ABSTRAK

SARPINI, **NIM. 212111013, 2014, "Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah wal Ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.".Tesis, Pascasarjana, Program Studi EkonomiSyari'ah, STAIN Ponorogo, 2014.**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi semua orang, namun harga rumah yang semakin lamasemakin mahal membuat tidak semua orang sanggup membelinya. Salah satu produk pembiayaan untuk rumah dari Bank Muamalat Indonesia adalahpembiayaan *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah*. Berangkat dari latar belakang di atas, penelitian lapangan ini dilakukan untuk mengetahui alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM)danmengetahui hubungan akad *mushārakah mutanāqiṣah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.Penelitian ini bersifat analisis deskriptif, yaitu penulis memaparkan semua data yang meliputi data tentang alasan menggunakan *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo. Dan data tentang hubungan akad*mushārakah mutanāqiṣah* dan akad *ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogosecara sistematis, cermat dan faktual dengan pola deduktif yaitu mengemukakan teori-teori atau dalil-dalil yang bersifat umum tentang *mushārakah mutanāqiṣah*kemudian melakukan analisis terhadap data mengenai multiakad untuk memperoleh sebuah kesimpulan yang khusus.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa alasanBankMuamalat Indonesiacabang Ponorogo menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yaitu *Mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* adalah akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan PHSM di Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo. Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) ditinjau dari multi akad yaitu diperbolehkan dalam hukum Islam dan tidak termasuk kategori larangan hadits. Hubungan akad *musyārakah mutanāqiṣah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo yaitu 'Shirkat-al-*Milik*' (kepemilikan bersama) dan*ijārah*.

Kata kunci: *musyārakahmutanāqiṣah*dan*ijārah.*

STAIN PONOROGO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat muslim di Indonesia telah lama mendambakan kehadiransistem perbankan yang sesuai tuntutan kebutuhan, tidak sebatas finansialnamun juga tuntutan moralitasnya. Bagi kaum muslimin, kehadiran banksyariah dapat memenuhi kebutuhan sebuah lembaga keuangan yangbukan hanya sebatas melayani secara ekonomi namun juga spiritual. Bagimasyarakat lainnya, bank syariah adalah sebagai sebuah alternatif lembagajasa keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada. Initerkait dengan tugas bank yang merupakan lembaga perantara jasa keuangan(finansial intermediary) dengan tugas pokoknya menghimpun dana darimasyarakat dan diharapkan dengan dana yang dimaksud dapat memenuhikebutuhan dana kredit atau pembiayaan yang tidak disediakan baik oleh pihakswasta maupun negara dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[1]

Kehadiran perbankan syariah diIndonesia dimulai pada dekade 1990-an, berdirinya perbankan syariah di tengah-tengah perbankan konvensional membawa kemajuan tersendiri bagi duniaperbankan di Indonesia. Keberadaan bank syariah di Indonesia dipelopori olehBank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Sejak saat itu mulailah dibuat aturan-aturanyang terkait dengan pelaksanaan operasional bank syariah.

[1]Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah (Yogyakarta: UPP AMP YMKN, , 2005),16.

STAIN PONOROGO

Tugas bank yang mendasar adalah menghimpun dana dari masyarakatdan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkankehidupan ekonomi masyarakat luas. Bank juga disebut sebagai lembagakepercayaan masyarakat (fiduciary financial institution) di mana bankmemiliki visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yangdiberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainyapeningkatan taraf hidup rakyat banyak.[2]

Umat Islam di Indonesia telah lama mendambakan keberadaan bank yangberdasarkan prinsip syariah.Kehadiran perbankan syariah dinilai mampu menjawab kesulitan-kesulitan yang terjadi di perbankan konvensional.[3] Pada saat terjadi krisis moneter di Indonesia pada tahun 1998, sektorperbankan syariah mampu bertahan jika dibandingkan dengan perbankankonvensional. Hal ini terbukti dari banyaknya bank konvensional yang terlikuidasimaupun adanya merger antar bank. Bukti empiris memperlihatkan bahwa ketikakrisis ekonomi berlangsung perbankan konvensional yang berbasiskan suku bungamengalami keterpurukan sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkanperbankan syariah yang berbasiskan bagi hasil tetap dapat menjalankan fungsiintermediasinya secara baik. Pada periode restrukturisasi perbankan banyak bankkonvensional mendapat bantuan pemerintah sementara perbankan syariah tidakmemerlukan bantuan pemerintah. Kunci dari keberhasilan perbankan syariahadalah pelaksanaan sistem

STAIN PONOROGO

[2]Nindyo Pramono, Hukum Perbankan 1 (Yogyakarta: PPS MMH UGM, 1997), 1.
[3] Karnaen A Perwataatmadja, Membumikan Ekonomi Islam di Indonesia (Jakarta: UsahaKami,1996), 30.

bagi hasil yang diterapkan mendorong terciptanya loss& profit sharing yaitu prinsip berbagi dalam keuntungan dan juga dalam kerugian.[4]

Dalam pandangan masyarakat, perbankan syariah dinilai paling sesuaidengan kondisi perekonomian Indonesia, hal ini dikarenakan kemudahan yangditawarkan. Namun tidak secara keseluruhan bank syariah dapat menjamin semuapihak bebas dari permasalahan hukum.Berdasarkan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 dan PeraturanPemerintah nomor 72 tahun 1992, bank diperkenankan melakukan usahanyaberdasarkan prinsip bagi hasil. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhanmasyarakat akan penyediaan jasa perbankan berdasarkan prinsip bagi hasil. Halini ditegaskan dalam pasal 6 huruf m dan pasal 13 huruf c Undang-undangnomor 7tahun 1992, bahwa bank dapat menyediakan pembiayaan bagi nasabahberdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalamperaturan pemerintah. Kemudian dengan Undang – undang nomor 10 Tahun1998, bank sekaligus dapat menjalankan pola pembiayaan dan kegiatan lainberdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BankIndonesia.[5]

Yang dimaksud dengan prinsip syariah, disebutkan dalam pasal 1 angka13, yaitu "aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lainuntuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatanlainnya yang dinyatakan sesuai syariah." Disini terlihat, bahwa di

STAIN PONOROGO

[4]Zainulbahar Noor, Bank Muamalat Indonesia, Sebuah Mimpi, Harapan dan KenyataanFenomena Kebangkitan Ekonomi Islam (Jakarta: Bening Publishing, 2006), 126.
[5] Rachmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, cet. 2 (Jakarta: PTGramedia Pustaka Utama, 2003), 64 – 65.

Indonesiaberlaku dua sistem perbankan (dual banking system)[6]yang memperbolehkan duasistem perbankan berjalan bersama-sama, yaitu sistem konvensional yangmenggunakan sistem bunga dan sistem syari'ah yang berlandaskan padaketentuan Islam.[7]

Dengan demikian, operasional perbankan syariah tersebut hanya menjadi salahsatu bagian dari program pengembangan bank umum konvensional. Beroperasinya bank berdasarkan syariah ini berlaku prinsip eksklusivitas,bahwa bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan syariah hanya semata-mata melakukan kegiatan berdasarkan syariah, walaupun masih dimungkinkanuntuk melakukan kegiatan yang bersifat free based. Dengan demikian, tidak dibenarkan jika ada bank melakukan kegiatan konvensional seperti memberikankredit atau menarik deposito dengan memberikan bunga tetapi juga menjalankanproduk bank berdasarkan syariah.[8]Bank Islam merupakan bank yang beroperasi dengan prinsip dasar tanpa bunga. Hal itulah yang secara prinsipil membedakannya dari kegiatan operasionalbank konvensional. Berdasarkan analisanyadapatditunjukkan bahwa keputusanuntuk mengembangkan perbankan Islam, tidak lain adalah agar dapatmenghapuskan kontroversi tentang status hukum bunga bank. Disisi lain adaalasan yang lebih memantapkan pembentukan bank Islam, yaitu untukmenampung aspirasi dan "sikap menolak riba" sebagai keyakinan umat Islampada umumnya. Karena itu perbankan syariah dapat ditempatkan sebagaialternatif pelayanan perbankan disamping perbankan konvensional.

[6]Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah di Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2007), 32.
[7]Gemala Dewi, et. Al. , Hukum Perikatan Islam di Indonesia (Jakarta: Kencana Prenada Media Group dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006,), 155.
[8]Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah…..6.

STAIN PONOROGO

Pemerintahselanjutnya memberi peluang pilihan pada masyarakat untuk dengan bebasmenentukan pilihan sistem layanan perbankan yang dikehendaki. [9]

Dipatuhinya rambu-rambu syariah dengan *istiqāmah* (konsekuen), telahdapat memberikan alternatif kepada masyarakat yang ingin berurusan denganbank. Perbankan syariah dirancang untuk terbinanya kebersamaan dalammenanggung resiko usaha dan berbagi hasil usaha antara pemilik dana (*sāhibulmāl*) yang menyimpan uangnya di bank, bank selaku pengelola dana, danmasyarakat yang membutuhkan dana yang bisa berstatus peminjam dana ataupengelola usaha (*mudhārib*).[10]

Eksistensi lembaga keuangan khusunya sektor perbankan menempatiposisi strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi disektor riil antara pihak yang kelebihan dana (surplus unit) dan pihak yangmembutuhkan dana (deficit unit). Dalam hal ini fungsi utama sektor perbankandalam kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam kontek how to makemoney effective and efficient to increase economic value.[11]Dalam aplikasinya, agar dapat memberikan pembiayaan, maka manajemen perbankan syariahdiharapkan secara efektif dan efisien mampu untuk mengelola dana yang berhasildihimpun dari berbagai sumber.[12]

STAIN PONOROGO

---

[9]Muslimin H. Kara, Bank Syariah di Indonesia: Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia terhadap Perbankan Syariah (Yogyakarta: UII Press, 2005), 17.

[10] Karnaen A. Perwataatmadja, Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bak Konvensional, (Makalah disampaikan pada seminar (PPLIH) TentangPerbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 17 November 1999, 13-14.

[11]Muhammad, Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), 65.

[12]Tim Pengembangan Perbankan Syariah, Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Perbankan Syariah, bagian 2, (Jakarta: IBI, Djambatan, , 2002), 5.

Perkembangan bank syariah di Indonesia terus menggeliat danberkembang cukup pesat, sejalan dengan berkembangnya sejumlah produkunggulannya. Selain tabungan, produk perbankan syariah yang banyak diminatimasyarakat adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Seiring denganpertumbuhan perekonomian masyarakat dan karena kebutuhan perumahan dinilaisemakin mendesak yang merupakan kebutuhan primer, maka pembiayaankepemilikan rumah secara syariah banyak diminati oleh masyarakat sebagainasabah bank syariah.

Secara umum, bank syariah dalam memberikan fasilitas pembiayaankepemilikan rumah secara syariah biasanya dengan menggunakan akad jual beli*murābaḥah*disertai dengan pemberian kuasa secara *wākalah*dan akad al-*ijārah*al-*muntāhia* bi al-*Tamlīk* (IMBT).

