara lain:

1. Dari Sisi Kontrak

Dalam akad musyarakah mutanaqisah ada 2 (dua) kontrak utama yang terpisah: musyarakah dan ijarah. Dalam ijarah ada beberapa turunan akad yang dicantumkan, nisbah bagi hasil, wakalah dan bai' taqsit (jual bertahap) sedangkan dalam akad murabahah hanya berlaku konsep jual beli semata.

2. Nilai Return

Nilai return dalam musyarakah mutanaqisah tidak harus diikat oleh keuntungan yang tetap sehingga juga dapat direvisi secara periodik. Hal ini berbeda dengan murabahah dimana return selalu didasarkan pada harga jual yang tetap. Model semacam ini bisa menjadi legalitas suatu bank menerapkan margin sesuai dengan fluktuasi inflasi suatu barang ataupun suku bunga. Meskipun konsep bunga tidak dibenarkan dalam syariat, akan tetapi suku bunga setidaknya menjadi acuan dalam menilai tingkat inflasi.

Dari beberapa pertimbangan tersebut maka keluarlah Fatwa DSN pada tanggal 14 November 2008 yang menjelaskan tentang musyarakah mutanaqisah. Ada beberapa ketentuan yang menjadi ciri khas dari musyarakah mutanaqisah yang difatwakan oleh

Dewan Syari'ah Nasional tersebut, yang pada intinya mengatur beberapa hal:

Pertama, Musyarakah mutanaqisah ini terdiri dari akad musyarakah dan jual beli, sehingga berlaku pula hukum syirkah baik itu berupa modal, keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Adapun akad jual beli tersebut terjadi dengan cara pihak LKS berjanji untuk menjual porsi kepemilikan asetnya kepada nasabah, dan nasabah dapat membelinya secara bertahap hingga seluruhnya menjadi miliknya.

Kedua, aset yang sudah menjadi milik bersama dapat disewakan (ijarah), dan keuntungan dari sewa tersebut menjadi milik bersama. Akan tetapi pihak nasabah dapat pula menyewa bagian dari porsi yang dimiliki oleh LKS. Syafi'i Antonio mengilustrasikan praktik fatwa tersebut yang terjadi dalam perbankan syari'ah sebagai berikut. Misalnya seorang nasabah ingin memiliki sebuah rumah seharga 100 juta, kemudian ia mengajukan pembiayaan kepada bank syari'ah. Setelah pihak bank syari'ah menyetujui untuk memberikan pembiayaan, maka dibuatlah kesepakatan kerjasama (syirkah) untuk pembelian aset tersebut. Bank berkontribusi 70 juta dan nasabah 30 juta, karena kedua belah pihak telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Selanjutnya nasabah tadi menyewa rumah yang menjadi milik bersama. Misalnya biaya sewa 1 juta perbulan, maka realisasinya 700 ribu untuk bank dan 300 ribu untuk nasabah. Akan tetapi karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah 300 ribu itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian setiap bulan saham nasabah akan semakin besar dan saham bank akan semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut (Kausari, 2021).

Isu-Isu Implementasi Produk Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Perbankan Syariah Indonesia

Adapun isu-isu yang berkaitan dengan pelaksanaan produk Musyarakah Mutanaqisah di perbankan syariah Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Isu-Isu Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia.

No.	Isu Syari'ah	Isu Legal	Isu Operasional
1	Prinsip "dua-akad-dalam satu-barang" ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama	Perbedaan aturan fiqih dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan	Masalah independensi harga Ketika pembiayaan musyarakah disertai pengalihan kepemilikan
2	Muncul ta'alluq (connecting aqad) jika ijarah diterapkan pada akad kedua setelah musyarakah dikondisikan	Lemahnya posisi hukum bank syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan	Bank cenderung serta merta mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah
3	Obyek/barang musyarakah	Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup	Pelimpahan semua kewajiban pembayaran

	mutanaqishah agunan	lengkap mengatur substansi perjanjian perbankan syari'ah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syari'ah	atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standart AAOIFI dan Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008
4	Obyek sewa belum tangible Ketika akad dilakukan	Kewajiban nasabah membeli keseluruhan objek Ketika event of default telah menyimpang dari prinsip profit loss sharing musyarakah	Belum terdapat standar akuntansi khusus terkait MMQ
5	Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan share oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya	Beberapa klausul perjanjian masih mengacu secara penuh konsep perbankan konvensional	Kewajiban nasabah melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran, pada penelusuran dipercepat mekanisme di bank konvensional
6	Biaya maintenance dan asuransi asset sepenuhnya dibebankan kepada nasabah		

