

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM FATWA DSN MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG**

**AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN**

**KEPEMILIKAN RUMAH**

**A. Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian terdahulu ini diharapkan peneliti dapat melihat perbedaan antara penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian yang dilakukan. Selain itu, juga diharapkan dalam penelitian ini dapat diperhatikan mengenai kekurangan dan kelebihan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan.

Pertama adalah penelitian oleh Nuhbatul Basyariah (2018) dengan judul “Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia”. Dalam hasil penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa Tiga isu (isu syariah, isu legal, isu operasional) yang dipaparkan oleh OJK sebagai alasan dirumuskannya buku standar produk musyarakah mutanaqishah senyatanya ada pada implementasi MMQ. Setelah dianalisis berdasarkan kesesuaian dengan syariah compliance pada fatwa dan AAOIFI ditemukan adanya ketidaksesuaian aturan syariah pada beberapa poin seperti; akad murakkab dan terjadinya ta'alluq.

Kedua adalah penelitian oleh Putri Kamilatur Rohm (2015) dengan judul “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang”. Dalam hasil penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa Analisis implementasi akad musyarakah mutanaqishah

pada produk KPR Muamalat iB telah di sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang dianut Bank Muamalat Lumajang dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/ 33/DPbS.

Ketiga adalah penelitian oleh Agung Maulana Hidayat, Neneng Nurhasanah dan Mohamad Andri Ibrahim (2018) dengan judul “Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu”. Dalam hasil penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa Perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah dilihat dari keunggulan/kelemahan dengan metode analisis AHP bahwa dalam menentukan akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad murabahah dapat dijadikan alternatif pilihan yang cukup baik dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah dengan bobot nilai 0,641 dan Inconsistency 0,07. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa akad murabahah dinilai lebih cocok dalam pembiayaan KPR walaupun dengan harga yang dirasakan lebih tinggi atau mahal dibandingkan akad musyarakah mutanaqisah.

Keempat adalah penelitian oleh Ikhsan Dwitama dengan judul “Studi penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada KPR muamalat iB kongsi bank muamalat”. Dalam hasil penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa Implementasi KPR Muamalat iB Kongsi terdapat ketidaksesuaian dengan hukum islam pada aspek kepemilikan rumah (sertifikat), aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kewajiban pemeliharaan rumah. musyarakah mutanaqisah yang mengatur

praktik pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) berbasis musyarakah mutanaqisah secara mendetail dan regulasi agraria yang lebih akomodatif

Kelima adalah penelitian oleh *Afit Kurniawan dan Nur Inayah* dengan judul “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah”. Dalam hasil penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dilakukan di Indonesia antara lain akad murabahah, Ijarah muntahiyah bittamlik, dan musyarakah mutanaqisah. Ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad wakalah dan saat itu juga tanah tersebut di atasnamakan nasabah. Masalah selanjutnya adalah terkait dengan penjaminan. Dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal ini tidak sah menurut syara’ namun sah di mata hukum positif di Indonesia. Sehingga menimbulkan kerancuan hukum dalam hal ini. Ketiga akad tersebut seharusnya melalui dua tahapan pemilikan, namun dari segi hukum adanya dua tahapan tersebut akan berdampak dengan munculnya double transaction, double tax. Terlebih dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tidak mengisyaratkan bank melakukan usaha riil, yaitu jual beli.

#### **B. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008**

1. Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya*". *Musya*" adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- 1) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah/ syirkah* dan *bai*" (jual-beli).
- 2) Dalam *musyarakah mutanaqisah* 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:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

- 3) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Adapun ketentuan khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- a) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- d) Kadar/*Ukuran* bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah*, *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad, biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

## C. Tinjauan Umum Akad Musyarakah Mutanaqisah

### 1. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah/Syirkah adalah persekutuan yang berarti percampuran. Para faqih mendefenisikannya sebagai akad antara dua sekutu dalam modal dan keuntungan.<sup>10</sup> Musyarakah mutanaqisah berarti suatu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (kompetensi/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan dan porsi kontribusi dana.<sup>11</sup>

Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain. Dengan kata lain Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks pembiayaan syari'ah, sedangkan istilah syirkah yang lebih umum digunakan dalam fiqh muamalah.

<sup>10</sup>Sayyid Sabiq (dkk.), Terjemah Jilid 5, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011, hlm. 305.

<sup>11</sup> Dwi Suwiknyo, Pengantar Akutansi Syariah, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm.103.

