

Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah di Indonesia

Setiawan bin Lahuri¹, Fina Nurafni^{2*}, Alya Zhafirah Nasywa³

^{1,2,3}Magister Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Darussalam Gontor, Ngawi, Indonesia

Email: ¹binlahuri@unida.gontor.ac.id, ^{2*}finanursukabumi@gmail.com, ³alyaznasywa13@gmail.com

Abstrak

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) merupakan salah satu bentuk *hybrid contract* yang menjadi alternatif pembiayaan syariah dalam kepemilikan aset seperti rumah dan properti. Meskipun memiliki keunggulan dalam aspek kepemilikan bersama, sistem bagi hasil, fleksibilitas biaya, serta ketahanan terhadap fluktuasi ekonomi, implementasi akad ini di Indonesia masih terbatas. Hal ini disebabkan oleh minimnya pemahaman masyarakat, serta kendala legal dan operasional. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan keunggulan MMQ serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam kerangka *hybrid contract*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui studi literatur yang mencakup buku, jurnal, dan artikel ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa MMQ tidak bertentangan dengan prinsip syariah karena menggabungkan tiga jenis akad yang sah, yakni musyarakah, ijarah, dan ba'i. Akad ini juga memenuhi batasan *hybrid contract* yang ditetapkan ulama, seperti tidak mengandung unsur riba, tidak bertentangan secara hukum, serta bukan sarana menuju praktik yang diharamkan. Dengan demikian, MMQ dapat dianggap sebagai akad yang sah dan sesuai syariah. Penelitian ini merekomendasikan pengembangan MMQ sebagai alternatif pembiayaan syariah yang berkeadilan dan berkelanjutan dalam konteks perbankan Indonesia.

Kata Kunci: Hybrid Contract, Musyarakah Mutanaqishah, Kepatuhan Syariah.

Abstract

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) is a form of hybrid contract and an alternative Sharia-compliant financing model for asset and home ownership. Despite its advantages such as shared ownership, profit sharing, rental cost flexibility, and resilience against economic volatility its implementation in Indonesia remains limited. This is due to low public awareness, and legal and operational challenges. This study aims to explore the strengths of MMQ and evaluate its compliance with Sharia principles, particularly within the framework of hybrid contracts. Employing a qualitative descriptive method through library research that includes books, journals, and scholarly articles, this research finds that MMQ aligns with Sharia law. It combines three permissible contracts: musyarakah (partnership), ijarah (leasing), and ba'i (sale). MMQ also adheres to the boundaries set for hybrid contracts, such as avoiding riba, legal contradictions, and prohibited objectives. Consequently, MMQ is considered a legitimate and Sharia-compliant financing structure. The study recommends the broader application and development of MMQ as a fair and sustainable alternative for Islamic financing in the Indonesian banking sector.

Keywords: Hybrid Contract, Musyarakah Mutanaqishah, Sharia Compliance.

PENDAHULUAN

Saat ini, kepemilikan aset bisnis, rumah, serta properti menjadi persoalan yang sulit untuk dimiliki, terutama kepemilikan rumah yang merupakan kebutuhan primer manusia. Salah satu faktor yang menyebabkan sulitnya masyarakat mendapatkan aset tersebut adalah keterbatasan sumber daya alam yang tidak sebanding dengan kebutuhan manusia atau kesediaan lahan terbatas yang menyebabkan naiknya harga rumah dan properti setiap tahunnya. (Marcomm Loan Market, 2024)

Bank Indonesia mengeluarkan Survey Hasil Properti Residensial (SHPR) yang menyatakan bahwa penjualan rumah primer secara umum mengalami kenaikan harga setiap tahunnya, yang mana pada kuartal IV-2023 mengalami kenaikan sebesar 3,37%. Kenaikan harga rumah tidak sebanding dengan Upah Minimum Provinsi (UMP) yang sangat rendah dan naiknya suku bunga Bank Indonesia dari 6% menjadi 6,25%. Berikut merupakan persentase kenaikan harga rumah kuartal IV (YoY) pada tahun 2019-2023: (Tim detikProperti, 2024)

Tahun	Kenaikan Harga Rumah Kuartal IV (YoY)/Indeks Harga Properti Residensial Kuartal IV (YoY)
2019	1,77%
2020	1,43%
2021	1,47%
2022	2%
2023	1,74%

Sumber: Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia

Tingginya harga rumah dan properti, membuat kemungkinan masyarakat untuk membelinya secara tunai semakin rendah. Maka dari itu, bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat menjadi salah satu solusi untuk permasalahan tersebut, karena mereka menawarkan berbagai akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah salah satu produknya adalah Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau KPR Syariah. (Otoritas Jasa Keuangan (OJK), n.d.)

