

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

GAMBARAN UMUM TENTANG MULTI AKAD DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ)

A. 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. Terkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum
- d. Ikatan atas bagian-bagian *tasharruf* menurut *syara'* dengan cara serah terima.⁴³

Multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; berlipat ganda.⁴⁴ Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Multi akad, menurut istilah fiqh merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-*

⁴³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 46.

⁴⁴Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), h. 671.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

'*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,⁴⁵ dan hukum perdata Indonesia diartikan dengan perjanjian. Sedangkan secara terminologi '*aqd*' berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya sebuah kewajiban.⁴⁶

2. Rukun dan Syarat Multi Akad

a. Rukun Multi Akad

Adapun rukun-rukun multi akad sama dengan rukun akad, yakni sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Akad ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda benda yang dijual dalam akad jual beli.
- 3) *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad *hibah* ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti. Tujuan pokok akad *ijarah* adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti. Tujuan

⁴⁵ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), h. 953.

⁴⁶ Ttn, *Al-Munjid Fil Lughati*, (Beirut, Libanon: Darul Masyruq, 1986), h. 519.

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Op, Cit*, h. 47-48.

i'jarah adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.

- 4) *Shighat al 'aqd* ialah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabul* ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*. Pengertian *ijab* dan *qabul* dalam pengamalan dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan.

b. Syarat Multi Akad

Adapun syarat multi akad seperti syarat dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, yakni:

- 1) Suatu benda antara mu'jir/pihak yang menyewakan dengan musta'jir/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian ma'jur/obyek *ijarah* oleh musta'jir/pihak penyewa.
- 2) *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah muntahiya bittamlik* berakhir.
- 3) Musta'jir/penyewa dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* dilarang menyewakan dan atau menjual ma'jur/benda yang disewa.
- 4) Harga *ijarah* dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.⁴⁸

⁴⁸Nasrulloh Ali Munif, *Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia*, (Kediri: STAIH), 2016, h.63

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Macam-macam Multi Akad

Al-,Imrani membagi multi akad dalam lima macam, yaitu *al-,uqud al- mutaqaibilah*, *al-,uqud al-mujtami''ah*, *al-,uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah*, *al-,uqud al-mukhtalifah*, *al-,uqud al mutajanisah*.⁴⁹ Dari lima macam itu, menurutnya, dua macam yang pertama; *al-,uqud al- mutaqaibilah*, *al-,uqud al mujtami''ah*, adalah multi akad yang umum dipakai.

a. Akad Bergantung / Akad Bersyarat (*al-,Uqud al-Mutaqaibilah*)

Al-Mutaqaibilah menurut bahasa berarti berhadapan. *Al-,uqud al mutaqaibilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, dimana kesempurnaan akad pertama bergantung pada 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 (*isytirath* ,, *aqd bi*,, *aqd*).

b. Akad Berkumpul (*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.

⁴⁹Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan), h. 214

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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 Aamir bi asy-Syira`* (Murabahah KPP [Kepada Pemesan Pembelian]/Deferred Payment Sale).
- 6) *Ta'jir tamwili* (penggabungan akad jual beli dengan sewah menyewah) walaupun ada sebagian ulama mengatakan bahwa akad ini sebenarnya adalah *al-ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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 di perbolehkan. 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 multiakad. 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' al-Fatawa, 29/31), dan pendapat Imam At-Tasuli, dalam kitabnya Al-Bahjah, 2/14.⁵⁰ Dalil pendapat pertama ini antara lain kaidah fikih yang berbunyi:

أَلَا ضَلُّ فِي الْمُعَامَلَةِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: "Hukum asal muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya".⁵¹

Penggunaan dua akad dalam satu transaksi sama halnya dengan *bai'atani fi bai'ah* (dua transaksi jual beli dalam satu jual beli) dalam hadits dijelaskan bahwa:

⁵⁰ "Multiakad dalam transaksi syari'ah kontemporer" <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/download/2518/1919>, diakses pada tanggal 03 Juni 2018

⁵¹ A. Djazauli, *loc.cit.*

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

“Rasulullah SAW telah melarang dua jual beli dalam satu transaksi jual beli.⁵²

Atau:

صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

“Dua transaksi dalam satu transaksi”⁵³

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*.⁵⁴ Ulama berbeda pendapat mengenai hukum *baiataini fi baiah*, yakni:

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.

⁵² Muhammad bin Isa bin Tsaurah bin Musa bin Adhzhahaq, at-Tirmidzi, Abu Isa, *loc.cit*.

⁵³ Wahbah Az-Zuhaili, *Terjemah Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, (Depok: Gema Insani, 2011), h.520.

⁵⁴ Ibnu Rusyd, *Terjemah Bidayatul Mujtahi Juz 3*, (Semarang: Ash-Shifa’, 1990), h.60.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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 ridha⁵⁵. Allah SWT berfirman dalam surah An-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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”. (Q.S.An-Nisa:29).