## 2. Syarat dan Rukun Musyarakah *Mutanaqishah*

Perjanjian dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* harus memenuhi rukun sebagai berikut:

- a. Pihak yang berakad Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (Shahibul Maal) dan pemilik properti yang akan disewakan (*Mu'jir*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti bersama tersebut (*Musta'jir*).
- b. Modal masing-masing pihak Bank dan Nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada Nasabah (atau pihak lain).
- c. Obyek akad obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
- d. Ijab Qabul pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
- e. Nisbah Bagi Hasil pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). 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 *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.<sup>12</sup>

Apabila terjadi suatu kerugian akan dibagi secara proporsional sesuai dengan porsi modal masing-masing. Dalam *musyarakah* yang berkelanjutan (*going concert*) dibolehkan untuk menunda alokasi dari kerugian dan dikompensasikan dengan keuntungan pada masa berlakunya.

Pengikatan Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah harus dituangkan secara tertulis. Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus menyatakan secara jelas tujuan dilaksanakannya akad diantara para pemilik modal, baik dalam hal kepemilikan aset properti maupun penyewaannya yang bertujuan mencari keuntungan. Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki aset berupa properti dengan berbagai pilihan baik berupa Properti Baru (*Ready Stock*), Properti Lama (*Second*) maupun Properti Baru (*Indent*). Jenis properti yang bisa dibiayai adalah sebagai berikut:

- 1) Rumah tinggal
- 2) Rumah susun (*rusun*)
- 3) Rumah toko (*ruko*)
- 4) Rumah kantor (*rukan*)
- 5) Apartemen

---

<sup>12</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta: Akademia, 2014, hlm.248.



6) Kondominium.<sup>13</sup>**3. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah**

Dasar hukum musyarakah *mutanaqisah* meliputi:

**a Dasar Hukum Al Quran**

## 1) QS. Shad : 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ 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 ۗ

Artinya : Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.<sup>14</sup>

## 2) QS. al-Ma'idah : 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji, hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai yang Dia kehendaki".<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Mulya E. Siregar (dkk.), Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah, Jakarta: Departemen Perbankan Syariah, 2016, hlm.123-125.

<sup>14</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid, Jawa Barat: Syigma,2014,hlm 453.

<sup>15</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid, Jawa Barat: Syigma,2014,hlm 106.

## b Hadis Nabi

1) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)<sup>16</sup>

2) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."<sup>17</sup>

## c Pendapat Ulama

1) Ibnu Qudamah, al-Mughni, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."<sup>18</sup>

2) Ibn Abidin dalam kitab Raddul Mukhtarjuz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازًا.

"Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh."<sup>19</sup>

<sup>16</sup> Nashiruddin Al-Albani, Shahih Sunan Abu Daud, Jakarta : Pustaka Azzam, 2014, hlm 147.

<sup>17</sup> Muhammad Nashirudin Al-Albani, Shahih Sunan Tirmidzi, Jakarta : Pustaka Azzam, 2014, hlm 214.

<sup>18</sup> Ibnu Qudamah, al-Mughni, Bayrut: Dar al-Fikr, 2014, hal. 173

<sup>19</sup> Ibn Abidin, Kitab Raddul Mukhtarjuz III, Jakarta : Pustaka Azzam, 2014, hlm 365.

- 3) Wahbah Zuhaili dalam kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah, hal. 437-436:

هَذِهِ الْمَشَارِكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ - عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهَا. وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرِكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَفُوضُ الْبَنْكُ عَمَلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرَفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كُفَيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقِلًّا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabil mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."<sup>20</sup>

- 4) Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam Jurnal Dirasat iqtihadiyyah islamiyyah, muharram : jld 10, volume 2, halaman 48, 1434

وَحَيْثُ إِنَّ الْمَشَارِكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبُيُوعِ، لِكُونِهَا تُعَبَّرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرِكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرِكَةِ.

"Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual beli karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok--maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada

<sup>20</sup> Wahbah Zuhaili ,Kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah, Depok : Gemma Insani,2012, hlm. 437-436 .

pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut."<sup>21</sup>

- 5) Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدَّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمَشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ  
 أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمَشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمَشَارَكَةِ  
 بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَخُتْلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ  
 تُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ مَشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلِ  
 مَشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

"Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*.<sup>22</sup>

#### 4. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (syirkah) antara bank dan nasabah. Barang ini tentunya akan dimiliki secara bersama pula, dengan porsi sesuai dengan modal yang dikeluarkan di awal. Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah dengan porsi yang telah ditentukan di awal.

<sup>21</sup> Kamal Taufiq Muhammad Hathab, Dirasat iqtihadiyyah islamiyyah, Jakarta : Quanta, 2015, hlm.48.