Akad yang umum digunakan untuk pembiayaan rumah tanpa riba diantaranya adalah akad *Murabahah*, akad *Istishna'*, akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT), dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). (Niaga, n.d.) Diantara akad tersebut, *musyarakah mutanaqishah* dinilai sangat relevan dan sesuai dengan prinsip syariah karena menggabungkan unsur *syirkah* dan sewa-menyewa dalam satu skema. Namun, meskipun harga rumah semakin meningkat, penggunaan MMQ dalam praktik perbankan syariah justru masih terbatas dan kurang populer dibanding akad lain. Artinya, kenaikan harga rumah yang seharusnya mendorong inovasi pembiayaan justru belum berbanding lurus dengan pemanfaatan akad MMQ. Penelitian Rachman dkk (2022) menemukan bahwa walaupun MMQ telah digunakan dalam produk seperti KPR iB dan KKP iB, akad ini belum berkembang optimal karena terdapat isu legal, operasional, dan syariah (Rachman et al., 2022, p. 122). Penelitian lain oleh Akhmadi (2019) menyatakan bahwa MMQ merupakan akad yang sah secara hukum dan dapat diterapkan di bank syariah, namun masyarakat tetap lebih memilih akad *murabahah* dan IMBT (Akhmadi, 2019). Hal ini senada dengan penelitian Maulin (2017) yang menyebutkan bahwa meskipun MMQ hadir untuk menutupi kekurangan akad *murabahah*, namun preferensi masyarakat masih condong pada akad *murabahah* (Maulin, 2017).

Sejauh ini, kajian mengenai MMQ banyak menyoroti aspek legal, operasional, dan preferensi masyarakat, sementara pembahasan yang lebih mendalam mengenai sejauh mana implementasi akad ini benar-benar sejalan dengan prinsip-prinsip syariah masih terbatas.

Berdasarkan paparan tersebut, penelitian ini berfokus untuk menjelaskan keunggulan akad *musyarakah mutanaqishah* dan menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah serta batasan dalam teori *hybrid contract*, dengan harapan dapat memperkuat pengembangan alternatif pembiayaan perumahan berbasis syariah yang lebih adil dan berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Pendekatan ini dipilih karena bertujuan untuk menggali makna, interpretasi, dan pemahaman mendalam mengenai akad *musyarakah mutanaqishah* dalam perspektif syariah.

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi literatur (*library research*) yang mencakup buku-buku, jurnal-jurnal ilmiah, laporan penelitian, serta artikel dari sumber terpercaya yang relevan dengan topik. Kriteria pemilihan sumber ditentukan berdasarkan (1) relevansi dengan topik kepatuhan syariah dan implementasi akad *musyarakah mutanaqishah*, (2) kredibilitas penulis atau lembaga penerbit, dan (3)

keterbaruan publikasi, terutama dalam 10 tahun terakhir, meskipun sumber klasik tetap dipertimbangkan bila memiliki nilai fundamental.

Proses analisis data dilakukan dengan mengumpulkan, mengklasifikasi, dan menelaah literatur berdasarkan tema utama, seperti landasan syariah akad MMQ, praktik implementasi di bank syariah, serta faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan syariah. Selanjutnya, data dianalisis secara deskriptif dengan menekankan pada perbandingan antar-sumber dan sintesis gagasan, sehingga dapat diperoleh gambaran yang komprehensif.

