

BAB II

AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

A. Pengertian Akad *Musharakah Mutanaqishah*

1. Pengertian Akad

Para ahli hukum Islam (*jumhūr ulamā'*) memberikan definisi akad sebagai suatu pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.¹ Akad berasal dari kata *al-'aqd*, jamaknya *al-'uqūd*, yang menurut bahasa mengandung arti *al-rabṭ*. Adapun *al-rabṭ* memiliki arti ikatan atau mengikat.²

Menurut Mustafa Al-Zarqa' yang dikutip oleh Mas'adi,³ yang dimaksud dengan *al-rabṭ* adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.

Adapun definisi akad yaitu pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak *syāri'at* yang berpengaruh pada objek perikatan.⁴

2. Pengertian *Musharakah Mutanaqishah*

Musharakah mutanaqishah dalam literatur fiqh terdapat beberapa pendapat. Baik dari pengertian, rukun dan syarat, serta konsep yang

¹Wirduyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 45.

²Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, Cet III, (Jakarta: Mutiara, 1994), 112.

³A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet I, (Jakarta, Raja Grafindo, 2002), 75.

⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet III, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 97.

mengatur tentang akad *mushārah mutanaqīshah*. Akan tetapi, belum secara khusus dan terperinci. *Mushārah mutanaqīshah* merupakan jenis dari *shirkah al-‘Inān*, yaitu merupakan penerapan kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka.

Mushārah mutanaqīshah diawali dengan akad antara nasabah dengan bank untuk berkongsi atau berkerjasama dalam investasi berupa perumahan. Kemudian diikuti dengan akad kedua yaitu *ijārah*, akad yang diperlukan karena rumah tersebut disewa oleh nasabah.⁵

Maka konsep dan aturan yang digunakan adalah merujuk pada aturan yang ada pada akad *mushārah mutanaqīshah* dan *ijārah*, baik aturan yang ada dalam hukum Islam, fatwa DSN-MUI, peraturan perundang-undangan atau aturan yang lainnya yang berkaitan dengan kedua akad tersebut.

Untuk lebih memperjelas arti dari akad *mushārah mutanaqīshah*, maka yang perlu diketahui adalah kata dasarnya. Kata *mushārah mutanaqīshah* berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan antara kata *shirkah* yang berarti percampuran atau berserikat dengan kata *tanaqāshah* yang berarti semakin lama semakin berkurang atau mengecil, adapun *mutanaqīshah* mempunyai arti mengurangi secara bertahap.

⁵Mohammad Nadji, dkk, *Investasi Syariah Implementasi Konsep Islam dalam Kenyataan Empiric*, (Jogja: Kreasi Wacana, 2009), 426.

Dengan demikian maka *mushārah mutanaqīshah* secara bahasa berarti percampuran yang semakin lama semakin mengecil.⁶

Adapun yang dimaksud dengan *mushārah mutanaqīshah* menurut para *fuqahā'* antara lain sebagai berikut:

- a. Pendapat *ulama'* Ibn Qudamah, yang dimaksud dengan *mushārah mutanaqīshah* adalah:

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

Artinya:

“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (*shārik*) membeli porsi bagian (*hiṣṣah*) dari *shārik* lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain”.⁷

- b. Pendapat *ulama'* Ibn Abidin, yang dimaksud dengan *mushārah mutanaqīshah* adalah:

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

Artinya:

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (*shārik*) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (*hiṣṣah*)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada *shārik*-nya, maka hukumnya boleh”.⁸

⁶ Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, Kamus Arab, Indonesia, Inggris, Cet III, 127.

⁷ Ibn Qudamah, Al-Mughni, Juz V, (Bayrut: Dar Al-Fikr, t.th), 173.

⁸ Ibn Abidin, *Raddul Mukhtar*, Juz III, (Bayrut: Dar Al-Kutub Al-‘Ilmiyah, t.th), 365.

- c. Pendapat *ulama'* Wahbah Zuhaily, yang dimaksud dengan *musharakah mutanaqishah* adalah:

هَذِهِ الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرَكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهَا وَهِيَ فِي أَنْتَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرَكَةً عِنَانٍ, حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ, وَيَفْوِضُ الْبَنْكُ عَمَلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرَكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِّيًّا أَوْ حُزْنِيًّا, بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ مُسْتَقِلًّا, لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرَكَةِ

Artinya:

“*Musharakah mutanaqishah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nyabahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *shirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlangsung, *musharakah mutanaqishah* tersebut dipandang sebagai *shirkah 'inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *shirkah* bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *shirkah*.”⁹

- d. Pendapat *ulama'* Kamal Taufiq Muhammad Hāthab, yang dimaksud dengan *musharakah mutanaqishah* adalah:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمُشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْعِ, لِكَوْنِهَا تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأَصُولِ, فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ أَحَدُ الشَّرَكَاءِ التَّخَارُجَ

⁹Wahbah Zuhaily, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, t.th), 436-437.