<sup>22</sup> Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, *Al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008, hlm.133.

Selain jumlah angsuran bulanan yang tetap, nasabah pun membayar sewa kepada bank syariah dengan jumlah yang telah ditentukan. Pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank syariah ini dianggap sebagai perolehan keuntungan bagi pihak perbankan syariah atas fasilitas dan layanan yang telah diberikan.

Alur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah :

- a. Negosiasi angsuran dan sewa
- b. Akad/kontrak kerjasama
- c. Beli barang (Bank/Nasabah)
- d. Mendapat berkas dan dokumen
- e. Nasabah membayar angsuran
- f. Bank Syariah menyerahkan hak kepemilikannya.

##### **5. Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah**

Ijarah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.<sup>23</sup> Menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dengan demikian pada hakikatnya ijarah adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan

---

<sup>23</sup>Habib Nazir & Muh. Hasan, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hal. 246.

tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>24</sup>

Dalam Islam, terdapat dua jenis ijarah, ijarah pertama adalah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut mustajir, pihak pekerja disebut ajir dan upah yang dibayarkan disebut ujarah. Ijarah selanjutnya berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (lessee) disebut mustajir, pihak yang menyewakan (lessor) disebut mu'jir/muajir dan biaya sewa disebut ujarah.<sup>25</sup>

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga, dapat dikatakan, ijarah yang terdapat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah adalah ijarah jenis yang kedua ini, yaitu jual beli manfaat dari aset atau properti. Karena dalam akad Musyarakah Mutanaqisah yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kos, kantor, gedung, pelabuhan, dan sebagainya.

---

24 Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah Jilid 3*, (Beirut: Dar-al-Kitab al-Araby, 1983), hlm. 177

25 Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 99.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN- MUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 Tentang Pembiayaan Ijarah ditetapkan rukun dan syarat serta ketentuan teknis mengenai Ijarah, antara lain:

a. Rukun dan Syarat Ijarah:

- 1) Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain
- 2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (pemilik aset, Lembaga Keuangan Syariah) dan penyewa (pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah)
- 3) Objek akad ijarah :
  - a) Manfaat barang dan sewa
  - b) Manfaat jasa dan upah

b. Ketentuan Objek Ijarah:

- 1) Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa
- 2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- 3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa

- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah.
- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- 9) Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:

- 1) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi sewa:
  - a) Menyediakan aset yang disewakan
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset
  - c) Penjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
  - a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa serta menggunakannya sesuai dengan kontrak
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan.



Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dan penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.<sup>26</sup>

#### D. Tinjauan Umum Multi Akad

##### 1. Pengertian Multi Akad

Akad menurut Bahasa memiliki beberapa arti, yakni diantaranya adalah mengikat, sambungan, dan janji. Sedangkan pengertian akad menurut istilah (terminologi) ada beberapa pengertian, yakni:

- a. Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak
- b. Berkumpulnya serah terima diantara dua pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak
- c. Berkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum
- d. Ikatan atas bagian-bagian tasharruf menurut syara<sup>27</sup> dengan cara serah terima.<sup>27</sup>

Multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak lebih dari satu lebih dari dua; berlipat ganda.<sup>28</sup> Dengan demikian, multi akad dalam bahasa

<sup>26</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Pembiayaan Ijarah*, No.09/DSN-MUI/IV/2000, hlm. 3.

<sup>27</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 46.

<sup>28</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1996, hlm. 671.

Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Multi akad, menurut istilah fiqih merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-’uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-uqûd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-uqûd* (bentuk jamak dari *aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *’aqd* secara etimologi artinya mengokohkan, mengikat, menyambung atau menghubungkan,<sup>29</sup> dan hukum perdata Indonesia diartikan dengan perjanjian. Sedangkan secara terminologi *’aqd* berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya sebuah kewajiban.<sup>30</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Multi Akad

Berikut rukun akad beserta dengan syarat - syarat yang harus dipenuhi :

### a. Maudhu’ al *’aqd*

*Maudhu’ al ’aqd* adalah tujuan dalam melakukan akad. Tujuan dari pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) adalah untuk memastikan ketersediaan modal secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah.

### b. *Ma’qud* alaih

*Ma’qud alaih* adalah benda - benda yang diakadkan atau dikenal dengan objek akad Syarat – syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan *ma’qud*

1). Berkaitan dengan objek akad rumah:

<sup>29</sup>Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab–Indonesia Terlengkap*, Surabaya : Pustaka Progresif, 1997, hlm. 953.