Dengan semakin mendesaknya kebutuhan akan perumahan, perbankansebagai salah satu sumber dana telah menyediakan kegiatan usaha berupa kegiatanpenyaluran dana diantaranya dalam bentuk pelayanan perkreditanbagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhankonsumsinya misalnya kebutuhan untuk membeli rumah, masyarakat dapatmemanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal Kredit Pemilikan Rumahdisingkat KPR. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh

bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan atau berikut tanah gunadimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Fasilitas KPR adalah salah satu bentuk dari kredit konsumer yang dikenal pula dengannama *"housing loan"*.

STAIN PONOROGO

Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang memerlukan‘papan’, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidakditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilaibarang dan jasa di masyarakat.[13]

Dalam perjanjian kredit pada bank konvensional, bank menerapkanmetode bunga dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Penduduk Indonesiayang sebagian besar beragama Islam mempermasalahkan bunga bank yangdianggap sebagai riba yang secara tegas dilarang dalam al-Quran. Dengandiharamkannya bunga atau riba, maka masyarakat menginginkan suatu bentukpenyediaan dana yang halal dan sesuai dengan prinsip syariah dalammelaksanakan kegiatan usaha perbankan. Oleh karena itu perbankan syariahmempunyai peranan dan fungsi yang sangat penting dalam mengatasi masalahbunga atau riba, yaitu dengan menerapkan prinsip bagi hasil dalam menjalankankegiatan usahanya.

Sejak pertengahan tahun 2007, salah satu bank syariah yaitu PT.Bank Muamalat Indonesia memasuki bidang baru dalam membiayai pemilikanrumah dengan memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah secarasyariah berupa Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Baiti Jannati yangmenggunakan jenis pembiayaan dengan akad *mushārakahmutanāqiṣah* danakad *ijārah*. Dengan adanya fasilitas pembiayaan Kongsi Pemilikan RumahSyariah (KPRS) Baiti Jannati, masyarakat memiliki alternatif pembiayaan rumahsecara syariah.Namun sejak Agustus 2010 Bank Muamalat Indonesia berusaha terus meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas dengan meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRS-nya

[13]Johanes Ibrahim, Mengupas Tuntas Kredit Komersial & Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank,;Perspektif Hukum & Ekonomi (Bandung: CV. Mandar Maju, 2004), 229.

STAIN PONOROGO

dengan melakukan peluncuran kembali nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati, menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM).Pembiayaan KPRS ini diawali dengan akad antara nasabah dengan bankuntuk berkongsi dalam investasi di bidang perumahan dengan menggunakan akad*mushārakahmutanāqiṣah.Mushārakahmutanāqiṣah* merupakan produk turunan dari akad m*ushārakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *mushārakah*adalah *shīrkah* yang berasal dari kata; sharaka-yushriku-sharkan-sharikan-shirkatan (*shīrkah*), yang berarti kerjasama. *Mushārakah*atau *shīrkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanāqiṣah* berasal dari kata; yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun, yang berarti mengurangi secara bertahap.[14]*Mushārakah mutanāqiṣah* adalah *mushārakah*atau *shīrkah* yang kepemilikan aset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.[15]Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*shīrkah*) 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.

Kemudian dilanjutkan dengan akad kedua yaitu akad*ijārah*yang diperlukan karena rumah tersebut disewa oleh nasabah.Dengan kata lain nasabah berkerjasama dengan bank untuk melakukanpembelian rumah secara *mushārakah*dan kemudian

[14]M. Nadratuzzaman Hosen. *Musyārakah Mutanaqisah. E-Papper, 1.* Diakses pada 1 Januari 2013.
[15]Lihat fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008Tentang Musya>rakah Mutanaqisah.

STAIN PONOROGO

rumah itu akan disewakansecara *ijārah*kepada orang lain ataupun disewakan kepada nasabah itu sendiri,yang hasil dari sewanya akan dibagi sesuai kesepakatan atau porsi modal masing-masingpihak, yang pada akhir pembiayaan rumah tersebut akan menjadi miliknasabah sepenuhnya.

Konsep Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) dengan menggunakan 2 (dua) akad dalam satutransaksi yaitu akad *mushārakah*dan *ijārah*, bagi sebagian ahli merupakanpelanggaran syariat, karena dapat menyebabkan terjadinya *ghārar*[16](ketidakjelasan) akad mana yang dipakai sehingga akad dapat menjadi tidak sah.

Oleh karena itu perlu dicari konsep-konsep dasar dan pertimbangan serta landasanhukum dari pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) dengan akad *mushārakah*dan *ijārah*agar masyarakat menjadi yakin untuk menggunakan fasilitas pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM)yang sudah sesuai dengan syariat Islam atau belum.

Perkongsian antara nasabah dan bank dalam pembiayaan pemilikan rumahdalam *mushārakah*menjadikan nasabah juga berhak memiliki sebagian hak atasrumah tersebut. Tetapi mengapa nasabah juga harus menyewa rumah kepada bankdengan menggunakan akad *ijārah*.Dalam pelaksanaan akad *ijārah*, akan dilakukan review harga sewa ataupeninjauan kembali oleh bank berapa harga sewa yang harus dibayar nasabah.Review tersebut bisa menyebabkan kenaikan pembayaran sewa, penurunanpembayaran sewa atau bisa juga pembayaran sewa tidak berubah. Hal tersebutmembuat nasabah ada yang merasa keberatan jika perubahan harga

[16]M. Ichwan Sam, et. al., *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional* (Jakarta: Gaung Persada,2006),131.

STAIN PONOROGO

sewamengalami kenaikan yang tinggi, sehingga bisa tidak sesuai dengan pendapatannasabah.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis ingin mengadakan penelitianyang berjudul **Akad*Mushārakah Mutanāqiṣah* wal *Ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.**

B. Penegasan Istilah

1. *Mushārakah mutanāqiṣah* adalah akad bagi hasil yang merupakan penyertaan modalsecara terbatas dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain untuk jangkawaktu tertentu.Dalam salah satu aplikasinya,akad *mushārakah mutanāqiṣah* digunakan untuk pembiayaan perumahan danproperti. Dalam hal ini, pembiayaan dengan akad *mushārakah mutanāqiṣah* merupakan bentuk kerja sama kemitraan ketika bank dan nasabah bersama-samamembeli rumah atau properti. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabahdengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagaipenambahan kepemilikan, sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo), rumahatau properti tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.[17]
2. *Ijārah*adalah transaksi pertukaran antara'ayn berbentuk jasa atau manfaat dengan dayn. Dalam istilah lain *ijārah*dapat juga didefinisikan sebagai akad

[17]Ascarya, Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Prakteknya di Beberapa Negara (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 201.

STAIN PONOROGO

pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.[18]

C. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, penulis memfokuskan penelitian ini pada dua permasalahan yaitu :

1. Mengapa Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogomenggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah*dalam PembiayaanHunian Syariah Muamalat (PHSM)?
2. Bagaimana hubungan akad *mushārakahmutanāqiṣah* dan akad*ijārah*dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo?

D. Tujuan Penelitian

Mengacu pada fokus penelitian di atas, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah :

1. Mengetahuialasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogomenggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM).
2. Mengetahui hubungan akad *mushārakahmutanāqiṣah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.

[18]Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005), 113.

STAIN PONOROGO

E. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya tulisan ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat hasil penelitian sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis
   a. Dapat digunakan sebagai bahan dan acuan bagi penelitian selanjutnya yang ada kaitannya dengan masalah ini sekaligus sebagai bahan telaah.
   b. Dapat memberikan sumbangan bagi ekonomi syariah di Indonesia khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya yaitu memberikan atau menambah pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan akad perjanjian Bank Syariah. Utamanya tentang akad *mushārakah mutanāqiṣah*wal *ijārah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.
2. Manfaat Praktis
   a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang ekonomi syariah sehingga di Indonesia bidang ini bisa lebih dikembangkan.Dapat menjadi penambah wawasan keilmuan dalam bidang hukumperbankan syariah, serta agar dapat selalu mengikuti perkembanganproduk-produk hukum terbaru dan isu-isu kontemporer keislaman.
   b. Diharapkan kepada semua masyarakat khususnya lembaga pengelola keuangan syariah (Bank Syariah), bagi perkembangan dunia perbankan, khususnya perbankansyariah diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukanberkaitan dengan penyaluran dana dalam bentuk

STAIN PONOROGO

pembiayaan sehingga masyarakat bisa menjadikannya sebagai pedoman.

F. Kajian Pustaka

Ahmad Raisdalam penelitiannya"Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad *Ijārah* Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dan Akad *MushārakahMutanāqiṣah* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah("Bank X") Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (Bank "Y")".[19]Penelitian ini adalah deskriptif, metode analisis data yaitu kualitatif.Kesimpulannya yaituakad pada Bank Syariahdan Unit Usaha Syariah bank konvensionalmemiliki karakteristik tersendiri namun ada persamaan dan perbedaan antara Akad *Ijārah*Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dan Akad *mushārakah mutanāqiṣah*.Persamaan itu dalam hal subyek, obyek, dan tujuan akad.Namun perbedaannya yaitu dari segi pembayaran *ijārah*, dan pengembalian porsi kepemilikan bank, dan nilai pertanggungan.Ahmad Rais dalam penelitiannya lebih menekankan kepada persamaan dan perbedaan antara Akad *Ijārah* Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dan Akad *mushārakah mutanāqiṣah*. Sedangkan pada penelitian saya tentangakad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah,* yang lebih menekankan pada hukum multi akad.

[19]Ahmad Rais, Tinjauan Yuridis Perbandingan Akad *Ijārah* Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) dan Akad *Musyārakah* Mutanaqisah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan *Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah("Bank X") Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional (Bank "Y"*), Tesis S2, Jakarta: UI, 2012.

STAIN PONOROGO

Kemudian Popi Oktavianidalam penelitiannya"Pembiayaan *MushārakahMutanāqiṣah* Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah"[20]yaitu penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kualitatif, dan bentuk dari hasilpenelitian ini adalaheksplanatoris analitis.Pembiayaan ini cocok untuk jangka waktu diatas 10 tahun. Dalam ketentuan*mushārakahmutanāqiṣah* tidak disinggung mengenai jaminan, tetapi banksyariah dalam menerapkanprinsip kehati-hatian (prudential principle) dapat meminta jaminan kepada nasabah yang bersangkutan.Walaupun rumah tersebut selama masa pembiayaan merupakan milik bersama bank dannasabah, tetapididalam sertifikat rumah tersebut bank mengkuasakan rumah atas nama nasabah. Karena *mushārakahmutanāqiṣah* ini merupakan produk baru perbankan dalam pembiayaan rumah, ketentuan yang mengaturnya belum lengkap dan jelas, sehingga diharapkan dibuat ketentuan-ketentuan baru sebagai dasar untukpelaksanaanpembiayaan *mushārakahmutanāqiṣah* ini berjalan dengan baik. Popi Oktaviani dalam penelitiannyalebih menekankan kepadaPembiayaan *mushārakah mutanāqiṣah* Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah.Sedangkan pada penelitian saya tentang akad *MushārakahMutanāqiṣah wal ijārah*, yang lebih menekankan pada hukum multi akad.