Dengan menggunakan metode ini, penelitian berupaya memberikan pemahaman yang menyeluruh mengenai akad *musyarakah mutanaqishah*, baik dari sisi konsep maupun penerapannya dalam konteks kepatuhan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Teori Dasar *Hybrid Contract*

Hybrid contract merupakan akad baru yang hadir untuk merespon keadaan masyarakat dan untuk memenuhi kebutuhan transaksi *nasabah* dengan prinsip akad yang sesuai dengan syariah. (Yayuk, 2018, p. 4) *Hybrid Contract* atau multiakad yang artinya banyak atau lebih dari satu akad. Secara bahasa, *hybrid contract* berarti akad ganda atau lebih dari satu. Sedangkan dalam fiqh, *hybrid contract* memiliki nama lain yaitu *al-'qud al-murakkabah*, *al-'uqud al-muta'addidah*, *al-'uqud al-mutaqabbilah*, dan lainnya. Secara istilah, *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak dalam kegiatan muamalah menggunakan dua akad atau lebih. (Hasan, n.d.)

Rukun yang harus terpenuhi pada *hybrid contract* yaitu: (Hadi et al., n.d., p. 9)

- a. *Shighat*
- b. Adanya pihak yang berakad
- c. Objek akad
- d. Tujuan akad

Hybrid Contract memiliki 5 jenis, yaitu sebagai berikut: (Sari, 2019, p. 18)

- a. *Al-'aqdu al-mutaqabbilah*

Al-'aqdu al-mutaqabbilah atau akad yang bergantung adalah multiakad yang mana kesempurnaan akad pertama tergantung pada kesempurnaan akad kedua melalui proses timbal balik, contohnya adalah akad *kafalah bil ujarah*.

- b. *Al-'uqud al-mujtami'ah*

Al-'uqud al-mujtami'ah atau akad terkumpul yaitu multiakad dalam satu akad yang berbeda terhadap objek yang sama, contohnya adalah *musyarakah mutanaqisah*, *ijarah muntahiyah bittamlik* dan *mudharabah musyarakah* pada asuransi.

- c. *Al-'uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadgadah wa al-mutanafiyah*

Al-'uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadgadah wa al-mutanafiyah merupakan tiga kata yang memiliki arti sama yaitu adanya perbedaan atau multiakad dengan akad yang berlawanan. Contohnya adalah penggabungan *qardh wal ijarah*, dalam satu akad.

- d. *Al-'uqud al-mukhtalifah*

Al-'uqud al-mukhtalifah atau akad yang berbeda merupakan multiakad yang berbeda dalam segi akibat hukum, baik seluruhnya atau sebagian. Contoh akad ini adalah akad *ijarah* dan *salam*, yang mana keduanya memiliki akibat hukum yang berbeda, karena dalam akad *salam*, harga harus disebutkan pada saat akad. Sedangkan pada akad *ijarah*, harga tidak harus disebutkan saat akad dilaksanakan.

- e. *Al-'uqud al-mutajanisah*

Al-'uqud al-mutajanisah atau akad sejenis merupakan multiakad dalam satu akad yang tidak memiliki akibat hukum yang berbeda atau sama.

Walaupun para ulama memperbolehkan multiakad atau *hybrid contract*, tetapi *hybrid contract* memiliki batasan-batasan yang harus terpenuhi dalam pelaksanaannya agar tetap sesuai dengan prinsip syariah. Batasan-batasan tersebut yaitu: (Hartanto & Sup, 2022, p. 47)

- Dua akad tersebut bukan akad yang dilarang
- Hybrid contract* tidak menjadi sarana menuju hal yang diharamkan
- Hybrid contract* tidak menjadi siasat untuk mengambil riba
- Hybrid contract* bukan dari akad yang berlawanan.

Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah mutanaqishah terdiri dari dua kata yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* yang berarti bermitra atau berserikat, sedangkan *mutanaqishah* adalah mengurangi secara bertahap. (Husein, 2019, p. 82) Akad *musyarakah mutanaqishah* atau MMQ merupakan bentuk kerjasama antara bank dan nasabah, di mana kepemilikan modal bank berkurang secara bertahap karena dibeli oleh nasabah. (Sutono, 2020, p. 5) (Zulfikar et al., 2023, p. 334)

MMQ menggabungkan unsur *musyarakah* (kemitraan modal) dan *ijarah* (sewa). Landasan normatif akad ini merujuk pada QS. Shaad ayat 24, yang menegaskan pentingnya keadilan dalam kemitraan, yaitu:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ 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 (ص: 24)