Sumber: OJK 2016 dalam Nuhbatul Basyariah 2018

1. Analisa Isu Syariah

Melalui literature review berbagai sumber berupa ketentuan fatwa syariah, standar syariah, peraturan perundangan-undangan, standar operasional dan praktik di bank syariah, serta hasil riset atau publikasi yang relevan akan menghasilkan evaluasi atas implementasi MMQ bank syariah sebagaimana uraian berikut: keberadaan dari isu prinsip “dua-akad-dalam satu-barang” disampaikan sendiri oleh OJK sebagai regulator terkait, bahwa implementasi akad MMQ adalah dengan hybrid contract. Osmani dan Abdullah, dalam penelitiannya menguraikan bahwa MMQ adalah kombinasi dari tiga kontrak yang merupakan kemitraan, ijarah, dan penjualan, yaitu terjadi ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama (Basyariah, 2018). Kuatnya isu dua akad dalam satu barang atau dalam satu transaksi menjadikan masyarakat ragu akan ke-syar'ian akad MMQ ini. Terjadi beda pendapat antara ulama memandang masalah akad murakkabah dalam implementasi akad MMQ, meskipun mayoritas ulama kontemporer membolehkan penggabungan dua akad dalam satu kontrak dengan syarat masing-masing akad yang digabungkan adalah akad yang dibolehkan menurut syara', menjadikan akad MMQ pada posisi mengarah pada subhat. Sesuatu yang menjadikan akad ini dihindari lebih kuat daripada dilaksanakan. Kecuali bank bisa memberikan formulasi pada akad ini dengan menghilangkan permasalahan subhat yang ada. Penulis menyarankan adanya pemisahan kontrak yang dilaksanakan dengan sistem dua langkah. Akad syirkah selesai baru dilanjutkan akad ijarah dengan aturan yang berlaku. Isu munculnya *ta'alluq* (keterkaitan, connecting aqad) jika ijarah yang diterapkan pada akad kedua setelah musyarakah dikondisikan (*ta'alluq*). Implementasi akad MMQ pada perbankan terjadi

jika akad kedua menjadi syarat akad pertama, sehingga akad ini membawa konsekuensi bahwa syirkah tidak dapat dilaksanakan jika ijarah tidak disepakati.

Hal itu artinya akad yang satu menjadi syarat terjadinya akad kedua. Keberanian bank untuk tidak menjadikan akad kedua sebagai syarat akad pertama menjadi tantangan bank syariah saat ini. AAOIFI menekankan bahwa jual beli dalam perpindahan kepemilikan obyek syirkah tidak boleh disyaratkan dalam kontrak musyarakah (Hadiat, 2024). Dengan kata lain, mitra yang akan membeli itu diijinkan untuk memberi janji (*wa'ad*) untuk membeli. *Wa'ad* ini harus terpisah (*independent*) dari kontrak musyarakah. Sebagai tambahan, kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari musyarakah. Karena sesungguhnya tidak dibolehkan satu kontrak menjadi suatu syarat untuk melakukan kontrak lainnya. Sedangkan yang terjadi dalam hal ini adalah adanya akad syirkah, ijarah, dan jual beli dalam satu obyek dan dua pelaku syirkah yang sama. Terkait keberadaan isu obyek musyarakah maupun obyek MMQ yang dijadikan agunan, Islam melarang barang yang dijadikan obyek transaksi menjadi agunan atau jaminan atas berjalannya kesepakatan bersama. Sedangkan obyek sewa belum tangible ketika akad.

Penulis berpendapat bahwa, ketika nasabah dan lembaga bank ber-syirkah dalam pembangunan rumah atau kepemilikan properti lainnya, pada saat yang sama mereka juga menyepakati adanya ijarah dan jual beli, padahal properti yang dijadikan akad belum ada. Keberlanjutan pembiayaan apabila dilakukan penjualan share oleh nasabah kepada bank dan sebaliknya. MMQ merupakan akad kerjasama dalam kepemilikan dimana hisyah salah satu pihak akan berkurang dengan adanya pembayaran oleh salah satu pihak lainnya. Sehingga akad ini akan meniscayakan batalnya kesepakatan jika tidak adanya kesediaan penjualan share kepemilikan pihak lainnya. Pada isu biaya *maintenance* dan asuransi aset yang sepenuhnya dibebankan kepada pihak nasabah, jika ini benar, tentu isu ini akan semakin menguatkan dugaan masyarakat akan tidak tepatnya implementasi dari akad MMQ pada perbankan syariah di Indonesia, dimana kesepakatan yang terjadi adalah kerjasama dalam kepemilikan property. Seharusnya, dengan status kepemilikan bersama menjadikan biaya adalah tanggungan bersama. Biaya *maintenance* bisa dibebankan kepada nasabah penyewa, tapi asuransi haruslah ditanggung oleh pemilik berdua. Berbagai fakta dan analisis atas implementasi tersebut memang ada yang pro karena memandang banyaknya manfaat atas pelaksanaan akad tersebut, namun juga ada yang kontra dengan alasan tambahan atas sewa yang dimunculkan sama dengan bunga atas uang yang di hutang.