<sup>30</sup> Ttn, *Al-Munjid Fil Lughati*, Beirut, Libanon: Darul Masyruq, 1986, hlm. 519.

- a) Manfaat dari objek yang disewa adalah boleh (*mubah*).
  - b) Dapat diserahkan kepada penyewa (nasabah) dan dimanfaatkan kegunaannya.
  - c) Objek diketahui secara jelas dan sesuai dengan kesepakatan.
  - d) Jelas status kepemilikannya.
- 2). Berkaitan dengan objek akad modal (*maal*), :
- a) Modal berupa uang tunai dan sesuai dengan kesepakatan.
  - b) Bank syariah diperbolehkan untuk meminta agunan dari nasabah
  - c) Modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan ke pihak lain.
- 3). Pembagian keuntungan dan kerugian (*ribh*) sesuai dengan kontribusi modal dan tertulis dalam akad.
- 4). Berkaitan dengan harga sewa (*ujrah*):
- a) Harga sewa yang wajib dibayar nasabah harus jelas besarnya.
  - b) Waktu pembayaran harus diketahui kedua belah pihak.
  - c) Nilai biaya sewa dapat berubah sesuai kesepakatan dalam beberapa periode waktu tertentu.

c. 'Aqid.

'Aqid adalah pihak –pihak yang melakukan akad. Syarat- syarat 'aqid adalah sebagai berikut :

- 1).Merdeka, *baligh*, dan *rusyid* (kompeten).
- 2). Memiliki hak atau memberi kuasa untuk mengelolanya.
- 3).Mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan baik.

- 4). Dalam proses jual beli, bank syariah berperan sebagai penjual porsi kepemilikan aset sedangkan nasabah berperan sebagai
- 5). pembeli porsi kepemilikan bank syariah atas aset.
- 6). Terdapat (pemilik) dan (penyewa). Dalam proses *ijarah*, nasabah berperan sebagai penyewa (*musta'jir*) porsi kepemilikan rumah sedangkan bank syariah berperan sebagai pemilik sewa (*mu'jir*).
- d. *Shighat al 'aqd* adalah ucapan ijab dan kabul. Kata – kata dalam ijab kabul harus jelas pengertiannya, terdapat kesesuaian diantaranya dan sebaiknya dilakukan secara tertulis.<sup>31</sup>

### 3. Macam-macam Multi Akad

Al-Imrani membagi multi akad dalam lima macam, yaitu *al uqud al-mutaqabilah*, *al-uqud al-mujtami'ah*, *al-uqud al-mutanaqidhah* wa *al-mutadhadah* wa *al-mutanafiyah*, *al-.,uqud al-mukhtalifah*, *al-uqud al mutajanisah*.<sup>32</sup> Dari lima macam itu, menurutnya, dua macam yang pertama; *al-uqud al- mutaqabilah* *al-uqud al mujtami'ah*, adalah multi akad yang umum dipakai.

#### a. Akad Bergantung / Akad Bersyarat (*al-Uqud al-Mutaqabilah*)

*Al-Mutaqabilah* menurut bahasa berarti berhadapan. *Al-uqud al mutaqabillah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama dimana kesempurnaan akad pertama bergantung pada

<sup>31</sup> Ikshan Dwitama, *Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat Ib Kongsi Bank Muamalat Bandung*: Universitas Padjajaran, 2018, hlm. 4.

<sup>32</sup> Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Pekalongan: STAIN Pekalongan, hlm. 214.

sempurnanya akad melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya. Dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal lama dan praktiknya sudah banyak. Banyak ulama telah membahas tema ini, baik yang berkaitan dengan hukumnya, atau model pertukarannya; misalnya antara akad pertukaran (*mu'awadhah*) dengan akad tabarru", antara akad tabarru" dengan akad tabarru" atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat.

b. Akad Terkumpul (*al-Uqud al-Mujtami'ah*)

*Al-Uqud al-Mujtami'ah* adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Multi akad yang mujtami'ah ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.

c. Akad berlawanan (*al-Uqud al-Mutanaqidhah wa al-Mutadhadah wa al-Mutanafiyah*)

*Al-mutanaqidhah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata

sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Seseorang mengatakan bahwa sesuatu benar, lalu berkata lagi sesuatu itu salah. Perkataan orang ini disebut *mutanaqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan *mutanaqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan.

d. Akad berbeda (*al-Uqud al-Mukhtalifah*)

Multi akad mukhtalifah adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum diantara kedua akad itu atau sebagainya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Contoh lain, akad ijarah dan salam. Dalam salam, harga salam harus diserahkan pada saat akad (*fi al-majlis*), sedangkan dalam ijarah, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.