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”

Wahbah Zuhaili berpendapat dalam kitabnya *al-mu'amalat al-maaliyah al-mu'ashirah* bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi pada akad *musyarakah mutanaqishah*, yaitu sebagai berikut: (Zuhaili, 2006, p. 436)

- Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, dilarang adanya pembiayaan yang semata-mata menghasilkan utang-piutang. Pada akad *musyarakah mutanaqishah*, semua pihak harus menyertakan modal, dan berusaha untuk menghasilkan keuntungan sehingga dapat dibagi hasilkan, sebagaimana mereka harus menanggung kerugian secara proporsional (jika terjadi)
- Bank atau lembaga keuangan syariah harus memiliki modal syirkah secara penuh
- Tidak boleh adanya jaminan dari nasabah kepada bank atau LKS untuk mengembalikan modal milik bank atau LKS secara penuh, meskipun usaha syirkah mengalami kerugian, karena kesepakatan tersebut termasuk semi riba.

Selain itu, ulama kontemporer seperti Mustafa al-Zarqa juga menegaskan bahwa penggabungan akad dalam MMQ diperbolehkan selama tidak menimbulkan unsur gharar dan riba. Abdullah Saeed menambahkan bahwa MMQ dapat menjadi instrumen yang lebih adil dibanding akad murabahah karena mendorong kemitraan dan berbagi risiko antara bank dan nasabah. Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 pun memperkuat keabsahan MMQ sebagai multiakad yang sah dan sesuai dengan prinsip syariah. (Dewan syariah Nasional, 2008)

Sedangkan rukun pada akad *musyarakah mutanaqishah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu: (Solihin & Suarsa, 2019, p. 143)

- Adanya para pihak atau mitra yang berakad
- Kejelasan objek akad
- Tujuan akad
- Kesepakatan para pihak

Untuk dapat membedakan antara akad *musyarakah* dan akad *musyarakah mutanaqishah*, maka *musyarakah mutanaqishah* memiliki ciri-ciri khusus, yaitu: (Nurhayati & Hasan, 2022, p. 403)

- Hishah*, modal kerja semua pihak harus dikomunikasikan sebagai *hishah* yang dipisahkan menjadi berbagai unit

- b. Konsisten, misalnya besarnya modal usaha yang tercantum dalam *hishah* tidak boleh dikurangi selama perjanjian tersebut masih berjalan dengan kuat
- c. *Wa'ad*, Bank menjamin secara ekonomis dan bertahap mengalihkan seluruh *hishah* kepada klien

Intiqal al-milkiyyah, misalnya setiap nasabah yang menitipkan uangnya ke bank syariah. Jika nilainya setara dengan nilai satuan *hishah*, dalam syari'at disebut sebagai pengalihan usaha *hishah* bank syariah, sedangkan untuk nilai yang lebih besar dari nilai unit *hishah* disebut sebagai bagi hasil yang merupakan hak bagi bank syariah.

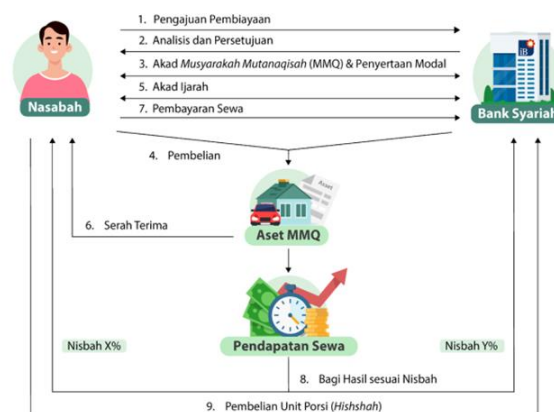
Secara umum, masyarakat Indonesia relatif sedikit yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, faktor yang menyebabkan hal tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Sedikitnya perbankan syariah yang menyediakan akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai sarana pembiayaan
- b. Perbankan syariah masih belum ideal dalam memanfaatkan *musyarakah mutanaqishah* karena berbagai variable, yaitu:
 - 1) Status sumber daya manusia
 - 2) Inovasi informasi
 - 3) Regulasi dan pemahaman masyarakat yang masih minim (Nurhayati & Hasan, 2022, p. 406)

Akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki sejumlah keunggulan yang menjadikannya sebagai alternatif pembiayaan yang kompetitif dan sesuai dengan prinsip syariah. Pertama, akad ini memungkinkan masing-masing pihak untuk memiliki barang atau aset secara bersama-sama, sehingga menciptakan rasa tanggung jawab dan kepemilikan yang seimbang. Kedua, terdapat pembagian keuntungan antara kedua belah pihak yang berasal dari sewa aset, sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sejak awal akad. Ketiga, kedua belah pihak juga memiliki fleksibilitas dalam menyesuaikan biaya sewa berdasarkan waktu yang telah disepakati, dengan tetap mengacu pada harga pasar yang berlaku. Keunggulan lainnya adalah kemampuan akad ini dalam membatasi risiko moneter, khususnya terkait dengan ekspansi usaha maupun peningkatan biaya pinjaman di pasar perbankan konvensional. Selain itu, akad *musyarakah mutanaqishah* juga relatif tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga di pasar konvensional, sehingga nilainya tetap stabil bahkan saat terjadi ekspansi ekonomi. (Nurhayati & Hasan, 2022, p. 406)

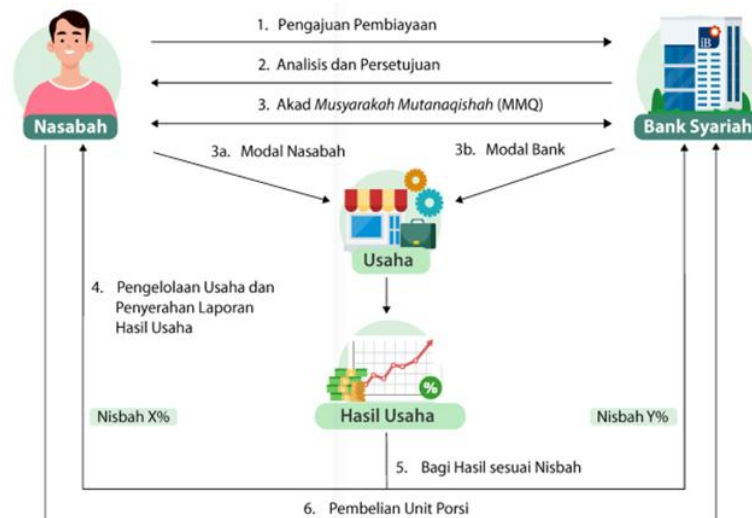
Kepatuhan syariah akad *musyarakah mutanaqishah* pada teori *hybrid contract*

Skema pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dengan objek usaha berupa penyewaan aset dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah kepada pihak bank untuk membeli suatu aset. Setelah dilakukan analisis kelayakan, bank memberikan persetujuan atas pengajuan tersebut. Selanjutnya, kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan masing-masing menyerahkan modal sesuai porsi yang disepakati. Dalam akad ini, bank memberikan janji (*wa'd*) untuk secara bertahap menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah. Setelah itu, bank dan nasabah sebagai entitas *syirkah* bersama-sama membeli aset yang dimaksud, di mana proses pembelian tersebut dapat diwakilkan kepada salah satu pihak. Aset yang telah dimiliki bersama tersebut kemudian disewakan kepada nasabah melalui akad *ijarah*, dengan bank sebagai pemilik sementara dan nasabah sebagai penyewa. Aset diserahkan kepada nasabah dan ia berkewajiban membayar sewa sesuai waktu yang telah ditentukan. Pendapatan dari sewa kemudian dibagikan antara kedua belah pihak sesuai nisbah yang telah disepakati. Jika nasabah bertindak sebagai mitra aktif, maka ia diwajibkan melaporkan hasil usaha kepada bank pada setiap periode bagi hasil. Seiring waktu, nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap, yang dananya dapat berasal dari bagian keuntungan sewa yang diterimanya. (Rahmawati, 2023)



