

## Hak Syuf'ah dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah

**Faridatul Fitriyah**

Institut Agama Islam Negeri Kediri

Email : [faridatul.fitriyah@gmail.com](mailto:faridatul.fitriyah@gmail.com)

### ABSTRACT

*Musyarakah Mutanaqishah is one of akad which has minor risk compared to the other akad that is commonly implemented by sharia banking. In Musyarakah Mutanaqishah contract of cooperation Musyarakah Mutanaqishah can be done in various commercial business activities, with the form of business that is shariah compliant, among others; the principle of buying and selling, and renting rent. The important point is to be aware of that Musyarakah Mutanaqishah creates ownership in the form of a stationary asset, the parties in the union are not allowed to sell the portion of the assets owned to the other party outside the union without permission from other members of the union. Because, when members of the union sell their portions to the outside of the Union, there is a right to the members of the long-standing member of the assets that have been purchased by new members of the union. When the rights of Syuf'ah are applied, there is a worry that the parties are harmed. Based on this background, the author examines the right of Syuf'ah in Musyarakah Mutanaqishah contract.*

*Based on the results of the study of the rules of agreement Musyarakah Mutanaqishah, based on theories and the rules of Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia do not discuss the rules regarding the prohibition of parties in the union move or sell to other parties outside the union. But the implementation of this agreement on Sharia banking, the Otoritas Jasa Keuangan regulates the standard application of Musyarakah Mutanaqishah product. In the standard book the application of musyarakah Mutanaqishah products, arranged in relation to Negative Covenant clause. In drafting a financing agreement contract with the Musyarakah Mutanaqishah scheme, the bank should bind customer not to divert and surrender the portion of the customer's ownership to the other party, either in whole or in part. The author hopes the rule of application of this agreement is also noticed by other financial institutions, especially non-bank financial institutions in its transaction also implementing Musyarakah Mutanaqishah contract.*

**Keyword: Syuf'ah, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqishah**

## A. Pendahuluan

Perkembangan perekonomian syariah menuntut bank syariah mengembangkan produk-produknya untuk menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Salah satu akad baru yang disahkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia adalah akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad ini mulai difatwakan pada tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H yang bertepatan dengan tanggal 14 Nopember 2008 M.

Musyarakah mutanaqishah adalah musyarakah atau syirkah yang mana kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Akad musyarakah mutanaqishah merupakan gabungan dari akad musyarakah/syirkah dengan akad bai'/'jual beli. Sebagaimana yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat digabung dengan akad ijarah (sewa menyewa). Sedangkan syuf'ah adalah hak mitra lama untuk mengambil alih secara otoritatif aset milik bersama yang telah dijual oleh mitra lama lainnya kepada mitra baru dengan cara membayar ganti rugi sebesar uang yang telah dikeluarkan oleh mitra baru atas aset yang dia peroleh.

Para prinsipnya dalam akad musyarakah mutanaqishah, mitra pertama dalam hal ini Bank Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah memiliki aset bersama-sama dengan mitra kedua yaitu nasabah. Penerapannya di Indonesia, pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah cenderung diperuntukkan dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB). Rumah merupakan aset tidak bergerak, ketika dimiliki secara bersama-sama dalam kemitraan, maka pihak yang ada di dalam kemitraan tersebut tidak diperbolehkan menjual porsi asetnya kepada mitra baru tanpa seizin anggota mitra lama. Ketika salah satu mitra dalam kepemilikan aset tidak bergerak menjual porsinya kepada mitra baru, maka anggota mitra lama memiliki hak syuf'ah. Kajian ini akan membahas bagaimana penerapan hak syuf'ah dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

## B. Syuf'ah

### 1. Definisi Syuf'ah

Secara etimologi, syuf'ah berarti mengumpulkan. Sedangkan secara terminologi syuf'ah adalah hak mitra lama untuk mengambil alih secara otoritatif aset milik bersama yang telah dijual oleh mitra lama lainnya kepada mitra baru dengan cara membayar ganti rugi sebesar uang yang telah dikeluarkan oleh mitra baru atas aset yang dia peroleh. Misalnya A dan B bersama-sama memiliki sebidang tanah secara persentase. Tanpa sepengetahuan A, B menjual hak atas aset bersama mereka kepada C. Maka A secara

otoritatif berhak mengambil balik tanah tersebut dengan cara membayar ganti rugi sejumlah uang yang telah dikeluarkan C.