5. Batasan Dan Standar Multi Akad

Para ulama yang membolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-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 adalah sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Op. Cit*, h.137

⁵⁶ “Konsep Multi Akad (Al-Uqûd Al-Murakkabah)”
<http://ejournal.faiunisi.ac.id/index.php/syariah/article/download/10/5>, akses pada tanggal 04 Juni 2018

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. 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 (*'ariyah*). 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

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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.⁵⁷ 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”⁵⁸

b. Multi akad sebagai *hilah ribawi*

Multi akad yang menjadi *hilah ribawi* dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli *‘inah* atau sebaliknya dan *hilah riba fadhl*.

1) *Al-‘inah*

Contoh *‘inah* yang dilarang adalah menjual sesuatu dengan harga seratus secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Muhammad bin Isa bin Tsaurah bin Musa bin Adhzhahaq, at-Tirmidzi, Abu Isa, *loc.cit.*

kembali kepada penjual dengan harga delapan puluh secara tunai. Pada transaksi ini seolah ada dua akad jual beli, padahal nyatanya merupakan *hilah riba* dalam pinjaman (*qardh*), karena objek akad semu dan tidak faktual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dari jual beli yang ditentukan syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini.

Ibn Qayyim menjelaskan bahwa agama menetapkan seseorang yang memberikan *qardh* (pinjaman) agar tidak berharap dananya kembali kecuali sejumlah *qardh* yang diberikan, dan dilarang menetapkan tambahan atas *qardh* baik dengan *hilah* atau lainnya. Demikian pula dengan jual beli disyariatkan bagi orang yang mengharapkan memberikan kepemilikan barang dan mendapatkan harganya, dan dilarang bagi yang bertujuan *riba fadhl* atau *riba nasa'*, bukan bertujuan pada harga dan barang.

Demikian pula dengan transaksi kebalikan *'inah* juga diharamkan. Seperti seseorang menjual sesuatu dengan harga delapan puluh tunai dengan syarat ia membelinya kembali dengan harga seratus tidak. Transaksi seperti ini telah menyebabkan adanya *riba*.

2) *Hilah ribâ fadhli*

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 harta

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ribawi 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 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.

c. 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

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Nabi Muhammad SAW melarang multi akad antara akad jual dan *salaf*. Larangan ini disebabkan karena upaya mencegah (*dzari'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*)

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.⁵⁹

⁵⁹ “Multi Akad (Al-uqud al-Murakkabah) di Perbankan Syari’ah” http://jurnal.uinantasari.ac.id/index.php/taradhi/article/download/717/pdf_39, akses pada tanggal 04 Juni 2018

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. 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 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.⁶⁰

⁶⁰ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Ciputat : UIN Syahid, 2009), h.24.



B. *Musarakah Mutanaqisah*

1. Pengertian *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Musarakah/Syirkah adalah persekutuan yang berarti percampuran. Para faqih mendefenisikannya sebagai akad antara dua sekutu dalam modal dan keuntungan.⁶¹ *Musarakah 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.⁶²

Musarakah Mutanaqisah adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu asset, 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 *Musarakah Mutanaqisah* adalah musarakah atau syirkah yang kepemilikan aset(barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Musarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syari'ah, sedangkan istilah *syirkah* yang lebih umum digunakan dalam fiqih muamalah.⁶³

⁶¹ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, Terj., (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), Jilid 5, Cet ke-3, h.305.

⁶² Dwi Suwiknyo, *Pengantar Akutansi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h.103.

⁶³ Ascarya, *Op.Cit*, h.49

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Perjanjian dengan akad MMQ 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* adalah sebagai berikut:

- a. Pelaku akad
- b. Objek *musyarakah mutanaqishah*
- c. Ijabqabul atau serah terima
- d. Nisbah keuntungan
- e. Ujrah atau biaya sewa⁶⁴.

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 MMQ antara pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah harus dituangkan secara tertulis. Perjanjian Pembiayaan MMQ 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 MMQ 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:

- a. Rumah tinggal
- b. Rumah susun (rusun)

⁶⁴ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Jakarta: Akademia, 2014), h.248

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Rumah toko (ruko)
- d. Rumah kantor (rukan)
- e. Apartemen
- f. Kondominium.⁶⁵

3. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*syirkah*) antara bank dan nasabah.⁶⁶ 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.

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.