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2024

Skema pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* untuk objek usaha selain penyewaan aset, seperti usaha perdagangan atau produksi, dimulai dengan pengajuan pembiayaan oleh nasabah kepada bank dalam rangka memperoleh modal kerja. Setelah melalui proses analisis kelayakan, bank memberikan persetujuan terhadap pengajuan tersebut. Selanjutnya, kedua belah pihak melaksanakan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan menyertakan modal sesuai kesepakatan. Modal tersebut dinyatakan dalam bentuk unit porsi kepemilikan, disertai janji dari pihak bank untuk menjual seluruh unit porsi miliknya secara bertahap kepada nasabah. Pelaksanaan usaha dilakukan oleh entitas *syirkah*, yang dapat dikelola oleh nasabah sebagai mitra aktif. Dalam hal ini, nasabah wajib melaporkan hasil usaha secara berkala kepada bank sebagai bagian dari mekanisme transparansi. Keuntungan usaha dibagi berdasarkan laporan realisasi bagi hasil (RBH), sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati bersama. Pembagian keuntungan dapat dilakukan secara berkala selama masa akad atau sekaligus pada akhir masa akad. Seiring berjalannya waktu, nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap hingga menjadi pemilik penuh atas usaha yang dijalankan. (Rahmawati, 2023)



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2024

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki ketentuan umum yaitu: (Dewan syariah Nasional, 2008, p. 6)

- a. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan multiakad yang terdiri dari akad *musyarakah* dan jual beli atau ba'i.
- b. Pada akad *musyarakah mutanaqishah*, ketentuan yang menyangkut hak dan kewajiban para pihak pada pembiayaan *musyarakah* masih berlaku, yaitu:
 - 1) Setiap pihak berkontribusi dalam memberikan modal dan kerja sesuai dengan kesepakatan pada saat akad
 - 2) Keuntungan diperoleh berdasarkan nisbah yang telah disepakati pada saat akad
 - 3) Jika terjadi kerugian, maka kerugian tersebut ditanggung bersama sesuai proporsi modal
- c. Pada akad MMQ, salah satu *syarik* wajib berjanji untuk menjual *hishah* nya secara bertahap, sedangkan *syarik* yang lain membelinya secara bertahap.
- d. Jual beli pada poin c, dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan
- e. Setelah terlunasnya penjualan, maka seluruh *hishah* akan beralih kepada *syarik* lainnya.

Selain ketentuan umum tersebut, akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki ketentuan khusus yang terdiri dari: (Dewan syariah Nasional, 2008, p. 5)

- a. Aset *musyarakah mutanaqishah* dapat disewakan atau di *ijarahkan* kepada pihak lain
- b. Jika aset *musyarakah mutanaqishah* menjadi objek *ijarah*, maka aset tersebut dapat disewa oleh nasabah dengan *ujroh* yang telah disepakati
- c. Keuntungan dibagikan sesuai kesepakatan *nisbah*, sedangkan kerugian dibagikan sesuai dengan proporsi kepemilikan
- d. Porsi kepemilikan aset *musyarakah* yang berkurang karena pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati saat akad
- e. Yang menjadi beban bersama yaitu biaya perolehan aset *musyarakah*, sedangkan beban pembeli hanyalah biaya peralihan kepemilikan

Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan salah satu produk *hybrid contract* yang termasuk ke dalam *al-'uqud al-mukhtalifah*, karena pada akad *musyarakah mutanaqishah*, terhimpunnya 3 akad yang menghasilkan akibat hukum yang berbeda yaitu akad *musyarakah*, *ijarah*, dan *ba'i*. Para ulama memiliki banyak pendapat terhadap hukum *hybrid contract*. Tetapi, *hybrid contract* memiliki batasan-batasan yang harus ditaati dan menghindari larangan-larangan pada *hybrid contract* agar tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syari'ah. Batasan tersebut adalah: (Hartanto & Sup, 2022, p. 47)

- a. Dua akad atau lebih dalam *hybrid contract*, bukan akad yang dilarang
- b. *Hybrid contract* tidak menjadi sarana menuju hal yang diharamkan
- c. *Hybrid contract* tidak menjadi siasat untuk mengambil riba
- d. *Hybrid contract* bukan dari akad yang berlawanan.