e. Akad sejenis (*al-Uqud al-Mutajanisah*)

● *Al-uqud al-murakkabah al-mutanafisah* adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multi akad jenis akad ini dapat pula berbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

f. Akad ganda yang banyak di aplikasikan dalam ekonomi Islam

1) *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (akad sewah menyewah yang berakhir dengan kepemilikan/jual beli)

- 2) *Musyarakah mutanaqishah* (akad kerja sama yang berkurang berakhir dengan jual beli kredit)
- 3) *Murabahah marakkabah* (akad bagi hasil berganda berakhir dengan jual beli biasa)
- 4) *Ta'min tauni murakkabah* (asuransi berganda)
- 5) Akad *Murabahah lil Amir bi asy-Syira`*
- 6) *Ta'jir tamwili* (penggabungan akad jual beli dengan sewah menyewa) walaupun ada sebagian ulama mengatakan bahwa akad ini sebenarnya adalah *al-ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

#### 4. Landasan Hukum Multi Akad

Status hukum multi akad belum tentu sama dengan status hukum dari akad-akad yang membangunnya. Seperti contoh akad *bai'* dan *salaf* yang jelas keharamannya yang disebutkan oleh Nabi. Akan tetapi jika akad itu berdiri sendiri-sendiri, maka akad *bai'* dan *salaf* itu diperbolehkan. Artinya, hukum multi akad tidak bisa semata dilihat dari hukum akad-akad yang membangunnya. Bisa jadi akad-akad yang membangunnya adalah boleh ketika berdiri sendiri, namun menjadi haram ketika akad-akad itu terhimpun dalam satu transaksi.

Terdapat *khilafiyah* (perbedaan pendapat) di kalangan ulama mengenai boleh tidaknya multi akad. Pertama: pendapat yang membolehkan. Ini adalah pendapat Imam Asyhab dari mazhab Maliki (Hithab, Tahrir al-Kalam fi Masa'il al-Iltizam, hlm. 353), juga pendapat Imam Ibnu Taimiyah dari Mazhab Hanbali (Ibnu Taimiyah, Majmu' alFatawa, 29/31), dan pendapat Imam At-Tasuli,

dalam kitabnya Al-Bahjah, 2/14.<sup>33</sup> Dalil pendapat pertama ini antara lain kaidah fikih yang berbunyi:

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

Artinya: “Hukum asal menetapkan syarat dalam mu’amalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya)”.<sup>34</sup>

Penggunaan dua akad dalam satu transaksi sama halnya dengan baiataini fi baiah (dua transaksi jual beli dalam satu jual beli) dalam hadits dijelaskan bahwa:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang dari dua transaksi jual beli dalam satu jual beli (HR at-Tirmidzi dan dishohihkan al-Albani dalam Irwa’ al-Gholil 5/149)

Para fuqaha sepakat untuk memegang tuntutan hadits tersebut secara umum, namun kemudian berbeda pendapat pada hal rinciannya yakni tentang bentuk mana yang dapat disebut *baiataini fi baiah* dan bentuk mana tidak dapat disebut *baiataini fi baiah*.<sup>35</sup> Ulama berbeda pendapat mengenai hukum *baiataini fi baiah*, yakni:

<sup>33</sup>Nadrattuzaman Hosen, “Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer” dalam <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/download/2518/1919>, diakses pada tanggal 03 Juni 2018

<sup>34</sup> Imam At-Tasuli, Kitab Al-Bahjah, hlm. 14.

<sup>35</sup> Ibnu Rusyd, *Terjemah Bidayatul Mujtahi Juz 3*, Semarang: Ash-Shifa, 1990, hlm. 60.



Imam Hanafi berpendapat bahwa *baiataini fi baiah* merupakan jual beli fasid karena harga barang tidak jelas dan adanya pergantungan serta ketidakjelasan, dimana harga barang tidak tentu apakah dibayar tunai atau kredit. Jika harga barang tersebut ditetapkan dan diterima pada salah satu pilihan, maka transaksi tersebut menjadi sah.

Imam syafi'i dan Imam Hanbali sepakat berpendapat bahwa transaksi tersebut dianggap batal karena dianggap gharar (ketidakpastian) sebab adanya ketidakjelasan di dalamnya. Adapun Imam Malik berpendapat bahwa *baiataini fi baiah* merupakan transaksi yang sah dan dianggap sama dengan transaksi jual beli yang memberi pilihan kepada pihak pembeli. Akan tetapi Towus Hakam dan Hamad berpendapat bahwa *baiataini fi baiah* diperbolehkan apabila salah satu dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi ridha.<sup>36</sup> Allah SWT berfirman dalam surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : 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.<sup>37</sup>

<sup>36</sup>Wahbah Az-Zuhaili, Ushul Fiqh, hlm. 137.