Netti Sumiatidalam penelitiannya Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pembiayaan dengan Sistem Perbankan Syariah (*Murābaḥah*,

[20] Popi Oktaviani, Pembiayaan *Musyārakah* Mutanaqisah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah, Tesis S2, Jakarta: UI, 2011.

STAIN PONOROGO

*Mushārakah*dan *Muḍārabah*).[21]Penelitian ini bersifat yuridis normatif yang didasarkan pada penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat memberikan gambaranyang bersifat kualitatif yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian tentangperjanjian pembiayaan dengan sistem perbankan syariah (*Murābaḥah*, *Mushārakah*dan *Muḍārabah*) dianalisa secara kualitatif dan dideskripsikan.Hasil penelitian menunjukkan, aspek hukum perjanjian pembiayaan menurutprinsip syariah dimana dalam membuat perjanjian, bank syariah wajib membuat akad sesuai prinsip syariah dengan ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsipkeadilan dan keseimbangan (‘adl wa *tawāzun*), kemaslahatan (*maṣlaḥah*) danuniversalisme (alamiyah) serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, *ẓalim*,riswah, dan objek haram. Pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada bank yangberprinsip syariah masih ada penyimpangannya di dalam penerapaannya terutamapada perjanjian *murābaḥah*, objek yang dibeli masih menjadi hak orang lain, seharusnya barang yang dijual kepada nasabah harus benar-benar milik bank,sehingga pembiayaan *murābaḥah* benar-benar berprinsip syariah, akan tetapi di dalam pelaksanaan perbankan sehari-hari tidak demikian. Sedangkan terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan *mushārakah*dan *muḍārabah* bank di dalam perjanjiannyatelah memakai prinsip- prinsip syariah karena didalam klausula perjanjian sudahmengikuti Fatwa dari Dewan syariah Nasional yang mengatur tentang pembiayaan syariah yakni *mushārakah*dan *muḍārabah*.

[21]Netti Sumiati, Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pembiayaan dengan Sistem Perbankan Syariah (Murabahah, Musyarakah dan Mudharabah),Tesis S2, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2010.

STAIN PONOROGO

Dalam pembuatan akad pembiayaanberdasarkan prinsip syariah dalam sistem perbankan syariah antara bank dan nasabahdibuat secara tertulis yang bentuk, isi, dan syarat-syaratnya telah ditetapkan oleh bank yang mengacu pada aturan bank syariah, dimana perjanjian pembiayaannya dapatdibuat secara dibawah tangan atau secara notariil.Netti Sumiati dalam penelitiannya sangat luas yaitu pembiayaan dengan sistem perbankan syariah (*murābaḥah*, *mushārakah*dan *muḍārabah*).Sedangkan pada penelitian saya tentang akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah.*

Sahruddin dalam penelitiannya "Pelaksanaan Pembiayaan Proyek dengan Prinsip *Mushārakah*Pada Perbankan Syariah di Nusa Tenggara Barat"[22] yaitu penelitian ini menggunakan metode multidisipliner dan interdisipliner, yangterdiri dari penelitian hukum yuridis normatif (doktrinal) dan yuridis sosiologis (non doktrinal).Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari pendekatan perundang-undangan (statuta approach), pendekatan konsep (conceptual approach) dan pendekatan perbandingan (comparative approach).Jenis data yg digunakandalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.Analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dan kuantitatif.Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan proyek denganprinsip *mushārakah*pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa TenggaraBarat, dilakukan dengan prosedur sebagai berikut: mengajukan surat permohonan*mushārakah*, analisa kelayakan oleh bagian pemasaran, analisa yuridis oleh bagian administrasi,

[22]Sahruddin, Pelaksanaan Pembiayaan Proyek dengan Prinsip Musyarakah Pada Perbankan Syariah di Nusa Tenggara Barat,Tesis S2, Semarang: UNDIP, 2006.

STAIN PONOROGO

penilaian oleh komite pembiayaan, pengiriman surat persetujuan*mushārakah*kepada nasabah, persetjuan nasabah, pembuatan dan penandatanganan akad *mushārakah*, realisasi *mushārakah*, pencairan dana pembiayaan *musyārakah*,penyerahan tanda terima dana *mushārakah*oleh nasabah kepada bank, monitoringoleh bagian pemasaran, pembayaran bagi hasil oleh nasabah kepada Bank SyariahMandiri.Sahruddin dalam penelitiannya membahas tentang prinsip *mushārakah*, tempatnya di Bank Syariah Mandiri.Sedangkan pada penelitian saya tentang akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah*pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.

Dari beberapa tulisan di atas, penulis belum menemukan penelitian yang secara khusus membahas tentang akad*mushārakah mutanāqiṣah* wal *ijārah*dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo, oleh karena itu penelitian ini mengembangkan apa yang telah ditulis para peneliti di atas.

G. Kerangka Konseptual

1. Pengertian*Musyārakah*

Secara etimologis *shārikah* berarti *ikhtīlath*(percampuran)[23], yakni bercampurnya satu harta dengan harta yang lain, sehingga tidak bisa dibedakan antara keduanya. Selanjutnya, kata *shīrkah* itu digunakan oleh ummat Islam untuk sebuah transaksi perkongsian dalam dunia bisnis.[24]

[23] Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 125.
[24]Wahbah Az-Zuhaily, Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Juz IV (Darul Fikri: Beirut, 1989), 792.

STAIN PONOROGO

Dalam mendefinikan *shīrkah* secara istilah *syar'ī*, para ulama berbeda penekanan yang mengakibatkan perbedaan rumusan redaksional.[25] Malikiyah mengatakan,syarikah adalah pemberian wewenang kepada pihak-pihak yangbekerjasama. Artinya, setiap pihak memberikan wewenang kepada partnernya atas harta yang dimiliki bersama dengan masih tetap berwenang atas harta masing-masing.

Menurut Ḥanābilah*shīrkah* itu adalah berhimpunnya hak dan wewenang untuk mentasharrufkan bisnis *shīrkah* tersebut.Menurut Syafi'iyah, *shīrkah* itu adalah eksisnya hak pada suatu bisnis yang dimiliki oleh dua orang atau lebih.Menurut Ḥanafiyah, *shīrkah* itu adalah suatu akad yang terjadi antara dua orang yang syarikat dalam modal dan keuntungan.

Definisi yang lebih tepat dan jelas adalah defisini Ḥanāfiyah, karena secara eksplisit ia menjelaskan hakikat *shīrkah* itu sebagai akad kerjasama bisnis antara dua pihak yaitu masing-masing pihak memberikan konstribusi modal, dan keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan.[26] Defenisi-defenisi yang lain tidak mengarah kepada substansi *shīrkah* tetapi lebih kepada implikasi *shīrkah* itu sendiri. Hal itu terlihat dari kata kunci yang mereka gunakan dalam mendefinisikan *syīrkah*, yaitu kata hak (*istiḥqaq*) dan wewenang (tasharruf).

2. *Mushārakahmutanāqiṣah*

[25]Ibid.
[26] Sugihanto, Peluang Bank Syariah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2011), 119.

STAIN PONOROGO

Mushārakahmutanāqiṣah merupakan produk turunan dari akad *Musyārakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *mushārakah*adalah *shīrkah* yang berasal dari kata sharaka-yushriku-sharkan-sharikan-shirkatan (*shīrkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Mushārakah*atau *shīrkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara mutanaqishah berasal dari kata yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap.[27]

Mushārakahmutanāqiṣah (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset.Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.[28]

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Aset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur)

[27]Sunarto Zulkifli, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 72.
[28]Ibid.

STAIN PONOROGO

sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

3. **Pengertian *Ijārah***

*Ijārah*adalah transaksi pertukaran antara'ayn berbentuk jasa atau manfaat dengan dayn.[29] Dalam istilah lain *ijārah*dapat juga didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaatatas barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hakkepemilikan atas barang itu sendiri.[30] *Ijārah*menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah akad pemindahan hak guna /manfaat atas suatu barangatau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpadiikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut.[31]

4. Multi Akad

Menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *Al-'uqūd* al-murakkabah yang berarti akad ganda (rangkap).*Al-'uqūd* al-murakkabah terdiri dari dua kata *al-'uqūd* (bentuk

[29]Fahrur Ulum, Perbankan Syariah di Indonesia (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2011), 93.
[30]SunartoZulkifli, Panduan…, 42.
[31] Adiwarman Karim, Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan edisi dua (Jakart.a: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 128.

STAIN PONOROGO

jamak dari *'aqd*) dan al-murakkabah.Kata *'aqd* sudah dijelaskan secara khusus pada bagian sebelumnya.Sedangkan kata al-murakkabah (murakkab) secara etimologi berarti al-*jam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun[32].

Buku-buku teks fikih muamalah kontemporer, menyebut istilah hybrid contract dengan istilah yang beragam, seperti*al-'uqūd* al-murakkabah, al-*'uqūd*al-*muta'addidah*, al-*'uqūd* al-*mutaqābilah*, al-*'uqūd* al-*mujtami'ah,*dan al-*'uqūd* al-mukhtalitah.Namun istilah yang paling populer ada dua macam, yaitu al-*uqūd* al-murakkabah dan al-*uqūd* al *mujtami'ah*.[33]

Al-Imrani dalam buku al-Uqūd al-Maliyah al-Murakkabah mendefinisikan hybrid contract yaitu "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih –seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, *muzāra'ah*, zahrf (penukaran mata uang), *shīrkah*, *muḍārabah*sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad."[34]

H. Metode Penelitian

[32]Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua(Jakarta: Balai Pustaka, 1996), 671.
[33]http://www.agustiantocentre.com/?p=378, diakses 5 Januari 2014.
[34]Ibid.

STAIN PONOROGO

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencanadilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran atau ketidakbenaran darisuatu gejala yang ada.[35]

Untuk tujuan penelitian ini penulis menggunakan penelitian lapangan yang bertujuan untuk memperoleh penemuan-penemuan yang berkenaan dengan aplikasi atau penerapan teori-teori tertentu, bersifat praktis diperlukan dalam rangka perbaikan atau penyempurnaan suatu proses tertentu dengan menguji suatu proses teoritis tertentu didalam menghadapi masalah nyata pada situasi tertentu.Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yakni penulis memahamiobyek yang diteliti secara mendalam dan memaparkandata-data.[36]

1. Lokasi

   Penulis dalam meneliti tentang akad*mushārakah mutanāqiṣah* wal *ijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo di Ponorogo yaitu jalan Soekarno Hatta No. 35-37 Ponorogo.

2. Data Penelitian dan Sumber Data

   Data adalah pencatatan penelitian, baik yang berupa fakta maupunangka.

   a. Data tentang latar belakang berdirinya PT. Bank MuamalatIndonesiaCabang Ponorogo.