2. Analisa Isu Legal

Adanya isu perbedaan aturan fiqh dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Aturan fiqh cenderung memudahkan dalam pencatatan hak kepemilikan dalam suatu akad kerjasama ketika telah terpenuhi rukun dan syarat akadnya. Maka cukuplah dicatat di hadapan para aqidain dan disaksikan oleh dua orang saksi. Beda dengan pencatatan sertifikat kepemilikan menurut hukum positif. Meskipun semua rukun syarat telah terpenuhi tetap harus di catatkan melalui Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya adalah isu lemahnya posisi hukum bank syariah yang tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun meletakkan hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan. Tentu saja harus seperti itu karena perjanjian ini adalah

perjanjian kerjasama kepemilikan atas suatu obyek maka tidak bisa disamakan dengan hutang karena akad ini memiliki konsep yang beda dengan hutang atau qard. Isu Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup lengkap mengatur substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syariah. Aturan-aturan yang tertera dalam fatwa serta PBI masih umum dan belum jauh beda dengan peraturan yang ada pada bank umum bahkan bank konvensional (Uar, 2013).

Adanya isu kewajiban nasabah untuk membeli keseluruhan objek ketika terjadi event of default telah menyimpang dari prinsip profit loss sharing musyarakah. Bagaimana tidak?, MMQ adalah turunan dari akad syirkah, dimana jika mendapatkan untung maka bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati, tetapi jika terjadi rugi maka harus ada bagi rugi sesuai dengan porsi modal (Hosen, 2009). Jika terjadi *event of default* justru nasabah diwajibkan membayar keseluruhan obyek, menjadikan akad syirkah tidak menjadi substansi kesepakatan yang ada. Beberapa klausul perjanjian masih mengacu secara penuh kepada konsep perbankan konvensional juga masih menjadi isu legal dari implementasi MMQ di perbankan syariah. Karena klausul-klausul perjanjian yang bersifat sangat umum serta beberapa yang masih sama dengan bank konvensional mengantarkan akan kebenaran isu tersebut

3. Analisa Isu Operasional

- a. Isu independensi harga ketika pembiayaan musyarakah yang disertai pengalihan kepemilikan. Ketika akad disepakati dengan harga yang terjadi pada jangka waktu tertentu hingga sampai pada waktu pengalihan kepemilikan umumnya telah terjadi kenaikan harga pasar atas properti yang disepakati di awal. Ini menjadikan harga ketika pembiayaan dan saat pengalihan kepemilikan bersifat terikat dan tidak independen.
- b. Isu bank cenderung langsung mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah. Menjadi masalah memang ketika kesepakatan awal adalah kerjasama kepemilikan bersama atas barang, dengan janji akan adanya perpindahan kepemilikan dengan jual beli oleh salah satu syarik, namun ketika nasabah atau syarik tidak mampu atau gagal memenuhi kewajiban, tepatnya kesepakatan barang atau properti akad yang sekaligus dijadikan agunan langsung dieksekusi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksetaraan dalam status kepemilikan barang.
- c. Isu pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AAOIFI dan Fatwa DSN No.73/DSNMUI/XI/2008. Menurut fatwa DSN-MUI dan AAOIFI, biaya perolehan aset MMQ menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Keempat, isu belum terdapat standar akuntansi khusus terkait MMQ. Meskipun sudah ada upaya dari pihak berwenang seperti OJK yang berupaya merumuskan standar-standar dalam operasional akad MMQ, namun belum terlaksana dengan aturan baku pada perbankan syariah di Indonesia. Kelima, isu kewajiban nasabah untuk tetap melakukan pembayaran bagi hasil sesuai jadwal angsuran pada pelunasan dipercepat mirip mekanisme bunga bank konvensional. Jika pelunasan telah dipercepat, itu artinya kepemilikan telah berpindah. Jika kepemilikan telah

berpindah sepenuhnya pada nasabah maka hitungan bagi hasil atas sisa waktu kesepakatan menjadi hilang dan hal tersebut identik dengan bunga bank konvensional dimana keuntungan ditetapkan di muka, meskipun sudah dilunasi lebih awal dari waktu kesepakatan.