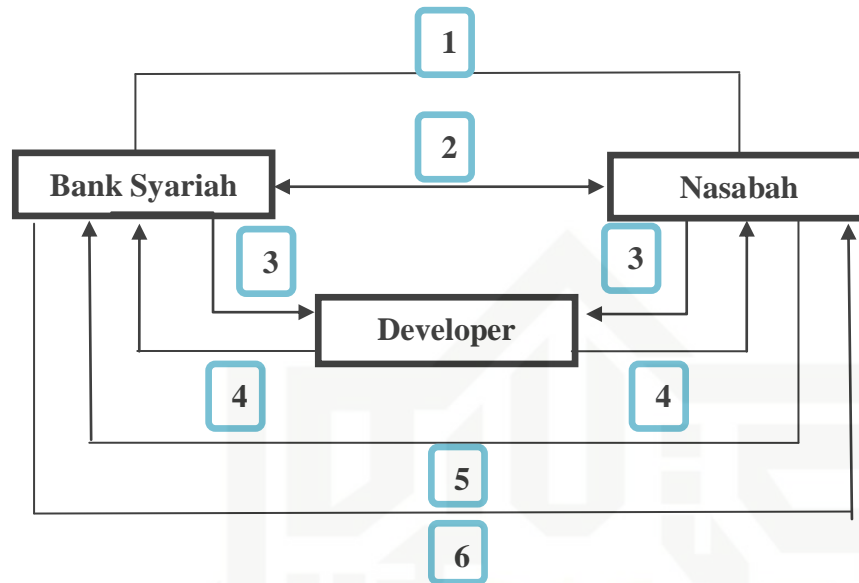
⁶⁵Mulya E. Siregar dan Achmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: Departemen Perbankan Syariah, 2016), h.123-125.

⁶⁶Antonio, *Op.Cit.*, h. 173.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun gambaran akad *musyarakah mutanaqisah*:



Gambar 3.1 Bagan Alur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

- 1) Negosiasi angsuran dan sewa
- 2) Akad/kontrak kerjasama
- 3) Beli barang (Bank/Nasabah)
- 4) Mendapat berkas dan dokumen
- 5) Nasabah membayar angsuran
- 6) Bank Syariah menyerahkan hak kepemilikannya.

4. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

Sumber hukum dari akad *musyarakah Mutanaqisah* sebagai salah satu muamalah yang diperbolehkan oleh syariat diatur dalam Alquran dan Al-Hadits

a. Al-Qur'an

Beberapa dalil dari Alquran yang menjelaskan tentang akad *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Dalil yang pertama adalah surah Ash-Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Artinya: "Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh; dan amat sedikitlah mereka ini." (Q.S. Ash-Shad:24).

Lafadz (*Khulatho*) dalam ayat tersebut membawa maksud perkongsian. Berdasarkan ayat diatas, Musyarakah merupakan syari'at lama yang tidak dimansuhkan. Amalan ini telah ada sejak zaman Nabi Daud dan tidak di tentang oleh Nabi Muhammad SAW. Namun dalam ayat tersebut mensyaratkan bahwa Musyarakah perlu dilaksanakan secara adil dan berlandaskan syara'.

- 2) Dalil yang kedua adalah surah QS. al-Ma'idah[5]: 1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Artinya: "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...". (Q.S. Al-Maidah: 1)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia harus menepati janji-janji atau akad mereka. Ayat ini memiliki korelasi dengan ayat sebelumnya bahwa agar sebuah perkongsian itu sesuai dengan syara' serta tidak mendhalimi para syarik lainnya, maka para syarik harus memenuhi akad mereka dan semua ketentuan didalamnya. Selama

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak ada syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

b. Al-Hadits

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

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ, فَأَيْدَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ بَيْنَهُمَا

Artinya: *"Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat 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).⁶⁷

2) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf Nabi s.a.w. bersabda :

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ 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"*⁶⁸

5. Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Modal musyarakah mutanaqisah tetap sebesar jumlah yang disetorkan dan selisih dari modalnya itu keuntungan atau kerugian.

⁶⁷ Abu Daud sulaiman bin al-Asy-ats bin Ishaq bin Basyir bin Syadad bin Amru al-Azdiy Assijistani, *Sunan Abu Daud*, (Dar; Arrisalah al-Alamiyah, 2009), Juz, 5 h.26, No.Hadist: 3383.

⁶⁸ Muhammad bin Isa bin Tsaurah bin Musa bin Adhzhahaq, at-Tirmidzi, Abu Isa, *Jami' Kabir Sunan Tirmidzi*, (Bairut: Darul Gharbi Islami, 1998), Juz.3 h.28, No.Hadist:1231.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Keunggulan *Musyarakah Mutanaqishah*

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

b. Kelemahan *Musyarakah Mutanaqishah*

- a. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas asset tersebut.
- b. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada asset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran ditahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi tahun berikutnya.

- c. Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqishah* ini kurang menarik bank karena sewa rumah pada umumnya di bawah 10% per tahun yang berarti margin untuk bank sekitar 5% per tahun. Pelunasannya umumnya 20-25 tahun pada pembiayaan rumah, sehingga akan menyebabkan resiko yang besar bagi bank.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.