Dalil yang mendasari legislasi syuf'ah adalah hadis dan ijma':

قَضَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ بِالشُّفْعَةِ فِيمَا لَمْ يَقْسَمْ فَإِذَا وَقَعَتِ الْحُدُودُ وَصُرِفَتِ الطَّرِيقُ فَلَا شُفْعَةَ

Rasulullah SAW memutuskan syuf'ah pada aset perserikatan yang belum dibagi, dan apabila batas dan jalan telah dibuat, maka tidak ada hak syuf'ah lagi (H.R Bukhari)<sup>1</sup>

قَضَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ بِالشُّفْعَةِ فِي كُلِّ شَرِكَةٍ لَمْ تَقْسَمْ رُبْعَةَ أَوْ حَائِطٌ لَا يَجِلُّ لَهُ أَنْ يَبِيعَ حَتَّى يُؤْذَنَ شَرِيكَهٖ فَإِنْ شَاءَ أَخَذُوا وَإِنْ شَاءَ تَرَكَهَا إِذَا بَاعَ وَلَمْ يُؤْذَنَ فَهُوَ أَحَقُّ بِهِ

Rasulullah SAW memutuskan syuf'ah pada setiap kongsi kemitraan yang belum dibagi, berupa rumah atau pagar. Tidak halal bagi seorang mitra menjual hingga izin mitra lainnya, apabila berminat, maka mitrannya bisa membelinya atau melepaskannya. Apabila ia menjual tanpa seizin mitrannya, maka mitrannya lebih berhak dengan barang tersebut (H.R Muslim).<sup>2</sup>

## 2. Rukun dan syarat syuf'ah

Struktur Syuf'ah terdiri dari tiga rukun, yaitu syafi', masyfu' 'alaih dan masyfu' fih. Dalam syuf'ah sighthat tidak termasuk dalam kategori rukun, karena syuf'ah adalah hak memiliki yang bersifat otoritatif, sehingga tidak butuh sighthat.

### a. Syafi'

Syafi' adalah pihak yang memiliki hak syuf'ah. Yakni mitra lama (syarik qadim) yang berhak membeli secara otoritatif dari pihak mitra baru. Menurut Syafi'iyah disyaratkan harus pihak yang menjadi mitra dalam sebuah kemitraan barang yang bersifat persentase. Yaitu hak milik atas barang yang tidak bisa dibedakan secara fisik, melainkan kepemilikan tersebut secara persentase. Karena itu, pihak di luar kemitraan tidak memiliki hak syuf'ah sekalipun asetnya berdekatan atau gandeng dengan obyek syuf'ah. Sedangkan menurut Hanafiyah, hak syuf'ah

<sup>1</sup> Muhammad ibn Ismail ibn Ibrahim ibn al-Mughirah al-Bukhari, Shahih al-Bukhari, (Beirut: Dar al-Fikri, 1981), hadits ke-2257, Juz 8, 268.

<sup>2</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah: Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 248.

juga dimiliki oleh pihak yang asetnya berdekatan dengan masyfu' fih, meskipun tidak berserikat.<sup>3</sup>

Syafi' harus meminta dengan segera, maksudnya jika syafi' telah mengetahui penjualan tersebut, maka ia harus meminta dengan segera jika hal itu memungkinkan. Sedangkan jika syafi' telah mengetahuinya tetapi memperlambat permintaan tanpa adanya udzur, maka haknya gugur. Hal ini dikarenakan jika syafi' memperlambat permintaannya akan berbahaya untuk pembeli terhadap status kepemilikan terhadap barang yang dibeli tidak pasti (labil) dan tidak memungkinkan ia bertindak untuk membangun bangunan di atasnya, karena takut tersia-sia usahanya dan takut disyuf'ah.