[35] Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalarn Praktek (Jakarta:Sinar Grafika, 1991), 2.
[36] Lexy Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2001), 3.

STAIN PONOROGO

b. Data tentang alasan menggunakan *mushārakah mutanāqiṣah walijārah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

c. Data tentang hubungan akad *mushārakah mutanāqiṣah*danakad*ijārah*Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, maka peneliti memanfaatkan 2 sumber data yaitu:

1. Sumber data primer yaitu pegawaiPT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.
2. Sumber data sekunder meliputi: dokumentasi, arsip-arsip, dan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

Subyek peneliti yaitu direktur dan staf serta nasabah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan dari penelitian adalah mendapatkan datayaitu:

1. Observasi

Adalah pengamatan yang dilakukan secara sistematis mengenai fenomena sosial dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan

STAIN PONOROGO

pencatatan.[37]Peneliti dalam observasi ini mengamati langsung guna untuk mendapatkan data-data mengenai akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* yang dilakukan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

2. Wawancara[38]

Adalah proses percakapan dengan maksud untuk mengkontruksi orang mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, motivasi, perasaan dan sebagainya, yang dilakukan dua pihak[39] yaitu pewawancara (interviewer) yang menunjukkan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee).[40]Dalam penelitian ini peneliti berkomunikasi langsung dengan pegawai dan karyawanPT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo mengenai akad*mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Ponorogo.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang.[41]

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dokumentasi yang berupa tulisan dan gambar.

---

[37] Joko Subagyo. Metode Penelitian (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 63.
[38]Jonathan Sarwono, Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), 224.
[39]Deddy Mulyana, Metode Penelitian Kualitatif (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), 180.
[40] Burhan Bungin, Metodologi Penelitian Kualittaif (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 108.
[41] Jonathan Sarwono, Metode....,225.

STAIN PONOROGO

4. Teknik Pengolahan Data

Yang pertama editing, yaitu memeriksa dan menelaah kembali semua data yang telah terkumpul yang relevan dan pokok bahasan tesis.Kemudian organizing, yaitu melakukan analisa lanjutan terhadap hasil bahasan yang sudah direncanakan sebelumnya dan disesuaikan dengan rumusan masalah.Dilanjutkan dengan penemuan hasil yaitu melakukan analisa lanjutan terhadap hasil pengorganisasian data guna merumuskan kesimpulan.

5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisissecara deskriptif kualitatif, data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya kemudian dianalisis melaluilangkah-langkah yang bersifat umum.[42]

I. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan dalam proposal ini terarah dan tersistematis, maka penulis memaparkan sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab Pertama merupakan pendahuluan. Bab ini merupakan gambaran umum dari seluruh isi proposal yang ditulis yang meliputi: latar belakang masalah, penegasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

[42] Nasution S, Metode Penelitian Kualitatif (Bandung : Tarsito, 1992),52.

STAIN PONOROGO

Bab Kedua berisikan landasan teori tentang pengertianakad, *mushārakah*, landasan hukum *musyārakah*, jenis-jenis *syīrkah*,*mushārakahmutanāqiṣah*, pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*,dan obyek *ijārah* serta multi akad.

Bab ketiga merupakan deskriptif data, berupa Bank Muamalat Indonesia Cabang PonorogodanOperasionalisasinya, latar pendirian Bank Muamalat Indonesia, sejarah singkat Bank Muamalat Indonesia, profil Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo, visi dan misi Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo,serta Perkembangan Produk BMI cabang Ponorogo.

Bab keempat merupakan hasil penelitian dan pembahasan yaitu alasan Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo menggunakan akad *mushārakah mutanāqiṣah wal ijārah*dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) danhubungan akad *mushārakahmutanāqiṣah* dan akad *ijārah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Ponorogo.

Bab kelima merupakan penutup, berisikan kesimpulan dan saran sebagai implikasi dari penelitian.

STAIN PONOROGO

BAB II

PAPARAN AKAD *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH, IJĀRAH* DAN MULTI AKAD PADA *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH WAL IJĀRAH*

A. AKAD

1. Pengertian Akad

Pengertian akad dalam Kamus Besar bahasa Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak.[43] Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (al rabth) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.[44] Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam al-Qur'an setidaknya ada 2 istilah yaitu a*l 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).[45] Istilah *al '*aqdu terdapat dalam Surat Al- Maidah ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil'uqud* yaitu terbentuk dari huruf jar ba dan kata a*l 'uqūd* atau bentuk jamak *taksīr* dari kata a*l 'aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI diartikan perjanjian (akad).[46]

Sedangkan kata *al 'ahdu* terdapat dalam Surat Ali-Imran ayat 76, bahwa dalam ayat ini ada kata *bi'ahdihi* terbentuk dari huruf jar bi, kata

---

[43] Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Cetakan Pertama Edisi III (Jakarta : Balai Pustaka, 2001), 18.
[44] Ghufron A.Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 75.
[45] Gemala Dewi,Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia Edisi pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), 45.
[46] Departemen Agama RI, A*l qur'anul Ka*rim wa Tarjamah *Māniyah* ilal Lughoh al Indonesiyyah (Al Madinah Al Munawwarah: Mujamma' al Malīk Fahd li thibā'at al Mushaf asy Syarif, 1418 H), 156.

STAIN PONOROGO

al'ahdi dan hi yakni *dhamīr* atau kata ganti dalam hal ini yang kita bahas kata *al 'ahdi* oleh Team penerjemah Departemen Agama RI diartikan janji.[47] Menurut Fathurrahman Djamil, istilah a*l 'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah verbintenis dalam KUHPerdata.[48] Sedangkan istilah a*l 'ahdu* bisa disamakan dengan istilah perjanjian atau overeenkomst[49], yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.[50]

Kesepakatan Ahli Hukum Islam (Jumhur Ulama) mendefinisikan akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang di benarkan syar'i yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.[51] Menurut Abdurrauf, a*l 'aqd* (Perikatan Islam) bisa terjadi melalui tiga tahap, yaitu:

a. Tahap Pertama: a*l 'ahdu* (perjanjian) yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu dan tidak untuk melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain .

Syarat sahnya suatu *al 'ahdu* (perjanjian) adalah:

1). Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya. Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu

STAIN PONOROGO

[47] Ibid, 88.
[48] Fathurrahman Djamil, HukumPerjanjian Syariah dalam Kompilasi HukumPerikatan oleh Mariam Darus Badrulzaman, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001),75.
[49] Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah di Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2007), 51.
[50] Fathurrahman Djamil, HukumPerjanjian…. 248.
[51] Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam) Edisi Revisi (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65.

bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syari'ah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syari'ah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum syari'ah, maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.[52]

2). Harus sama ridha dan ada pilihan

Maksudnya akad yang diadakan oleh para pihak haruslah di dasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi akad tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya akad yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

3). Harus Jelas dan Gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi akad, sehingga tidak mengakibatkan

[52] Sayyid Sabiq, Fiqhussunah Jilid III (Beirut: Darul Fikri, Cetakan Keempat,1983), 101.

STAIN PONOROGO

terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.[53]

b. Tahap Kedua: Persetujuan pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Perjanjian tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

c. Tahap Ketiga: a*l 'aqdu* (akad/perikatan Islam) yaitu pelaksanaan dua buah janji tersebut.[54]

Sedangkan Pengertian Perjanjian adalah suatu persetujuan terhadap perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[55]

2. Unsur-Unsur Akad

Definisi Akad menurut jumhur ulama bahwa akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syar'i yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut :

a. Pertalian Ijab dan Kabul

1.) Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (mujib) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

STAIN PONOROGO

[53] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, HukumPerjanjian Dalam Islam Cetakan Ketiga (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2-3.
[54] Abdoerraoef, *Al Qur'an dan Ilmu Hukum*: Comparative Study (Jakarta: Bulan Bintang,1970), 122-123.
[55] Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Hukum yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang) Cetakan Pertama (Bandung: Mandar Maju, 1994), 45.

2). Kabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak mujib tersebut oleh pihak lainnya (qobil). Ijab dan kabul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (akad)

b. Dibenarkan oleh *syarā'*

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam al-Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam al-Hadist. Pelaksanaan akad, tujuan akad,maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (akad) yang mengandung riba atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut Hukum Islam .

c. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (tasharruf). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.[56]

3. Syarat-Syarat Akad

Definisi syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syari'ah Islam syarat didefinisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia

[56] Ghufron A.Mas'adi,Fiqh Muamalah …..76-77.

STAIN PONOROGO

berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.[57]

Adapun syarat akad ada yang menyangkut rukun akad, ada yang menyangkut obyek akad, dan ada yang menyangkut subyek akad.[58] Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, suatu akad terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus dipenuhi (syarat), yaitu :

a. Dua aqid yang dinamakan tharafyil aqdi atau aqidain sebagai subyek perikatan/para pihak (the contracting parties) .
b. Mahal al- *aqdi (ma'qud alaih)*, yaitu sesuatu yang di akadkan sebagai obyek perikatan (the object matter).
c. *Maudhu' al*-aqdi (ghayatul akad) yaitu cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (the subject matter)
d. Shighat al-aqd sebagai rukun akad (a formation)

4. Subyek Akad (al-*'Aqidain*)

Subyek Akad (aqid) dalam Hukum Perikatan Islam adalah sama dengan subyek hukum pada umumnya yaitu pribadi-pribadi yang padanya terdapat ketentuan berupa: pembebanan kewajiban dan perolehan hak.[59]

Di antara *fuqāha* (ahli hukum Islam) telah merumuskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang sebagai aqid yaitu :

[57] Abdul Aziz Dahlan, Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5 (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve,1996), 1510.
[58] Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas….77-78.
[59] Gemala Dewi, Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Perasuransian Syariah di Indonesia (Jakarta: Prenada Media, 2004), 15.

STAIN PONOROGO

a. Aqil (berakal/dewasa),hanya orang yang berakallah yang dapat melakukan transaksi secara sempurna. Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya penipuan dan sebagainya, maka anak kecil (yang belum bisa membedakan yang baik dan buruk) dan orang gila tidak dibenarkan melakukan akad tanpa kontrol dari walinya.

b. Tamyiz (dapat membedakan) sebagia tanda kesadaran .Dalam hal ini para *mujtahīd* dari masing-masing mazhab dalam Fikih Islam mengemukukan logika hukum yang bisa menjadi pegangan tentang sah atau batalnya suatu transaksi (akad) yang dilakukan oleh anak yang telah dapat membedakan (mumayiz), orang buta dan orang gila.[60]

c. *Mukhtār* (bebas melakukan transaksi/bebas memilih), yaitu masing – masing pihak harus lepas dari paksaan atau tekanan. Oleh karena itu penjualan yang dipaksakan, penjualan terpaksa atau penjualan formalitas tidak di benarkan.Ini merupakan pelaksanaan dari prinsip *'antaroḍīn* (rela sama rela) berdasarkan QS. 4 : 29.