Pada akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, akad tersebut terdiri dari akad *musyarakah*, *ijarah*, dan *ba'i*. Ketiga akad tersebut merupakan akad yang diperbolehkan dan tidak dilarang, maka selaras dengan batasan *hybrid contract* yaitu dua akad atau lebih dalam *hybrid contract*, bukan merupakan akad yang dilarang oleh Islam. Akad *musyarakah mutanaqishah* bukan sarana menuju hal yang diharamkan, tetapi akad yang menyempurnakan akad-akad sebelumnya.

Pada akad *musyarakah mutanaqishah*, yang digunakan pada pembagian hasil adalah *nisbah* yang disepakati pada awal akad dilaksanakan, sehingga tidak menjadi siasat untuk mengambil riba. Akad *musyarakah mutanaqishah* juga tidak menimbulkan akibat hukum yang bertolak belakang dengan larangan pada akad jual beli.

Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang tidak menyimpang dari prinsip syariah, karena tidak termasuk pada akad yang dilarang oleh Rasulullah. Akad yang dilarang tersebut yaitu larangan *bi'ataini fii bai'atin*, larangan *shafqataini fii shafqatin*, serta larangan *ba'i* dan *salaf*. Sedangkan aspek akad yang bergabung pada akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu akad *musyarakah*, *ijarah*, dan *ba'i*. (Yayuk, 2018, p. 61) Maka, akad ini telah sesuai dengan batasan-batasan dan tidak termasuk larangan-larangan yang ada pada teori *hybrid contract*, sehingga tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syariah

Akad *musyarakah mutanaqishah* termasuk kategori *al-'uqud al-mukhtalifah*, karena menggabungkan tiga akad dengan akibat hukum yang berbeda, yaitu *musyarakah* (kemitraan modal), *ijarah* (sewa aset), dan *bai'* (jual beli porsi kepemilikan). Kategori ini digunakan karena masing-masing akad memiliki konsekuensi hukum tersendiri, namun ketika digabungkan tetap membentuk satu kesatuan kontrak yang sah menurut syariah.

Dengan demikian, MMQ tidak termasuk akad yang dilarang. Pertama, akad-akad yang digabungkan (*musyarakah*, *ijarah*, *bai'*) semuanya diperbolehkan. Kedua, skema MMQ tidak menjadi sarana menuju praktik yang diharamkan, melainkan memperkuat prinsip keadilan dalam kepemilikan aset. Ketiga, penggunaan nisbah keuntungan sesuai kesepakatan menghindarkan akad dari praktik riba. Keempat, tidak terdapat pertentangan hukum di antara akad-akad yang digabungkan.

Oleh karena itu, MMQ dapat dikatakan sesuai dengan batasan-batasan *hybrid contract* dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga relevan untuk dikembangkan lebih luas dalam pembiayaan perumahan syariah.