Syafi' memberikan kepada pembeli sejumlah harga yang telah ditentukan ketika akad. Bila syafi' tidak menyerahkan seluruh harga maka syuf'ah gugur. Artinya, syafi' mengambil keseluruhan barang dan memberikan ganti sejumlah keseluruhan harga yang telah dibayarkan oleh masyfu' fih. Jika, syafi' meminta untuk mengambil sebagian dari barang tersebut, maka syuf'ahnya gugur.<sup>4</sup>

#### b. Masyfu' 'alaih

Masyfu' 'alaih yaitu pihak pemilik baru aset perserikatan yang menjadi obyek syuf'ah. Masyfu' 'alaih disyaratkan: *pertama*, dalam menerima atau memiliki aset syirkah dari mitra lama harus melalui transaksi komersial, baik yang bersifat ekonomis seperti jual beli, ujarah ijarah dan lain-lain, atau bukan ekonomis seperti mahar, kompensasi atas rekonsiliasi, kompensasi gugatan cerai, dan lain-lain. Dengan demikian, apabila masyfu' 'alaih dalam menerima atau memiliki aset perserikatan tidak melalui proses komersial, seperti hibah, sedekah, warisan dan lain-lain, maka aset perserikatan yang ia terima tidak sah diambil secara otoritatif dengan akad syuf'ah, sebab tidak ada ganti rugi yang bisa dikembalikan oleh pihak syafi'. *Kedua*, proses kepemilikan masyfu' 'alaih atas barang perserikatan harus tidak lebih dahulu dari proses kepemilikan syafi'. Sehingga ketika salah satu dari dua mitra menjual bagiannya kepada pembeli A dengan syarat khiyar, dan pada masa khiyar itu mitra lainnya juga ikut menjual bagiannya kepada pembeli B secara final (tanpa khiyar), maka hak syuf'ah dimiliki oleh pembeli A, sebab proses kepemilikannya (pembelian), lebih dahulu dibanding dengan proses kepemilikan pembeli B.

<sup>3</sup> Ibid., 251.

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), 168.

### c. Masyfu' Fih

Masyfu' fih adalah aset perserikatan yang menjadi obyek syuf'ah. Masyfu' fih disyaratkan, aset tidak bergerak, seperti tanah, bangunan, rumah.<sup>5</sup> Jadi, aset bergerak seperti motor, mobil dan lain sebagainya tidak bisa diambil alih secara otoritatif menggunakan akad syuf'ah, meskipun barang tersebut dimiliki secara perserikatan.

### 3. Syafi' Kolektif

Apabila syafi lebih dari satu, maka seluruhnya memiliki hak syuf'ah sesuai persentase kepemilikan setiap mitra dalam perserikatan. Misalnya dalam aset berupa lahan seluas 10 hektar yang dimiliki bersama antara mitra A (50%), mitra B (20%), dan mitra C (30%), ketika mitra A menjual bagiannya kepada pihak D, maka pihak B berhak syuf'ah 40 % dan pihak C berhak 60% dari bagian A yang dijual tersebut. Sehingga mitra B mendapatkan 2 hektar dan mitra C mendapatkan 3 hektar.<sup>6</sup>

### 4. Tindakan pembeli terhadap hak syuf'ah

Tindakan pembeli terhadap harta sebelum syafi' menerima syuf'ah dinyatakan sah, karena ia bertindak terhadap miliknya. Jika suatu ketika pembeli menjualnya lagi kepada orang lain, maka syafi' berhak melakukan syuf'ah terhadap salah satu dari dua penjualan. Jika pembeli harta menghibahkannya, mewakafkannya, menyedekahkannya atau yang sejenisnya, syafi' kehilangan hak syuf'ahnya sebab kepemilikan barang tersebut tanpa ganti.<sup>7</sup>

## C. Musyarakah/Syirkah

### 1. Definisi Syirkah

Pengertian syirkah secara etimologi berasal dari bahasa Arab *Asy-Syirkah* (الشَّرْكَاءُ) yang bermakna pembauran dengan ataupun tanpa akad. Kata ini juga dimaknai dengan investasi bersama. Sedangkan secara terminologi syirkah bias diartikan tetapnya kepemilikan dua orang atau lebih atas suatu barang yang masih bersifat umum atau dimiliki bersama tanpa diketahui batas-batasnya, yang mana kepemilikan bersama ini terjadi atas kemauan sendiri maupun terjadi karena ketentuan syara'. Adakalanya syirkah

<sup>5</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah...*, 251.

<sup>6</sup> Ibid., 254.

<sup>7</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 168.

dilakukan untuk tujuan menghasilkan keuntungan, namun tidak menutup kemungkinan syirkah terjadi tidak untuk menghasilkan keuntungan.