مِنَ الشَّرْكَةِ, فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي اَمْلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ, وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ المُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرْكَةِ

Artinya:

“Mengingat bahwa sifat (tabiat) *musharakah* merupakan jenis jual-beli karena *musharakah* dianggap sebagai pembelian suatu porsi (*hişshah*) secara *musha'* (tidak ditentukan batasbatasnya) dari sebuah pokok maka apabila salah satu mitra (*sharik*) ingin melepaskan haknya dari *shirkah*, maka ia menjual *hişshah* yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada *sharik* lainnya yang tetap melanjutkan *musharakah* tersebut”.¹⁰

- e. Pendapat *ulama'* Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah, yang dimaksud dengan *musharakah mutanaqishah* adalah:

تَوَصَّلَتِ الدَّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ, حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَ مُخْتَلِفَةٍ, وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ : تَمْوِيلِ صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ, وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ, وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ

Artinya:

“Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa *musharakah mutanaqishah* dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan *musharakah* dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan *musharakah* dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (*istimrariyah al-tamwil*), *musharakah* terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan *musharakah* permanen, dan pembiayaan *musharakah mutanaqishah*”.¹¹

¹⁰Kamal Taufiq Muhammad Hāthab, *Dirasat Iqtisādiyyah Islamiyyah*, Jilid 10, Vol. II, (Jurnal, Muharram 1434), 48.

¹¹Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah, *Al-Musharakah Al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha Al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), 133.

2. Dasar Hukum *Mushārahah Mutanaqīshah*

a. Al-Qur'an

1) QS. Shad ayat 24 yaitu:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغَىٰ
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ
دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ ﴿٢٤﴾

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”. (QS.Shad ayat 24).¹²

2) QS. Al-Ma'idah ayat 1 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ ۗ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۗ ﴿١﴾

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya”. (QS. Al-Ma'idah ayat 1).¹³

¹²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (tp. 2007), 736.

¹³Ibid., 156.

b. Hadith Rasulullah SAW

- 1) Hadith riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW

bersabda:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِّ يَكِينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ,
فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya:

“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).¹⁴

- 2) Hadith riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf, Rasulullah SAW

bersabda:

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

Artinya:

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian 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.”¹⁵

3. Rukun dan Syarat *Musharakah Mutanaqishah*

Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syariah, *musharakah mutanaqishah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk

¹⁴Ibn Hajar Al-Asqalāini, *Bulughul Maram*, Jilid II), 103.

¹⁵Ibid., 188.

sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.¹⁶ Karena *mushārah mutanaqīshah* merupakan suatu perikatan akad, maka penulis akan memaparkan rukun dan syarat perikatan dalam syariah Islam.

Ulama' Hanafiyah mengemukakan bahwa rukun *shirkah*, baik dengan segala bentuknya adalah ijab (ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan kabul (ungkapan penerimaan perserikatan) Menurut *jumhūr ulama'*, rukun perserikatan itu ada tiga yaitu:

- a. *Ṣigat* (ijab dan kabul).
- b. Kedua orang yang berakad.
- c. Objek akad.

Bagi *ulama'* Hanafiyah, orang yang berakad dan objeknya bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat. Syarat-syarat umum *shirkah* yaitu:¹⁷

- a. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil dari seluruh pihak yang berserikat.
- b. Prosentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.

¹⁶Wirnyaningsih, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 45.

¹⁷Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet III, 173.

- c. Keuntungan itu diambilkan dari hasil harta perserikatan, bukan dari harta lain.

4. *Ijārah* dalam *Musharakah Mutanaqīshah*

Ijārah secara bahasa berarti sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.¹⁸ Sayyid Sabiq berpendapat bahwasannya *ijārah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁹

Dengan demikian pada hakikatnya *ijārah* 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 *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalam hukum Islam terdapat dua jenis *ijārah*.²⁰ Pertama adalah *ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Kedua adalah *ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijārah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis

¹⁸Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), 246.

¹⁹Sayyid Sabiq, *Tarjamahan Fiqh Al-Sunnah*, Jilid III, 177.

²⁰Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), 99.

konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir* atau *muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijārah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara *ijārah* bentuk kedua dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga dapat dikatakan *ijārah* yang terdapat dalam akad *mushārahah mutanaqīshah* yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kantor, gedung, pelabuhan dan lain sebagainya.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 09/DSN-MUI/IV2000 tanggal 13 April tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijārah* ditetapkan rukun dan syarat serta ketentuan teknis mengenai *ijārah*, yaitu:

a. Rukun dan Syarat *Ijārah*:

- 1) *Ṣighat Ijārah*, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- 3) Objek akad *Ijārah* adalah:
 - (a) manfaat barang dan sewa; atau
 - (b) manfaat jasa dan upah.

b. Ketentuan Objek *Ijārah*:

- 1) Objek *ijārah* 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 atauidentifikasi 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 *ijārah*.
- 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.

- c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*:
- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - (a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
 - (b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - (c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
 - 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - (a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - (b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - (c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.