Penutup

Istilah musyarakah mutanaqisah sesungguhnya muncul pada era sekarang ini (kontemporer) terbukti dengan tidak dikenalnya nama tersebut pada kategorisasi musyarakah yang dijelaskan oleh para ulama klasik. Meskipun praktik pembelian hisyah mitra lainnya terdapat dalam kajian para ulama terdahulu sebagaimana yang dikemukakan oleh Ibnu Qudamah pada uraian tulisan terdahulu. Namun dengan pola adanya janji jual beli diawal akad ditambah dengan akad sewa menyewa semakin menguatkan ciri khas model akad-akad kontemporer yang seringkali menggabungkan satu akad dengan akad lainnya dan membentuk akad baru. Inovasi atau pengembangan ijtihad terhadap produk-produk atau akad semacam ini sangat membantu perkembangan perbankan syariah, karena akan dapat menawarkan beragam produk pembiayaan kepada nasabah sekaligus memberikan keuntungan yang cukup kompetitif. Karena dengan memberikan pembiayaan dalam pembelian aset dengan akad musyarakah mutanaqisah ini, pihak bank akan dapat merubah keuntungan dengan cara merubah biaya sewa, sehingga kesehatan perbankan karena pengaruh inflasi dan suku bunga dapat diatasi. Berbeda dengan murabahah yang tidak dapat diubah marginnya setelah ditetapkan diawal akad jual beli tersebut.

Daftar Pustaka

- Basyariah, N. (2018). Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Nuhbatul Basyariah*, 9(2), 120-133. doi: <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>
- Endraswara, S. (2011). *Metodologi Penelitian Sastra*. Yogyakarta: Yogyakarta: tim redaksi CAPS.
- Fatimah, S. (2022). SYIRKAH DALAM BISNIS SYARIAH. *Muawadah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 1(1), 115-133. Retrieved from https://jurnal.stisnu.ac.id/index.php/muawadah/article/download/5/6?_cf_chl_tk=17wM8_zvbIajPd079QpJay3X210nSsEwSmxMV5UkV58-1761511579-1.0.1.1-RaICdzVegNHFfJ2jCber9aC_X9tUNApGppdqpm5xoYQ
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. (2008). Dewan Syariah Nasional MUI.
- Hadiat, O. S. (2024). Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia . *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen*, 1(1), 74-87 .
- Hasan, N. F. (n.d.). Hybrid Contract: Konstruksi Akad dalam Produk Perbankan Syariah. *Jurnal FEBI*
- Hasan, Z. (2024). Akad Kerjasama (Syirkah) Perspektif Fuqoha' Empat Madzhab.

Perspektif: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Bahasa , 1(2), 29-38 . doi: <https://doi.org/10.59059/perspektif.v2i2.1369>

- Hosen, N. (2009). Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Iqtishad*, 1(2), 47-60. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/194942-ID-musyarakah-mutanaqishah.pdf>
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* , 1(1), 79 - 88 . doi: 10.31000/almaal.v1i1.1775
- Kausari, M. A. (2021). Telaah Fatwa Dsn-Mui No. 73/Dsn Mui/Xi/2008 Tentang Musyârah Mutanâqisah. *Sangaji Jurnal Pemikiran Syariah dan Hukum*, 5(1), 81-93. doi: <https://doi.org/10.52266/sangaji.v5i1.604>
- Musa, M. b. (n.d.). Syirkah Al-Asykhâs Baina Asy-Sari'ah Wa Al-Qanun. *Riyadh: Jami'ah Ibn. Su'ud al.*
- Rangga Salam, M. I. (2023). Penerapan Akad Syirkah di Masyarakat Menurut Perspektif Islam. *Brilliant: Journal of Islamic Economics and Finance*, 1(2), 238 - 247 . Retrieved from <https://journal.yibri.id/index.php/brijief>
- Santoso, A. (2011). Syirkah: Transaksi antara Dua Orang yang Bersekutu dalam Modal dan Keuntungan., (p. 443).
- Sulistiyaningih, M. N. (2023). Penerapan Akad Syirkah Pada Model Bisnis Waralaba Syariah (Studi pada Franchise Minuman Jiwa Maliter di Kudus). *Jimsya: Jurnal Ilmu Syariah*, 2(2), 135-145. Retrieved from <https://jim.iainkudus.ac.id/index.php/JIMSYA/index>
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Surabaya). *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, 8(2), 001-019. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/332488-implikasi-akad-musyarakah-mutanaqisah-pe-613658f1.pdf>
- Syailendra Sabdo Djati PS, S. S. (2025). Sas Ijbaridalam Hukum Waris Islam dan Implikasinya Terhadappenolakan Waris. *Al-Usariyah: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 3(1), 90-105. doi: <https://doi.org/10.37397/al-usariyah.v3i1.811>
- Uar, E. D. (2013). Legalisasi Dewan Syariah Nasional Dan Komite Perbankan Syariah Dalam Pandangan Fiqhi Ekonomi Perbankan. *Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)*, IX(1), 106-121. Retrieved from <https://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/view/93/pdf>
- Yunus, m. (2019). Hybrid Contract (Multi Akad) Dan Implementasinya Di Perbankan Syariah. *Tahkim, Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, 2(1), 87-98. doi:10.29313/tahkim.v2i1.4473