KESIMPULAN

Salah satu produk *hybrid contract* yaitu Akad *musyarakah mutanaqishah* atau MMQ, yaitu kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu objek, baik barang ataupun aset. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang sangat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki berbagai keunggulan diantaranya adalah Masing-masing pihak memiliki barang atau aset yang dimiliki bersama, adanya pembagian keuntungan antara kedua belah pihak dari sewa yang telah ditentukan, kedua belah pihak mampu menyelesaikan penyesuaian biaya sewa sesuai dengan waktu yang disepakati dengan mengikuti harga pasar, dan Mampu membatasi bahaya moneter pengeluaran dalam hal ekspansi dan pengingkaran biaya pinjaman masar di pasar konvensional perbankan, serta tidak terpengaruh oleh fluktuasi biaya pinjaman pasar di bank konvensional dan juga berubah nilainya saat terjadi ekspansi. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad yang sesuai dengan konsep *hybrid contract* karena telah sesuai dengan batasan-batasannya yaitu dua akad atau lebih dalam *hybrid contract* bukan akad yang dilarang, *hybrid contract* tidak menjadi sarana menuju hal yang diharamkan, *hybrid contract* tidak menjadi siasat untuk mengambil riba, dan *hybrid contract* bukan dari akad yang berlawanan. Selain itu, akad *musyarakah mutanaqishah* tidak termasuk kedalam larangan-larangan pada *hybrid contract*, yaitu larangan *bi'ataini fii bai'atin*, larangan *shafqataini fii shafqatin*, serta larangan *ba'i* dan *salaf*. Maka, akad *musyarakah mutanaqishah* adalah akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmadi, S. (2019). Hukum Musyarakah Mutanaqishah dan Implementasinya pada Perbankan Syariah. *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*, 2(1), 53–61. <https://doi.org/10.24090/volkgeist.v2i1.2283>
- Dewan syariah Nasional. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. *Dewan Syariah Nasional MUI*, 51, 1–6.
- Hadi, M., Qibtiyah, M., Ketua, W., Soe, P. A., Tabanan, P. A., & Belakang, A. L. (n.d.). *Hybrid contract dalam perbankan syariah*. 1, 1–16.
- Hartanto, S., & Sup, D. F. A. (2022). Konsep Hybrid Contract di Indonesia dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI. *Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 3(1), 43. <https://doi.org/10.47700/jiefes.v3i1.4277>
- Hasan, N. F. (n.d.). *Hybrid Contract: Kontruksi akad dalam produk perbankan syariah*. 6.
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79. <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>
- Marcomm Loan Market. (2024). *Penyebab Gen Z dan Milenial Sulit Membeli Rumah: Pemerintah atau Masyarakat itu Sendiri?* Loan Market. <https://www.loanmarket.co.id/news/penyebab-gen-z-dan-milenial-sulit-membeli-rumah-pemerintah-atau-masyarakat-itu-sendiri>
- Maulin, M. (2017). Juridical review of musyarakah mutanaqishah (MMQ) agreement on house financing transactions on Islamic banking in Indonesia. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, 13(4), 82–90.
- Niaga, C. (n.d.). *Ingin mengajukan KPR syariah? kenali 4 akad berikut*. Retrieved September 6, 2024, from <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/ingin-mengajukan-kpr-syariah-kenali-4-akad-berikut#:~:text=Jenis akad KPR Syariah · Akad murabahah,tamlik atau sewa beli · Akad musyarakah>
- Nurhayati, Y., & Hasan, A. (2022). Analysis of the musyarakah mutanaqishah contract as a solution for home ownership financing in Islamic banking. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 5(1), 403.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (n.d.). *Ingin punya rumah atau apartemen? KPR Syariah bisa jadi salah satu solusi!* OJK Sikapi. Retrieved September 6, 2024, from <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/10445>
- Rahmawati, F. (2023). Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR iB Asri Di Bank Bukopin Syariah Solo (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK). *Tesis*, 1–138.
- Ranchman, M., Mulyani, S., Dewintara, E., & Masse, R. A. (2022). Isu Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 4(11). <https://doi.org/10.35905/banco.v4i2.3582>
- Sari, P. N. (2019). Analisis Penerapan Hybrid Contract Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya) Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh (Skripsi). *Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh*, 1–133.
- Solihin, D., & Suarsa, A. (2019). Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 3(1), 10–12. <https://doi.org/10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160>
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Perbankan Syariah. *Al-Iqtishad*, 8(2), 1–19.
- Tim detikProperti. (2024). *Membandingkan Kenaikan Harga Rumah dengan UMP di Tengah naiknya bunga acuan*. DetikProperti. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7321266/membandingkan-kenaikan-harga-rumah-dengan-ump-di-tengah-naiknya-bunga-acuan#:~:text=Kenaikan upah tersebut nyatanya belum,%25 dari yang sebelumnya 6%25.>
- Yayuk. (2018). *Tinjauan fiqh mu'amalah terhadap hybrid contract dalam perbankan syariah*. IAIN Ponorogo.
- Zulfikar, Asmuni, & Anggraini, T. (2023). Mutanaqishah Musyarakah Contract: A Solution To Infrastructure Investment Syndication Financing. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia (JESI)*, 2(2), 325–341. [https://doi.org/10.21927/10.21927/jesi.2023.13\(2\).325-341](https://doi.org/10.21927/10.21927/jesi.2023.13(2).325-341)
- دار الفكر. (2006). *المعاملة المالية المعاصرة*. (3rd ed.). زهيلي, و.