Ulama sepakat bahwa secara garis besar syirkah terbagi menjadi dua, yaitu syirkah amlak (شركة املاك) dan syirkah ‘uqud (شركة عقد). Syirkah amlak berarti dua orang atau lebih bersama-sama dalam kepemilikan suatu barang. Ketentuan yang berlaku dalam syirkah ini yaitu masing-masing pihak yang ada dalam perserikatan tidak diperbolehkan bertindak apapun terhadap bagiannya tanpa seizin anggota perikatan yang lain, karena masing-masing pihak tidak punya hak untuk mentransaksikan hak atas anggota perserikatan yang lain.<sup>8</sup> Syirkah ‘uqud adalah suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua orang atau lebih untuk bersekutu dalam modal dan keuntungan.<sup>9</sup>

## 2. Dasar Hukum Syirkah

Syirkah merupakan akad yang diperbolehkan menurut syariah. Beberapa dasar hukum yang memperbolehkan akad syirkah diantaranya:

### a. Surah An-Nisa’ ayat 12:

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ

Artinya: Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu.<sup>10</sup>

### b. Surah Shad (38) ayat 24:

وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini".<sup>11</sup>

Dalam surah An-Nisa’ ayat 12, pengertian *syuraka* adalah bersekutu dalam memiliki harta yang diperoleh dalam warisan. Sedangkan dalam surah Shad ayat 24, lafal *al khulatha* diartikan *syuraka*, yakni orang-orang yang mencampurkan harta mereka untuk dikelola bersama.

Adapun dasar dari sunnah antara lain:

<sup>8</sup> Musthafa Dib al-bugha et.al., *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syafi'i*, terj. Misran, (Yogyakarta: Darul Uswah, 2012), 304-305.

<sup>9</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:Amzah, 2013), cet II, 345.

<sup>10</sup> QS. An-Nisa’ (4):12.

<sup>11</sup> QS. Shad (38):24.

a. Hadis Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ: إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ: أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ، مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمَا

Dari Abu Hurairah, ia merafa'kannya kepada Nabi, beliau bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi salah satunya tidak mengkhianati temannya. Apabila ia berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya (HR. Abu Dawud)

b. Hadis Abdullah bin Mas'ud:

وَعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: إِشْتَرَكْتُ أَنَا وَعَمَّارٌ وَسَعْدٌ فِيْمَا نُصِيبُ يَوْمَ بَدْرٍ، فَجَاءَ سَعْدٌ بِأَسِيرَيْنِ، وَلَمْ أَجِئْ أَنَا وَعَمَّارٌ بِشَيْءٍ

Artinya: dari Abdullah bin Mas'ud ia berkata: Saya bersekutu dengan 'Ammar dan Sa'ad dalam hasil yang kami peroleh pada Perang Badar. Kemudian Sa'ad datang dengan membawa dua orang tawanan, sedang saya dan 'Ammar datang dengan tidak membawa apa-apa. (H.R An-Nasa'i)

Dari hadis di atas dapat dijelaskan bahwa syirkah merupakan akad yang diperbolehkan menurut syara'.<sup>12</sup> Dalam hadis pertama dijelaskan bahwa Allah adalah pihak ke tiga dalam sebuah perserikatan selama pihak-pihak dalam perserikatan tidak berkhianat. Namun, ketika ada salah satu pihak dalam perikatan berkhianat maka Allah meninggalkan perikatan tersebut.

3. Macam-Macam Syirkah

a. Syirkah Amlak

Syirkah milik terbagi ke dalam dua bagian:

- 1) Syirkah Ikhtiyariyah, yaitu perserikatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atas kepemilikan suatu barang yang terjadi berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak yang ada dalam perserikatan. Kepemilikan bersama dalam syirkan ini bisa melalui akad hibah, wasiat dan jual beli. Contoh: A dan B bersepakat untuk membeli sebidang tanah bersama-sama.
- 2) Syirkah Jabariyah, yaitu suatu bentuk kepemilikan bersama yang timbul bukan karena kesepakatan pihak-pihak yang ada dalam perserikatan,

<sup>12</sup> Muslich, Fiqh Muamalat..., 342-343.

melainkan terpaksa diterima oleh pihak-pihak. Kepemilikan bersama dalam syirkah ini terjadi karena masing-masing pihak sama-sama menjadi ahli waris. Contoh A dan B menerima warisan sebuah rumah. Dalam contoh ini rumah tersebut dimiliki secara bersama-sama oleh A dan B secara otomatis (terpaksa) dan keduanya tidak bisa menolak.<sup>13</sup>

#### b. Syirkah ‘Uqud

Syirkah akad memiliki beberapa bentuk, yang dirangkum oleh para fukaha menjadi empat jenis. Keempat jenis itu antara lain: syirkah ‘inaan, syirkah mufawwadhah, syirkah abdan, dan syirkah wujuh.