<sup>37</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid, Jawa Barat: Syigma, 2014, hlm 83.

Para ulama yang membolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada Batasan yang tidak boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang. Di kalangan ulama, batasan-batasan ini ada yang disepakati dan diperselisihkan. Secara umum, batasan yang disepakati oleh para ulama Multi akad dilarang karena nash agama dalam hadis, Nabi secara jelas menyatakan tiga bentuk multi akad yang dilarang, yaitu multi akad dalam jual beli (*ba'i*) dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua transaksi dalam satu transaksi. Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga, dan waktunya diketahui oleh kedua belah pihak. Jika salah satu di antaranya tidak jelas, maka hukum dari akad itu dilarang. Imam al Syafi'i memberi contoh, jika seseorang hendak membeli rumah dengan harga seratus, dengan syarat dia meminjamkan (*salaf*) kepadanya seratus, maka sebenarnya akad jual beli itu tidak jelas apakah dibayar dengan seratus atau lebih. Sehingga harga dari akad jual beli itu tidak jelas, karena seratus yang diterima adalah pinjaman sehingga penggunaan manfaat dari seratus tidak jelas apakah dari jual beli atau pinjaman.

Ibnu Qayyim berpendapat bahwa Nabi melarang multi akad antara akad *salaf* (memberi pinjaman/*qardh*) dan jual beli, meskipun kedua akad itu jika berlaku sendiri-sendiri hukumnya boleh. Larangan menghimpun *salaf* dan jual beli dalam satu akad untuk menghindari terjerumus kepada *riba* yang diharamkan. Hal itu terjadi karena seseorang meminjamkan (*qardh*) seribu, lalu menjual barang yang bernilai delapan ratus dengan harga seribu. Dia seolah memberi seribu dan barang seharga delapan ratus agar mendapatkan bayaran

dua ribu. Di sini ia memperoleh kelebihan dua ratus. Selain multi akad antara salaf dan jual beli yang diharamkan, ulama juga sepakat melarang multi akad antara berbagai jual beli dan qardh dalam satu transaksi. Semua akad yang mengandung unsur jual beli dilarang untuk dihimpun dengan qardh dalam satu transaksi, seperti antara ijarah dan qardh, salam dan qardh, sharf dan qardh, dan sebagainya. Meski penggabungan qardh dan jual beli ini dilarang, namun menurut al-Imrâni tidak selamanya dilarang. Penghimpunan dua akad ini diperbolehkan apabila tidak ada syarat di dalamnya dan tidak ada tujuan untuk melipatkan harga melalui qardh. Seperti seseorang yang memberikan pinjaman kepada orang lain, lalu beberapa waktu kemudian ia menjual sesuatu kepadanya padahal ia masih dalam rentang waktu qardh tersebut. Yang demikian hukumnya boleh. Sedangkan larangan penghimpunan dua akad jual beli dalam satu akad jual beli didasarkan pada hadis Nabi yang berbunyi:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

“Rasulullah SAW telah melarang dua jual beli dalam satu transaksi jual beli”<sup>38</sup>

a. Multi akad sebagai hilah ribawi

Multi akad yang menjadi hilah ribawi dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli inah atau sebaliknya dan hilah riba fadhil

<sup>38</sup>Muhammad bin Isa bin Tsaurah bin Musa as-Sulami at-Tirmiddzi, Sunan At-Tirmidzi 1, Bandung: Gema Insaani,2014,hlm. 18.

## 1) Al-inah

Contoh inah yang dilarang adalah menjual sesuatu dengan harga seratus secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya kembali kepada penjual dengan harga delapan puluh secara tunai, pada transaksi ini seolah olah ada dua akad jual beli, padahal pada nyatanya merupakan hibah hilah riba dalam pinjaman (qardh), karena objek akad semu dan tidak factual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dari jual beli yang tentukan syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini.<sup>39</sup>