5. Obyek Akad (*Maḥal* al*'Aqd*)

Maḥal al-*'aqd* adalah benda yang berlaku padanya hukum akad, atau disebut juga sebagian sesuatu yang menjadi objek perikatan dalam istilah Hukum Perdata. Misalnya benda-benda yang dijual dalam akad

[60] HamzahYa'cub, Kode Etik Dagang Menurut Islam-Pola Pembinaan Hidup dalam Berekomoni (Bandung: CV Diponegoro,1984), 80.

STAIN PONOROGO

jual beli (al buyū*'/bai'*) atau hutang yang dijamin seseorang dalam akad. Dalam hal ini hanya benda-benda yang halal dan bersih (dari najis dan maksiat) yang boleh menjadi objek perikatan. Sehingga menurut fikih jual beli buku-buku ilmu sihir, anjing, babi dan macan bahkan alat-alat musik (alat malahy) adalah tidak sah. Adapun syarat-syarat objek akad yaitu :

1.) Halal menurut *syarā'*
2.) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
3.) Dimiliki sendiri atau atas kuasa si pemilik
4.) Dapat diserah terimakan (berada dalam kekuasaan)
5.) Dengan harga jelas.[61]

5. Rukun Akad

Rukun akad[62] adalah Ijab dan Kabul (serah terima). Ijab dan kabul dinamakan *shighātul 'aqdi* atau perkataan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak. *Shighātul aqdi* ini memerlukan empat syarat:

a. *Jala'al ma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
b. *Tawāfuq*/*taṭābuq* bain al-ijab wa al-*qābul* (persesuaian antara ijab dan kabul)

[61] Gemala Dewi, Aspek-Aspek Hukum….17.
[62] Ascarya, Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Prakteknya di Beberapa Negara (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 34.

STAIN PONOROGO

c. Jazmul iradataini (ijab dan kabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya keraguan dan paksaan.

d. Ittishal al-kabul bil-ijab,di mana kedua belah pihak dapat hadir dalam suatu majelis.[63]

Perbedaan antara syarat dan rukun menurut ulama *uṣūl* fikih bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum,tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri.[64]

Pendapat mengenai rukun akad ini beraneka ragam dikalangan ulama fikih. Di kalangan *maḍab* Ḥanafi (rasionalis) berpendapat bahwa rukun akad hanya sighot *al 'aqd* , yaitu ijab dan kabul. Berbeda halnya dengan pendapat dari kalangan *maḍab* Syāfi'i (moderat) termasuk Imam Ghazali dan kalangan madzab Māliki (tradisionalis) termasuk Syihab al-Karakhi, bahwa al-*'aqidain* dan mahal a*l 'aqd* termasuk rukun akad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad.[65]

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun akad adalah al-*'aqidin, mahallul 'aqd* dan sighat al-*'adq*. Selain ketiga rukun tersebut, Musthafa az-Zahra menambah *maudhu'ul'aqd* (tujuan akad). Ia tidak menyebutkan keempat hal tersebut dengan rukun, tetapi dengan mu*qawimat'aqd*

[63] Ibid, 18.
[64] Abdul Aziz Dahlan, Ensiklopedi Hukum…..1692.
[65] Ghufron A.Mas'adi, Fiqh Muamalah …..79.

STAIN PONOROGO

(unsur-unsur penegak akad).[66] Sedangkan menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad.[67]

B. *MUSHĀRAKAH*

1. Istilah dan Pengertian *Mushārakah*

Kata *mushārakah* bersumber dari akar kata sh-r-k, yang dalam al-Qur'an, disebutkan sebanyak lebih kurang 170 kali, walau tak satupun dari ayat ini yang menggunakan istilah *mushārakah* persis dengan arti kata kemitraan dalam suatu kongsi bisnis.[68] Istilah lain yang digunakan untuk *mushārakah* adalah *sharīk*ah atau *shirkāh*. Dalam bahasa Inggris *mushārakah* diterjemahkan dengan istilah partnership. Sedangkan oleh lembaga-lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan istilah participation financing. Dalam bahasa Indonesia dapat diterjemahkan dengan kemitraan, persekutuan atau perkongsian.[69]

Mushārakah atau *shirkāh* dari segi bahasa berarti percampuran.[70] Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Sedangkan menurut *syara'*, *shirkāh* (perseroan) adalah transaksi antara dua orang atau lebih, yang dua-duanya

---

[66] Ibid, 81.
[67] T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fikih Muamalah (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), 23.
[68] Abdullah Saeed, Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis, Ter. Arif Maftuhin (Paramadina: Jakarta, 2004), 88.
[69] Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam, dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), 57.
[70] Muhamad, Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah (Yogyakarta: UII Press,2004), 79.

STAIN PONOROGO

sepakat untuk melakukan kerja yang bersifat finansial dengan tujuan mencari keuntungan.[71]

Para *fuqāha* mendefinisikannya sebagai akad antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.[72] Secara teknis dalam aplikasi perbankan, *mushārakah* adalah kerja sama antara pemilik modal atau bank dengan pedagang/pengelola, di mana masing-masing pihak memberikan konstribusi modal dengan keuntungan dibagi menurut kesepakatan di muka dan apabila rugi ditanggung oleh kedua belah pihak yang bersepakat.[73] Sehingga *mushārakah* dalam perbankan Islam telah dipahami sebagai suatu mekanisme yang dapat menyatukan kerja dan modal untuk produksi barang dan jasa yang bermanfaat untuk masyarakat. *mushārakah* dapat digunakan dalam setiap kegiatan yang dijalankan untuk tujuan menghasilkan laba. Bagi bank-bank Islam, *mushārakah* dapat digunakan untuk tujuan dagang murni yang lazim bersifat jangka pendek, keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama pada saat membuat akadnya. Bank di sini melakukan usaha pembiayaan dengan cara menyertakan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima pembiayaannya. Bank bersama mitra usaha mengadakan kesepakatan tentang pembagian keuntungan dari usaha yang dibiayai. Porsi pembagian keuntungan tersebut tidak harus sebanding dengan

[71] Taqyuddin An-Nabhani, Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam, ter Moh. Maghfur Wachid (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), 153.
[72] Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah Jilid 13, ter. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung PT. Alma'arif,1996), 174.
[73] Tim Penggembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, Konsep, Produk dan Implementasi OperasionalBank Syariah (Jakarta: Djambatan, 2002), 181.

STAIN PONOROGO

pangsa pembiayaan masing-masing, tetapi atas dasar perjanjian kedua belah pihak. Apabila terjadi kerugian, maka kerugian tersebut akan ditanggung bersama sesuai dengan pangsa pembiayaan masing-masing. Dalam hal ini bank dapat ikut serta mengelola usaha tersebut.[74]

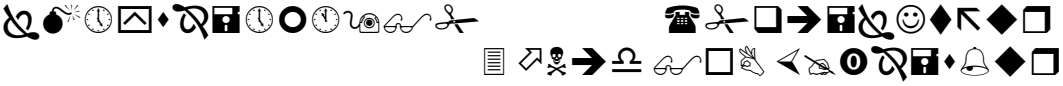
Jadi dapat dikatakan bahwa *mushārakah* atau *shirkāh* adalah keikutsertaaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dimana pembagian keuntungan dan kerugian dilakukan menurut bagian yang ditentukan sesuai jumlah kontribusi modal dan kesepakatan.

2. Landasan Syari'ah

Dasar syari'ah konsep *shīrkah* terdapat dalam al-Qur'an, Sunnah dan *Ijmā*.

a) Al Quran :

"Maka mereka bersyarikat pada sepertiga" (QS. An-Nisa' :12)



"……sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-

[74] Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002),19.

STAIN PONOROGO

orang yang beriman dan mengerjakan amal yang salih; dan amat sedikit mereka ini…"(QS. Shad (38):24)

Kata Al-*Khulatha'* dalam ayat di atas bermakna orang-orang yang ber*syarīk*at (syuraka').

b) Al-Hadits :

(a) Dalam Hadist Qudsi yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: "Allah SWT telah berkata: Saya menyertai dua pihak yang sedang berkongsi selama salah satu dari keduanya tidak menghianati yang lain, seandainya berkhianat maka Saya keluar dari penyertaan tersebut". (HR. Abu Daud).

(b) "Rahmat Allah SWT tercurahkan atas 2 (dua) pihak yang sedang berkongsi selama mereka tidak melakukan pengkhianatan, manakala berkhianat, maka bisnisnya akan tercela dan keberkatan pun akan sirna dari padanya". (HR. Abu Daud).

(c) Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW, berkata : "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman: 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya".

c). *Ijmā'*

Ibn Qudamah telah berkata: "Kaum Muslimin telah berkonsensus akan legitimasi *mushārakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat terdapat dalam beberapa elemen dari padanya".[75]

3. Jenis-Jenis *Shīrkah*

Shirkāh ada dua macam:

[75] Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, Apa dan Bagaimana Bank Islam, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), 23-24.

STAIN PONOROGO

a). *Shirkāh Amlāk* ; yaitu dua orang atau lebih memiliki benda/harta, yang bukan disebabkan akad *shīrkah*. Perkongsian pemilikan ini tercipta karena warisan, wasiat, membeli bersama, diberi bersama, atau kondisi lainnya yang berakibat pemilikan satu asset oleh dua orang atau lebih.

*Sharīk*ah *amlāk* ini terbagi lagi kepada dua macam, yaitu *sharīk*ah ikhtiyar dan *shirkāh* jabar.

1). *Sharikāh* ikhtiyar, yaitu *sharikāh* yang terjadi oleh perbuatan dua orang yang bekerjasama, seperti manakala keduanya membeli, diberi atau diwasiati lalu keduanya menerima, sehingga sesuatu tersebut menjadi hak milik bersama bagi keduanya.

2). *Shirkāh* jabar, yaitu *shirkāh* yang terjadi bukan oleh perbuatan dua pihak atau lebih sebagaimana *shirkāh* ikhtiyar di atas, tetapi mereka memilikinya secara otomatis, terpaksa dan tidak bisa mengelak (jabari), seperti dua orang yang mewarisi sesuatu, sehingga kedua orang tersebut sama-sama mempunyai hak atas harta warisan tersebut.

b.) *Shirkāh 'Uqūd*, yaitu transaksi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk berserikat dalam permodalan dan keuntungan. Dalam *shairikāh 'uqūd* tidak terdapat karakteristik jabari. Karena itu, semua *shirkāh 'uqūd* bersifat ikhtiari, sehingga perundang-undangan (positif di Mesir) menyebutnya sebagai *sharikāh* ikhtiyariyah.

Jenis-jenis *shirkāh 'uqūd* yaitu *shirkāh* Inan, *mufāwaḍah*, *abdān*, *wujūh* dan *muḍārabah*.

STAIN PONOROGO

4. Beberapa Ketentuan *Mushārakah*:

a. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:

1.) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).

2.) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.

3.) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

1.) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

2.) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

3.) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *mushārakah* dalam proses bisnis normal.

4.) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *mushārakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

5.) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

c. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)

STAIN PONOROGO

1. Modal

   a.) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama.

   Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

   b.) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan,menyumbangkan atau menghadiahkan modal *mushārakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

   c.) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mushārakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

2. Kerja

   a.) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *mushārakah*; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

   b.) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *mushārakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

STAIN PONOROGO

3. Keuntungan

a.) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *mushārakah*.

b.) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

c.) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.

d.) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

4. Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

d. Biaya Operasional dan Persengketaan

1.) Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.

2.) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.[76]

C. *MUSHĀRAKAH MUTANĀQIṢAH*

1. Pengertian *Mushārakah Mutanāqiṣah*

[76] Lihat Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah.

STAIN PONOROGO

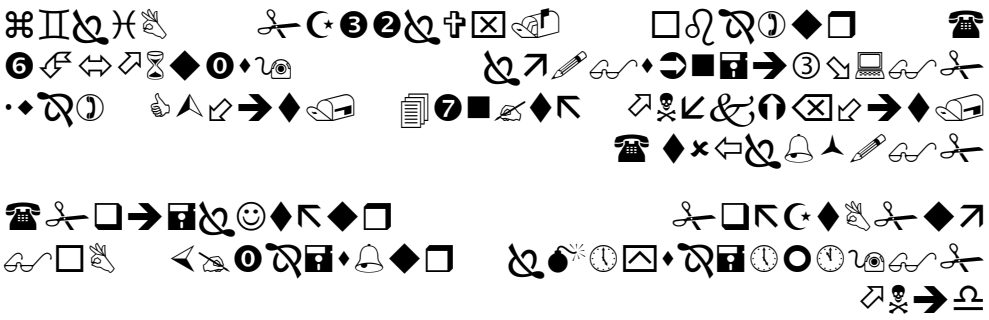
Salah satu bentuk *mushārakah* yang berkembang belakangan ini adalah *mushārakah mutanāqiṣah*, yaitu suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah, seperti riba, maysir, dan gharar.[77] *Mushārakah mutanāqiṣah* adalah suatu kontrak *mushārakah* yang dibentuk dan ditentukan perpindahan hak milik dari suatu pihak kepada pihak yang lain hingga berakhir dengan pemilikan sepenuhnya pihak yang menerima pindahan hak milik (pihak yang dibiayai) secara tunggal.[78] Pengertian yang lain *mushārakah mutanāqiṣah* adalah *mushārakah* atau *shirkāh* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak. (*syarīk*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Syarīk* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *shirkāh* (*mushārakah*). *Hiṣṣah* adalah porsi atau bagian *syarīk* dalam kekayaan *mushārakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarīk* dalam kekayaan *mushārakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2. Landasan Syari'ah

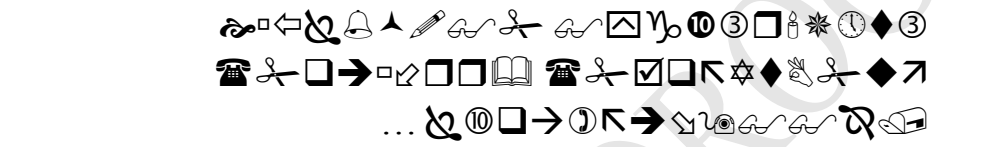
a. Al-Qur'an

[77] Ascarya, Akad Dan Produk Bank, ……69.
[78] Mohd Sollehudin bin Shuib, et. All," Produk Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah (MM): Analisis Pelaksanaan, Kelebihan dan Isu di Citibank (Malaysia) Berhad", Journal of Techno-Social, Vol. 3 (2011), 46.

STAIN PONOROGO



"…Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini…." QS. Shad [38]: 24.



"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…." QS. al-Ma'idah [5]: 1.

b. Hadis Nabi

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

"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).

b.) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

"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."

c. Pendapat Ulama

STAIN PONOROGO

a.) 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.[79]

b.) Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu banguan menjual porsi (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.[80]

c.) "*Mushārakah mutanāqiṣah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *Ijārah* Muntahiyah bi-al-Tamlik— bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, *Mushārakah mutanāqiṣah* 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 *shīrkah* Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad shirkah."[81]

d.) Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli -- karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara *musya'* (tidak ditentukan batasbatasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan *mushārakah* tersebut.[82]

e.) Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah 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" (*istimrāriyah* al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembaiayaan *mushārakah mutanāqiṣah*.[83]

---

[79] Ibnu Qudamah, al-Mughni juz 5 (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), 173.
[80] Ibn Abidin, Raddul Mukhtar juz III, 365
[81] Wahbah al-Zuhayli, Al-Muamalah Al-Maliyah Al- Muasirah, 436-437.
[82] Kamal Taufiq Muhammad Hathab, Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah, jld. 10, volume 2, Muharram 1434, 48.
[83] Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, al- *Mushārakah al-Mutanāqiṣah* wa Tathbiqatuha al-*Mu'ashirah* (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), 133.

STAIN PONOROGO

3. Ketentuan Akad *Mushārakah Mutanāqiṣah*

Akad *mushārakah mutanāqiṣah* terdiri dari akad *mushārakah /shirkāh* dan b*ai'* (jual-beli). Dalam *mushārakah mutanāqiṣah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mushārakah*, 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.

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

4. Ketentuan Khusus *Mushārakah Mutanāqiṣah*

STAIN PONOROGO

1.) Aset *mushārakah mutanāqiṣah* dapat di-*ijārah* -kan kepada *syarīk* atau pihak lain.

2.) Apabila aset *mushārakah* menjadi obyek *ijārah* , maka *syarīk* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujrah yang disepakati.

3.) 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 *syarīk*.

4.) Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset *mushārakah, syarīk* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarīk* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;

5.) Biaya perolehan aset *mushārakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.[84]

D. *IJARAH*

1. pengertian *ijārah*

Al-Ijārah berasal dari kata al-ajru, yang berarti al-*iwaḍu* (ganti). Menurut pengertian syari'ah, *al-Ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[85] Jadi akad *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah

[84] Lihat Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.
[85] Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah…121.

STAIN PONOROGO

sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/ milkiyah) atas barang itu sendiri.[86]

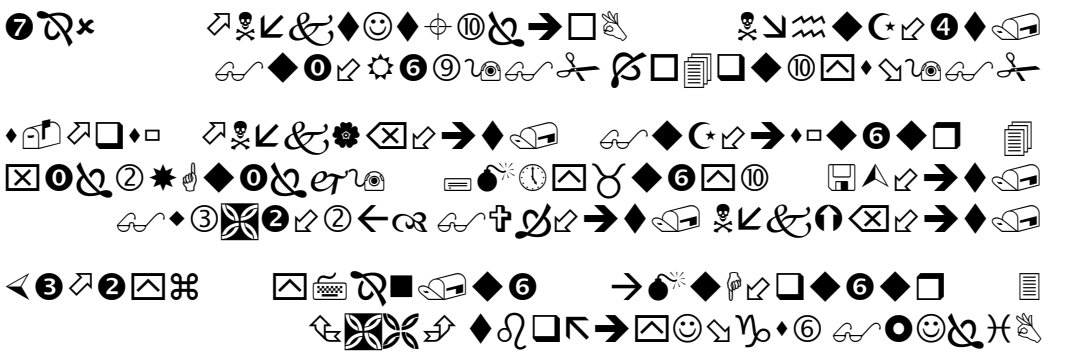
Konsep dan pengertian *al-ijārah* (operasional lease) berarti upah atau sewa. Ahli Hukum Islam memberi definisi yaitu menjual manfaat. Kegunaan, jasa, dengan bayaran yang ditetapkan.[87] Sewa atau *ijārah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.[88] Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.[89]

2. Adapun dasar hukum yang digunakan adalah al-Quran dan al-Hadis yaitu sebagai berikut:

   Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

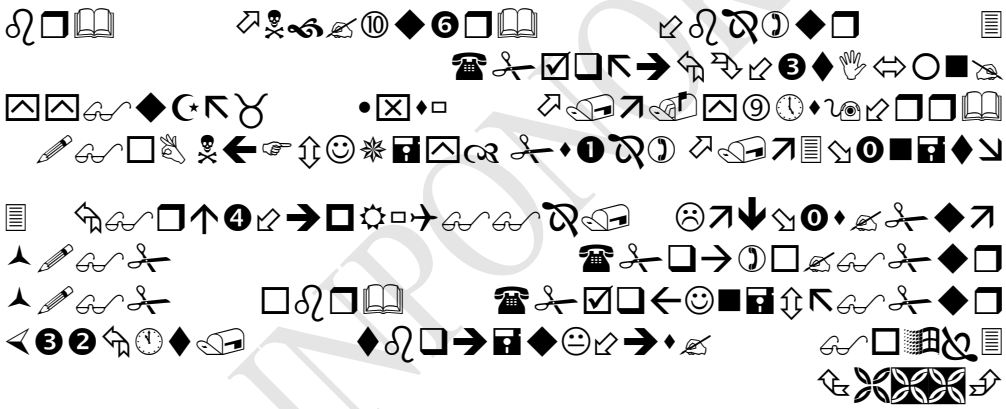
[86] Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), 38.
[87] Gemala Dewi, Aspek-*aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia* Cet. Ke-4 (Jakarta: Kencana, 2007), 89.
[88] Ascarya, Akad Dan Produk Bank ……101.
[89] Ibid, 102.

STAIN PONOROGO



"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."

Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:



"…Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

STAIN PONOROGO

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

a) Sighat *ijārah* , yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

b) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.

c) Obyek akad *ijārah* , yaitu: [90]

(1). Manfaat barang dan sewa; atau

(2). Manfaat jasa dan upah (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional no: 09/DSN-MUI/IV/2000).

4. Obyek *Ijārah*

Dari segi manfaat dan menjadi obyek transaksi *ijārah* dapat dibedakan menjadi dua: [91]

a) *Ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan, misalnya: menyewa rumah, pertokoan, kendaraan dan lain sebagainya.

[90] Muhammad, Audit & Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah (Yogyakarta: UII Press, 2011), 77.
[91] Atang Abd. Hakim, Fiqih Perbankan Syariah (Bandung: RefikaAditama, 2011), 262.

STAIN PONOROGO

b) *Ijārah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut perburuhan.

D. MULTI AKAD

1. Pengertian, Jenis, dan Model Multi Akad

Multi dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua; (2) berlipat ganda.[92] Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqūd* al-murakkabah yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqūd* al-murakkabah terdiri dari dua kata *al-'uqūd* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan al-murakkabah. Kata *'aqd* sudah dijelaskan secara khusus pada bagian sebelumnya. Sedangkan kata al-murakkabah (murakkab) secara etimologi berarti al-*jam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun.[93] Kata murakkab sendiri berasal dari kata "rakkaba-yurakkibu-tarkiban" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.[94] Sedangkan murakkab menurut pengertian para ulama fikih adalah sebagai berikut:

---

[92] Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), 671.