- 1) Syirkah ‘inaan, yaitu adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih yang mana setiap pihak menyerahkan porsi modal ke dalam perserikatan dan mengelola usaha bersama-sama. Kedua pihak membagi keuntungan dan menanggung resiko bersama-sama sesuai dengan kesepakatan. Porsi masing-masing pihak dalam menyerahkan modal, melakukan pekerjaan serta membagi hasil tidak harus sama, disesuaikan dengan kesepakatan dari semua pihak yang masuk dalam perserikatan, mayoritas ulama memperbolehkan syirkah jenis ini.<sup>14</sup>

Menurut Madzhab Syafi’i, syirkah ‘inaan sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Shighat (ucapan) ijab dan kabul, yaitu berupa ucapan yang tegas dari setiap mitra dalam kerjasama yang berisi pemberian kuasa untuk melakukan tindakan jual beli atau tindak niaga lainnya.
- b) Mitra kerjasama memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai wakil niaga, yakni semua pihak yang terikat kerjasama haruslah baligh, berakal dan tidak dalam pengampuan. Hal ini sebagai syarat karena setiap mitra kerjasama memiliki wewenang untuk mengelola modal milik bersam. Modalnya sendiri sebagai hak milik, sedangkan modal milik anggota perserikatan lain sebagai wakil dari milik. Semua mitra dalam perikatan ini menjadi wakil sekaligus menjadi pihak yang diwakili.
- c) Modal bersama harus bisa dicampur menjadi satu dan tidak dapat dibedakan bagian masing-masing. Apabila modal bersama masih

<sup>13</sup> Muslich, *Fiqh Muamalat...*, 344.

<sup>14</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), 92-93.



bisa dibedakan antara milik satu dengan milik anggota mitra yang lain, maka kerjasama ini tidak sah. Agar kerjasama ini tetap sah maka masing-masing pihak yang bermitra harus menukarkan bagian yang menjadi modal yang dengan bagian yang menjadi modal mitra lain. Apabila modal yang dikumpulkan oleh anggota perserikatan berupa uang tunai dan barang, maka pemilik barang bisa menjual sebagian miliknya kepada anggota perserikatan yang menyerahkan modal berupa uang, agar mereka memiliki barang yang menjadi modal perserikatan secara bersama-sama. Maka apabila dua orang memiliki barang secara bersama-sama baik diperoleh melalui warisan maupun jual beli kemudian mereka menyerahkan kepada pihak lain untuk dikelola, maka kerjasama syirkah sudah berlangsung.

- d) Penyertaan modal, setelah semua pihak menyepakati kerjasama yang dibuat, masing-masing pihak harus menyerahkan modal sesuai dengan kesepakatan. Jika semua mitra memiliki harta bersama sebelum kesepakatan terjadi, kemudian membentuk kesepakatan bersama, maka kerjasamanya sah.
- e) Laba dan rugi dibagi sesuai dengan besaran modal.

Pada dasarnya besaran laba yang diperoleh dan rugi yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak dalam perserikatan haruslah disesuaikan dengan besaran modal yang disetor oleh masing-masing pihak, meskipun pihak-pihak yang ada dalam perserikatan memiliki tugas yang berbeda dalam mengelola modal yang telah mereka kumpulkan.

Berdasarkan kesepakatan fuqoha, apabila dipersyaratkan kewajiban menanggung kerugian tidak disesuaikan dengan porsi modal yang disetor ke dalam perserikatan, kesepakatan tersebut batal. Begitu pula jika dipersyaratkan besaran laba yang dibagikan tidak disesuaikan dengan besaran porsi modal yang disetor, maka kerjasama tidak sah.