## 2) Hilah riba fadhil

Hal ini terjadi apabila seseorang menjual sejumlah (misalnya 2 kg beras) harta ribawi dengan sejumlah harga (misalnya Rp 10.000) dengan syarat bahwa ia – dengan harga yang sama (Rp 10.000) - harus membeli dari pembeli tadi sejumlah hartaribawi sejenis yang kadarnya lebih banyak (misalnya 3 kilogram) atau lebih sedikit (misalnya 1 kilogram). Transaksi seperti ini adalah model hilah riba fadhil yang diharamkan. Transaksi seperti ini dilarang didasarkan atas peristiwa pada zaman Nabi di mana para penduduk Khaibar melakukan transaksi kurma kualitas sempurna satu kilo dengan kurma kualitas rendah dua kilo, dua kilo dengan tiga kilo dan seterusnya. Praktik seperti ini dilarang Nabi, dan beliau mengatakan agar ketika menjual kurma kualitas rendah dibayar dengan harga sendiri, begitu pula ketika membeli

---

<sup>39</sup>Imam An-Nawawy, Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzab 32 Jilid, Jakarta: Pustaka Azam, 2015, hlm 180.

kurma kualitas sempurna juga dengan harga sendiri. Maksud hadis di atas, menurut Ibn Qayyim, adalah akad jual beli pertama dengan kedua harus dipisah. Jual beli kedua bukanlah menjadi syarat sempurnanya jual beli pertama, melainkan berdiri sendiri. Hadis di atas ditujukan agar dua akad itu dipisah, tidak saling berhubungan, apalagi saling bergantung satu dengan lainnya.<sup>40</sup>

b. Multi akad menyebabkan jatuh ke riba

Setiap multi akad yang mengantarkan pada yang haram, seperti riba, hukumnya haram, meskipun akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya kepada yang dilarang menyebabkan hukumnya menjadi dilarang. Hal ini terjadi seperti pada contoh:

1) Multi akad antara akad salaf dan jual beli

Nabi Muhammad SAW melarang multi akad antara akad jual dan salaf.

Larangan ini disebabkan karena upaya mencegah (dzarī'ah) jatuh kepada yang diharamkan berupa transaksi ribawi. Jumhur ulama melarang praktik multi akad ini, yakni terjadinya penghimpunan akad jual beli (mu'awadhah) dengan pinjaman (qardh) apabila dipersyaratkan. Jika transaksi multi akad ini terjadi secara tidak disengaja diperbolehkan karena tidak adanya rencana untuk melakukan qardh yang mengandung riba.

2) Multi akad antara qardh dan hibah kepada pemberi pinjaman (muqridh)

<sup>40</sup>Ibnu Rusyd, Bidayatul Mujtahid, Jakarta: Pustaka Azam, 2016, hlm. 182-183.

Ulama sepakat mengharamkan qardh yang dibarengi dengan persyaratan imbalan lebih, berupa hibah atau lainnya. Seperti contoh, seseorang meminjamkan (memberikan utang) suatu harta kepada orang lain, dengan syarat ia menempati rumah penerima pinjaman (muqtaridh), atau muqtaridh memberi hadiah kepada pemberi pinjaman, atau memberi tambahan kuantitas atau kualitas obyek qardh saat mengembalikan. Transaksi seperti ini dilarang karena mengandung unsur riba. Apabila transaksi pinjam meminjam ini kemudian disertai hadiah atau kelebihan, tetapi dilakukan sendiri secara sukarela oleh orang yang diberi pinjaman, tanpa ada syarat dan kesepakatan sebelumnya hukumnya halal, karena tidak mengandung unsur riba di dalamnya.<sup>41</sup>

- c. Multi akad terdiri dari akad-akad yang akibat hukumnya saling bertolak belakang atau berlawanan

Kalangan ulama Malikiyah mengharamkan multi akad antara akad-akad yang berbeda ketentuan hukumnya dan/atau akibat hukumnya saling berlawanan atau bertolak belakang. Larangan ini didasari atas larangan Nabi menggabungkan akad salaf dan jual beli. Dua akad ini mengandung hukum yang berbeda. Jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan nuansa dan upaya perhitungan untung-rugi, sedangkan salaf adalah kegiatan sosial yang mengedepankan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Karena itu, ulama Malikiyah melarang multi akad dari

---

<sup>41</sup>Yosi Arianti. "Multi Akad (Al-uqud al-Murakkabah) di Perbankan Syari'ah Perspektif Fiqh Muamalah" STIT, Juni 2018, hlm. 12.

akad-akad yang berbeda hukumnya, seperti antara jual beli dengan ju'âlah, sharf, musâqah, syirkah, qirâdh, atau nikah. Meski demikian, sebagian ulama Malikiyah dan mayoritas ulama non-Malikiyah membolehkan multi akad jenis ini. Mereka beralasan perbedaan hukum dua akad tidak menyebabkan hilangnya keabsahan akad.