[93] Al-Tahânawi, *Kasysyāf Ishthilāhāt* al-*Funūn* J. 2 (Beirut: Dār Shādir, tt.), 534 kata al-jam' menunjukkan berkumpulnya sesuatu (tadhāmm al-syai')

[94] Al-Jauhari, Al-Shihāh, j. 1, 139. Al-Fairūz al-Abādi, Al-Qāmūs al-Muhīth, 117.

STAIN PONOROGO

a. Himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkīb*).

b. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (tunggal/*basīṭ*) yang tidak memiliki bagian-bagian.

c. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.[95]

Ketiga pengertian ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing untuk menjelaskan makna persis dari istilah murakkab . Pengertian pertama lebih tepat untuk digunakan karena mengandung dua hal sekaligus, yaitu terhimpunnya beberapa hal dan bersatunya beberapa hal itu yang kemudian menjadi satu pengertian tertentu.

Pengertian kedua tidak menjelaskan akibat dari terhimpunnya beberapa hal itu. Meski pengertian kedua menyatakan adanya gabungan dua atau beberapa hal, tetapi tidak menjelaskan apa dan bagaimana setelah terjadi penggabungan tersebut. Pengertian terakhir lebih dekat kepada pengertian etimologis, tidak menjelaskan pengertian untuk suatu istilah tertentu.

STAIN PONOROGO

[95] Abdullâh bin Muhammad bin Abdullâh Al-'Imrāni, *Al-'uqūd al-Māliyah al-Murakkabah: Dirāsah Fiqhiyyah Ta'shīliyah wa Tathbīqiyyah* cet. ke-1 (Riyadh: Dār Kunūz Eshbelia li al-Nasyr wa al-Tauzī' , 2006), 45.

Dengan demikian pengertian pertama lebih dekat dan pas untuk menjelaskan maksud *al-'uqūd* al-murakkabah dalam konteks Fikihmuamalah. Karena itu, akad murakkab menurut Nazih Hammad adalah:

> "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih --seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakālah*, qardh, *muzāra'ah*, *shārf* (penukaran mata uang), *shīrkah*, *muḍārabah* … dst.-- sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad."

Sedangkan menurut Al-'Imrani akad murakkab adalah:

> "Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad - baik secara gabungan maupun secara timbal balik-- sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad."

Selain istilah akad murakkab, ada beberapa istilah lain yang digunakan ahli fikih yang memiliki hubungan, kemiripan, dan kesamaan dengan pengertian akad murakkab . Istilah-istilah itu antara lain *al-'uqūd* al-*mujtāmi'ah*, *al-'uqūd al-muta'addīdah*, *al-'uqūd* al-mutakarrirah, *al-'uqūd al-mutadākhilah*, *al-'uqūd* al-*mukhtaliṭ*. Berikut adalah penjelasan pengertian dari beberapa istilah yang mirip dengan murakkab ini.

1.) *Al-ijtimā'*; kata ini mengandung arti terhimpun atau terkumpul, lawan dari terpisah. Sesuatu yang terhimpun dari beberapa bagian meski tidak menjadi satu bagian adalah arti dari kata *ijtimā'*.[96] Dengan begitu *al-'uqūd* al-*mujtāmi'ah* berarti terhimpunnya dua akad atau lebih dalam satu akad.

[96] Ibnu Mandlur, *Lisān al-'Arab*, J. 8, 53. lihat juga al-Fairuz Abâdi, *Al-Qāmūs al-Muhīth*, 917.

STAIN PONOROGO

Sekilas ada persamaan antara istilah murakkab dan *mujtāmi'ah*, yaitu adanya unsur terhimpunnya beberapa akad dalam satu akad. Bedanya, dalam murakkab beberapa akad itu lebur menjadi satu akad (transaksi) yang memiliki implikasi dan satu akibat hukum. Sedangkan dalam *mujtāmi'ah*, belum tentu terjadi peleburan akad. Artinya, dalam *ijtimā'* beberapa akad itu dapat melebur menjadi satu akad dan dapat pula akad-akad tersebut berdiri sendiri-sendiri. Dalam kondisi pertama, akad *mujtāmi'ah* dapat disebut dengan: dan merupakan salah satu bentuk, akad murakkab ; sedangkan dalam kondisi kedua (tidak melebur menjadi satu), ia tidak dapat dikategorikan akad murakkab . Contoh akad *mujtāmi'ah* adalah akad sewa-menyewa (*ijārah*) dan jual beli (*ba'i*) yang digabungkan menjadi satu meskipun kedua akad tetap eksis.

Dengan demikian, pengertian *ijtimā'* (*mujtāmi'ah*) lebih luas dari pada murakkab , karena *ijtimā'* mencakup murakkab dan tidak murakkab. Ulama pun tidak sekata atas penggunaan istilah *ijtimā'* ini. Al-Imrani tampaknya membedakan istilah murakkab dan *mujtāmi'ah*, seperti diuraikan di atas.[97] Akan tetapi Nazih terlihat mempersamakan istilah murakkab dan *mujtāmi'ah*. Dalam beberapa pembahasan, Nazih mencampuradukkan antara istilah akad murakkab dan akad *mujtāmi'ah*.[98]

[97] Al-'Imrāni, *Al-'uqūd al-Māliyah al-Murakkabah*, 47 – 48.
[98] Nazih Hammad, *Qadhāya Fiqhiyyah Mu'āshirah fi Al-Māl wa al-Iqtishād* (Damaskus: Dār al-Qalam, 2001), 249-273.

STAIN PONOROGO

2.) Al-*Ta'addud*. Kata *ta'addud* berarti berbilang dan bertambah. *Ta'addud* dalam terminologi akad adalah adanya tambahan jumlah syarat, akad, pelaku, harga, objek, atau sejenisnya.

Istilah *ta'addud* lebih umum dari pada murakkab. Akad murakkab yang diartikan sebagai terhimpunnya dua akad atau lebih dalam satu akad, adalah makna dari terbilang (*ta'addud*) dalam akad. Bedanya, *ta'addud* mengandung persoalan-persoalan yang tidak termasuk dalam tujuan akad murakkab, seperti berbilangnya dua pihak, atau dalam harga, benda, atau lainnya. [99] Karena itu ada perbedaan mendasar antara murakkab dan *ta'addud*, di mana murakkab mengandung konsekuensi satu, sedangkan *ta'addud* konsekuensinya bisa berbilang.

3.) Al-*tikrār*.

Al-tikrār berarti berulang. Kata ini digunakan untuk menunjukkan adanya proses terhimpun atau terulangnya sesuatu. Sedangkan secara terminologi *al-tikrār* diartikan sebagai mengulangi sesuatu yang telah dilakukan. Dalam hal akad *al-tikrār* berarti mengulangi akad yang telah dilakukan sebelumnya. Bedanya dengan murakkab dalam akad, kalau *al-tikrār* meski berarti pula mengumpulkan tetapi maksud yang paling tetap untuk istilah ini adalah mengulangi akad yang sudah dilakukan dalam beberapa transaksi. Sedangkan dalam murakkab yang terjadi adalah terhimpunnya dua akad atau lebih menjadi satu akad atau transaksi.

4.) Al-*tadākhul*.

---

[99] Al-'Imrāni, *Al-'uqūd al-Māliyah al-Murakkabah*.... 49.

STAIN PONOROGO

Al-*tadākhul* secara bahasa berarti masuk (*al-wulūj*), masuknya sesuatu pada sesuatu yang lain, keserupaan beberapa hal dan dan saling meliputi. Al-*tadākhul* juga berarti masuknya suatu bagian pada bagian yang lain. Arti terakhir ini lebih spesifik karena yang masuk adalah suatu bagian pada bagian yang lainnya, sedangkan pengertian pertama lebih luas karena mencakup masuknya sesuatu pada sesuatu yang lain. Sesuatu itu dapat berupa bagian atau suatu yang utuh.

Dalam terminologi fikih, al-*tadākhul* diartikan sebagai terhimpunnya suatu hal tertentu dalam dua ketentuan hukum agama (syar'i) dan cukup hanya melakukan salah satu ketentuan hukum tersebut pada umumnya boleh dipilih, namun akibat hukum keduanya atau salah satunya dapat tercapai. Dari pengertian ini, al-*tadākhul* mengandung pula makna pengumpulan. Akan tetapi pengumpulan akad di sini dapat tercukupi dengan salah satu akadnya, tanpa akad yang lain. Sementara pada murakkab, kedua akad atau lebih tidak bisa dipisahkan satu dari yang lainnya. Keduanya digabungkan menjadi satu transaksi tersendiri yang berakibat hukum pada objek transaksi dengan akibat yang satu. Jadi jelas, perbedaan mendasarnya bahwa murakkab meniscayakan leburnya dua atau lebih akad menjadi satu yang memiliki akibat hukum yang satu pula (dalam arti tidak bisa dipisahkan), namun akad-akad tersebut harus dilaksanakan.

5.) *Al-ikhtilaṭ*.

STAIN PONOROGO

Kata ini memiliki makna yang sama dengan al-*jam'u*. *Al-ikhtilaṭ* berarti terhimpun, terkumpul, insert (*tadākhul*), dan melebur. Seperti contoh seseorang mencampurkan sesuatu pada yang lain, maka keduanya tercampur atau terkumpul. Tercampurnya dua hal itu bisa berakibat melebur menjadi satu sehingga kedua hal itu tidak bisa dibedakan seperti tercampurnya barang-barang cair, dan bisa juga dibedakan seperti dikumpulkannya suatu hewan dengan hewan yang lain.

Multi akad (*'uqūd mukhtaliṭah*) mengandung arti seperti akad murakkab, yaitu akad-akad yang terhimpun dalam satu akad yang menimbulkan akibat hukum satu akad. *'uqūd mukhtaliṭ* (contract mixed) adalah menghimpun beberapa akad modern di mana satu akad melebur dengan akad lainnya. Dengan kata lain akadyang terdiri dari peleburan beberapa akad yang berbeda menjadi satu akad. Contoh akad yang *mukhtaliṭ* adalah kost (mengontrak rumah). Beberapa akad yang ada di dalamnya adalah akad sewa untuk ruangan tinggal, akad bekerja sebagai pembantu, akad jual beli berkenaan dengan makanannya, dan akad *wadī'ah* berkenaan dengan penitipan barang-barang (*amti'ah*).

Akad *mukhtaliṭ* digunakan pula untuk menyebutkan akad murakkab . Keduanya memiliki makna yang sama, hanya berbeda dari sisi kedalaman maknanya saja. Kata murakkab lebih spesifik dan khusus untuk multi akad ketimbang *mukhtaliṭ* yang dapat pula mengandung arti yang lain. Baik akad murakkab maupun *mukhtaliṭ* dimaksudkan untuk

STAIN PONOROGO

menyatakan terhimpunnya beberapa akad menjadi satu akad dan berimplikasi hukum satu pada objek akadnya.