Dari dua pendapat ini, pendapat yang membolehkan multi akad jenis ini adalah pendapat yang 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 antara akad menghibahkan sesuatu dan menjualnya. Akad-akad yang berlawanan (mutadhadah) inilah yang dilarang dihimpun dalam satu transaksi.<sup>42</sup>

## **E. Tinjauan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat (2) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan

---

<sup>42</sup>Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, Ciputat : UIN Syahid, 2009, hlm.24.

pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atas tagihan tersebut, setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>43</sup>

M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>44</sup> Sedangkan menurut Muhammad, pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi investasi yang telah direncanakan.<sup>45</sup>

Menurut Kasmir, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>46</sup>

Istilah pembiayaan pada intinya berarti menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan, berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.<sup>47</sup> Kata pembiayaan/ kredit itu sendiri berasal dari

<sup>43</sup> Trisadini P. Usanti, *Hukum Perbankan*, Bandung: Gramedia, 2017, hlm. 98.

<sup>44</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 160.

<sup>45</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, hlm.17.

<sup>46</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 96.

<sup>47</sup> Veithzal Rivai (dkk.), *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo, 2008, hlm.3



bahasa latin yaitu credere, yang berarti percaya. Oleh karena itu dasar pemikiran persetujuan pembiayaan oleh suatu lembaga keuangan atau badan usaha berlandaskan kepercayaan.<sup>48</sup>

Pembiayaan dalam arti luas artinya financing yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan yaitu pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan, seperti BMT kepada nasabah. Jadi yang dimaksud dengan pembiayaan adalah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya.<sup>49</sup>

Pembiayaan adalah suatu pendanaan yang diberikan oleh pihak tertentu untuk tujuan investasi terencana yang kemudian dana tersebut akan dikembalikan sesuai kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak.

## **2. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada pada nasabah yang menginginkan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah sendiri muncul karena adanya keinginan dan kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama

---

<sup>48</sup> Moh Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Perbankan: Konsep, Tekni, dan Kasus*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1999, hlm. 1.

<sup>49</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005, hlm.185.

semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang mumpuni oleh masyarakat. PKR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit dan berprinsip syariah. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>50</sup>

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya jumlah pasti dan jadwal angsuran bulanan yang harus dibayar hingga masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dibebani dengan naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga tidak stabil. Di Indonesia yang saat ini dikenal ada dua jenis PKR, yaitu:<sup>51</sup>

- a. PKR Subsidi, yaitu suatu pembiayaan perumahan yang di peruntukkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah atau rendah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan perumahan dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum pembatasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimal kredit yang di berikan.

---

<sup>50</sup> Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR* Jakarta : PT Pustaka Grahatama, 2008, hlm. 25.

<sup>51</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah*, Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2019, hlm 45.

- b. PKR non Subsidi, yaitu suatu pembiayaan PKR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat yang ketentuannya di tetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilaksanakan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Kelompok sasaran PKR subsidi ini adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, gaji pokok bulanan maksimal sebesar Rp 4.000.000,-. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah atau yang disebut dengan MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan dan bantuan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>52</sup>

Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan KEMENNPORA Nomor 20 pasal 7 tahun 2014, masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah subsidi ini harus memenuhi beberapa persyaratan diantaranya; Masyarakat yang boleh mengajukan PKR subsidi ini adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima

---

<sup>52</sup> Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Peraturan Menteri pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, 2015, hlm. 3.

subsidi perumahan, dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal Rp. 4.000.000,-.<sup>53</sup>

### 3. Fungsi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah

a. Fungsi Pembiayaan Kepemilikan Rumah syariah, yakni sebagai berikut :

- 1). Pembiayaan Kepemilikan Rumah dapat digunakan untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri ataupun untuk merehabilitasi rumah yang sudah ada.
- 2). Pembiayaan Kepemilikan Rumah dapat meningkatkan usaha masyarakat agar dapat memiliki rumah sendiri.
- 3). Prosesnya sesuai dengan prinsip Syariah

b. Manfaat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah, yakni sebagai berikut :

- 1). Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- 2). Karena Pembiayaan Kepemilikan Rumah memiliki jangka waktu yang Panjang, angsuran dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
- 3). Skim pembiayaan adalah jual beli (murabahah), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (fixed margin)

<sup>53</sup> Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat NOMOR 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketepatan Sasaran KPR Subsidi ,2015, hlm. 6.

- 4). Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
- 5). Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.<sup>54</sup>



---

<sup>54</sup> Zulka Hafidhissidiq, "Mekanisme Pembiayaan Kpr Syariah Dengan Akad Murabahah Di Btn Kantor Cabang Syari'ah Tegal " IAIN Purwokerto,Purwekerto,2016, hlm 87.