2. Macam-macam Multi Akad

Al-'Imrani membagi multi akad dalam lima macam, yaitu *al-'uqūd al-mutaqābilah*, *al-'uqūd* al-*mujtāmi'ah*, *al-'uqūd* al-*mutanāqiḍah* wa al-*mutaḍādah* wa al-*mutanāfiyah*, *al-'uqūd al-mukhtālifah*, *al-'uqūd al-mutajānisah* . Dari lima macam itu, menurutnya, dua macam yang pertama; *al-'uqūd al-mutaqābilah* , *al-'uqūd* al-*mujtāmi'ah*, adalah multi akad yang umum dipakai. Berikut penjelasan dari lima macam multi akad tersebut.

a. Akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'uqūd* al-*mutaqābilah*)

Taqābul menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu dikatakan berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan *al-'uqūd al-mutaqābilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama,[100] yaitu kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua 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'āwaḍah*) dengan akad *tabarru'*, antara akad *tabarru'* dengan

[100] Imam Mālik ibn Anas, Al-Mudawwanah al-Kubra, j. 4 cet. ke-1 (Beirut: Dār al-Shādir, 1323 H), 126.

STAIN PONOROGO

akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirāṭ 'aqd bi 'aqd*).

b. Akad Terkumpul (*Al-'uqūd* al-*mujtāmi'ah*)

Al-'uqūd al-*mujtāmi'ah* adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Seperti contoh "Saya jual rumah ini kepadamu dan saya sewakan rumah yang lain kepadamu selama satu bulan dengan harga lima ratus ribu".

Multi akad yang *mujtāmi'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-'uqūd* al-*mutanāqiḍah* wa al-*mutaḍādah* wa al-*mutanāfiyah*)

Ketiga istilah al-*mutanāqiḍah*, al-*mutaḍādah*, al-*mutanāfiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda.

Mutanāqiḍah 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 *mutanāqiḍah*, saling berlawanan.

STAIN PONOROGO

Dikatakan *mutanāqiḍah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan.

d. Akad berbeda (*al-'uqūd al-mukhtālifah*) Yang dimaksud dengan multi akad yang *mukhtālifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu atau sebagiannya. 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 *ijārah* dan salam. Dalam salam, harga salam harus diserahkan pada saat akad (*fī al-majlīs*), sedangkan dalam *ijārah*, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.

Perbedaan antara multi akad yang *mukhtālifah* dengan yang *mutanāqidhah, mutaḍādah, dan mutanāfiyah* terletak pada keberadaan akad masing-masing. Meskipun kata *mukhtālifah* lebih umum dan dapat meliputi ketiga jenis yang lainnya, namun dalam *mukhtālifah* meskipun berbeda tetap dapat ditemukan menurut syariat. Sedangkan untuk kategori berbeda yang ketiga mengandung adanya saling meniadakan di antara akad-akad yang membangunnya.

Dalam kajian ini, yang dimaksud dengan *mutanāqiḍah* adalah:

1). Dua hal yang tidak dapat terhimpun secara bersama (pada saat yang sama) dan tidak pula dapat tiada pada saat yang sama, seperti hadirnya seseorang dan ketidakhadirannya. Jika seseorang hadir, maka tidak hadirnya tiada, tetapi jika tiada hadir yang ada, maka hadirnya tiada.

STAIN PONOROGO

2). Dua hal yang saling bertolak belakang dan berlawanan, yang mana kehadiran yang satu menuntut ketiadaan yang lainnya, begitu pula sebaliknya. Seperti contoh antara menyerahkan (*ījāb*) dan menarik (salb).

3). Dua hal yang saling menafikan antara yang satu dengan lainnya. Sedangkan arti etimologi dari *mutaḍādah* adalah dua hal yang tidak mungkin terhimpun dalam satu waktu, seperti antara malam dan siang. Secara terminologis, *mutaḍādah* diartikan:

(a.) Dua hal yang tidak dapat terhimpun pada saat yang sama, dan mungkin dapat hilang keduanya meskipun ada perbedaan dalam hakekatnya, seperti antara hitam dan putih.

(b.) Dua sifat yang saling mengganti (*muta'āqibān*) pada satu objek, namun tidak mungkin disatukan, seperti hitam dan putih.

(c.) Saling menerima dan menafikan secara umum dan dalam kondisi tertentu, seperti hitam dan putih.

(d.) Sesuatu yang tidak mungkin dipersatukan dalam satu objek.

Tampak jelas perbedaan antara *mutanāqiḍah* dan *mutaḍādah*. Pada *mutanāqiḍah* tidak mungkin dua hal bertemu dan keduanya tidak mungkin tiada pada saat yang sama, seperti pergi dan pulang. Sedangkan *mutaḍādah* dua hal tidak mungkin dipersatukan saling meniadakan seperti

STAIN PONOROGO

hitam dan putih, tetapi keduanya mungkin tiada pada saat yang sama. Sesuatu yang merah dapat menggantikan yang putih atau hitam.[101]

Adapun arti dari *mutanāfiyah* adalah menafikan, lawan dari menetapkan. *Mutanāfiyah* diartikan sebagai:

(a). Mustahilnya penyatuan dua hal dalam satu waktu pada satu objek, seperti antara hitam dan putih, ada dan tiada.

(b). Satu tempat (obyek) dengan berbeda keadaan, baik karena kondisi bertolak belakang seperti bergerak dan diam, atau kondisi berlawanan seperti berdiri dan duduk.

(c). Mustahilnya kemungkinan bertemunya dua hal yang bertolak belakang dalam satu tempat, satu waktu, satu abjek. Seperti mustahilnya ada dan tiada bersatu pada satu objek, satu waktu, dan satu tempat.

Dari pengertian di atas, para ahli fikih merumuskan maksud dari multi akad (*'uqūd* murakkabah) yang *mutanāqiḍah*, *mutaḍādah*, dan *mutanāfiyah*, yaitu:

a). Satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua hal yang berlawanan, maka setiap dua akad yang berlawanan tidak mungkin dipersatukan dalam satu akad.

[101] Mahmūd Hāmid Utsmān, *Al-Qāmūs al-Mubīn fī Ishthilāhāt al-Ushūliyyīn*…. 197.

STAIN PONOROGO

b). Satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua hal yang berlawanan, karena dua sebab yang saling menafikan akan menimbulkan akibat yang saling menafikan pula.

c). Dua akad yang secara praktik berlawanan dan secara akibat hukum bertolak belakang tidak boleh dihimpun.

d). Haram terhimpunnya akad jual beli dan *shārf* dalam satu akad. Mayoritas ulama Māliki berpendapat akadnya batal karena alasan ketentuan hukum kedua akad itu saling menafikan, yaitu bolehnya penundaan dan *khiyār* dalam jual beli, sedang dalam *shārf*; penundaan dan *khiyār* tidak dibolehkan.

e.) Ada dua pendapat mengenai terhimpunnya jual beli dan *ijārah* dan jual beli dengan *shārf* dengan satu imbalan (*iwāḍ*). Pertama mengatakan kedua akad batal karena hukum dua akad berlawanan dan tidak ada prioritas satu akad atas yang lain karenanya kedua akad itu tidak sah. Pendapat kedua mengatakan, sah kedua akad dan imbalan dibagi untuk dua akad sesuai dengan harga masih-masing objek akad. Penggabungan ini tidak membatalkan akad.

f). Terhimpunnya dua akad atas obyek yang memiliki harga berbeda dengan satu imbalan (*'iwāḍ*), seperti *shārf* dan *bai'* atau menjual barang yang dinyatakan bahwa akad telah mengikat sebelum serah terima, hukumnya sah, karena keduanya dapat dimintakan imbalan sebagai harga masing-masing. Oleh karena itu, kedua akad tersebut

STAIN PONOROGO

boleh dimintakan imbalan secara bersamaan (bareng). Menurut pendapat yang lain tidak sah, karena ketentuan hukumnya berbeda.

Dari pendapat ulama di atas disimpulkan bahwa multi akad yang *mutanāqidhah, mutaḍādah,* dan *mutanāfiyah* adalah akad-akad yang tidak boleh dihimpun menjadi satu akad. Meski demikian pandangan ulama terhadap tiga bentuk multi akad tersebut tidak seragam.[102]

e. Akad sejenis (*Al-'uqūd* al-*mutajānisah*)

Al-'uqūd al-murakkabah al-mutajānisah adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

3. Multi akad pada *mushārakah mutanāqisah wal ijārah*

Kontrak *mushārakah mutanāqiṣah* adalah melibatkan beberapa kontrak dalam satu dokumen perjanjian dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan (diakad) secara berlainan. Kontrak *mushārakah mutanāqiṣah* adalah kontrak mempunyai cukup unsur-unsur kontrak sahih di sisi syarak. Kontrak yang sahih ialah kontrak yang sempurna atau lengkap unsur-unsur asasnya yaitu ada sighah (tawaran dan penerimaan), dua orang yang berakad, barang yang diakadkan, subjek akad dan sempurna syarat-syarat syaraknya. Mengenai

[102] Al-'Imrāni , *Al-'uqūd al-Māliyah al-Murakkabah*…. 64.

STAIN PONOROGO

terdapatnya kombinasi tiga kontrak dalam satu kontrak, yaitu harus dengan syarat kontrak-kontrak tersebut dilakukan secara berlainan. Terdapat tiga kontrak yang terlibat dalam *mushārakah mutanāqiṣah* yang telah dikenal pasti, yaitu *mushārakah*, *ijārah* dan al-*bay'*. Pada dasarnya tidak ada satu rukun khusus dalam kontrak ini. Sebaliknya rukun-rukun kontrak ini adalah berdasarkan rukun kontrak-kontrak yang terlibat dalam *mushārakah mutanāqiṣah* yaitu rukun *mushārakah*, *ijārah* dan al-*bay'*. Karena dalam kontrak *mushārakah mutanāqiṣah* itu terdapat rukun-rukunnya, perlu dipastikan rukun-rukun kontrak yang terlibat perlu dipenuhi dengan kesesuaian pada beberapa perkara.[103]

Rukun-rukun *mushārakah* adalah rekan kongsi (pemegang saham), modal, proyek, untung dan yang terpenting yaitu sighah (ijab dan kabul) atau tawaran dan penerimaan pihak yang berkongsi. Rukun-Rukun *ijārah* (dalam arti kata sewa) terdiri dari pemberi sewa, penyewa, harta yang disewa, manfaat barang yang disewa, upah sewa dan sighah (tawaran dan penerimaan). Rukun jual beli di sisi ulama' mazhab Ḥanafi ialah adanya tawaran (ijab) dan penerimaan (kabul) yang menunjukkan berlakunya penukaran barang.[104] Dengan kata lain, rukun jual beli ialah perkataan atau perbuatan yang menunjukkan kerelaan menukarkan barang yang dimiliki. Di sisi jumhur, kontrak jual beli mempunyai empat rukun yaitu penjual, pembeli, lafaz dan barang yang dikontrakkan.

[103] Mohd Sollehudin bin Shuib, "Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Berhad (RHBIB): Analisis Kelebihan, Isu dan Cabaran dalam Penawaran Produk", Al-Basirah Vol 1, No. 1, 135-148 (2011), 4.
[104] Ibid.

STAIN PONOROGO