Namun madzhab Hanafi dan Maliki membolehkan perolehan laba yang lebih besar dari nisbah modal yang disetor dalam syirkah. Terkait hal ini ada beberapa bentuk sebagai berikut:

- Porsi modal semua mitra sama dan semua mitra ikut mengelola. Misalnya masing-masing pihak meyerahkan 25% dari keseluruhan modal dan semua ikut mengelola modal tersebut. Dalam hal ini, salah satu pihak berhak mengajukan syarat porsi laba lebih besar dibanding porsi laba anggota lain. Karena, bisa jadi pihak tersebut memiliki kemampuan yang lebih dalam mengelola usaha. Maka kelebihan laba tersebut sebagai imbalan dari pekerjaan dan kecakapannya.
- Porsi modal masing-masing pihak sama, namun tidak semua pihak yang berserikat ikut mengelola usaha. Jadi, pihak bekerja mendapat tambahan laba selain laba dari modal yang disetorkan.
- Porsi modal dari masing-masing pihak berbeda, namun semua pihak ikut mengelola usaha. Dalam hal ini bisa jadi laba dibagi dengan porsi yang sama meskipun besaran modal yang disetor berbeda. Karena bisa jadi pihak yang setor modal lebih sedikit memiliki kemampuan yang lebih dalam mengelola usaha.
- Besar modal yang diinvestasikan tidak sama, dan pihak yang mengelola adalah mitra dengan modal lebih kecil.

Perlu diperhatikan, bahwa tambahan perolehan laba ini diperbolehkan selama kesepakatan tambahannya berupa nisbah atau persentase, bukan berupa besaran nominal tertentu.<sup>15</sup>

- 2) Syirkah mufawwadhah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih yang mana setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana yang ada dan berpartisipasi dalam mengelola usaha. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Syarat utama dari syirkah ini adalah kesamaan porsi modal yang disetor ke dalam perserikatan, porsi kerja, tanggung jawab dan beban resiko dari masing-masing pihak.

---

<sup>15</sup> Al-bugha et.al., *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syafi'i*, terj. Misran, (Yogyakarta: Darul Uswah, 2012), 311-314.

- 3) Syirkah abdan adalah kerja sama dua pihak atau lebih yang memiliki keahlian yang sama untuk melakukan pekerjaan Bersama dan berbagi keuntungan dari usaha yang mereka kerjakan. Syirkah ini juga biasa disebut dengan syirkah ‘amal atau syirkah sanaa’i.
- 4) Syirkah wujuh adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang dengan sistem pembayaran tidak tunai dan pihak lain, dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap pihak. Dalam syirkah ini para pihak tidak menyerahkan modal karen pembelian secara tidak tunai berdasarkan pada jaminan reputasinya.<sup>16</sup>

#### **D. Musyarakah Mutanaqishah**

##### 1. Devinisi Musyarakah Mutanaqishah

Berdasarkan fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 musyarakah mutanaqishah adalah musyarakah atau syirkah yang mana kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Berdasarkan fatwa ini akad musyarakah mutanaqishah adalah gabungan antara akad musyarakah/syirkah dengan akad bai’ (jual beli). Sedangkan berdasarkan buku standar produk musyarakah dan musyarakah mutanaqishah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), musyarakah mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad musyarakah. Musyarakah mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah ‘inan, dimana porsi modal (hishshah) salah satu syarik (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil ‘iwadh mutanaqishah*) kepada syarik (mitra) yang lain yaitu Nasabah.<sup>17</sup>

Musyarakah mutanaqishah dibenarkan dalam syariah, karena transaksi ini serupa dengan ijarah muntahiyah bi-al-Tamlik, bersandar pada janji antara bank dengan nasabah, bahwa bank akan menjual kepada nasabah porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila nasabah telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlansung, musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai syirkah ‘inan, karena kedua belah

<sup>16</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), 92-93.

<sup>17</sup> Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016), 114.

pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada nasabah yang menjadi mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad syirkah.<sup>18</sup>

## 2. Fatwa DSN-MUI tentang Musyarakah mutanaqishah

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, ketentuan akad musyarakah mutanaqishah adalah sebagai berikut:

- a. Akad musyarakah mutanaqishah terdiri dari akad musyarakah/syirkah dan bai' (jual-beli).
- b. Dalam musyarakah mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishsah LKS sebagai syarik beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Selain ketentuan akad sebagaimana yang disebutkan di atas, terdapat beberapa ketentuan khusus dalam transaksi musyarakah mutanaqishah yang sudah diatur dalam fatwa DSN-MUI. Adapun ketentuan khususnya adalah sebagai berikut:

- a. Aset musyarakah mutanaqishah dapat diijaruhkan kepada syarik atau pihak lain.
- b. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi

---

<sup>18</sup> Wahbah Zuhaili, *al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Libanon: Dar alfikr, t.t.t). 436-437.

kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
- e. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;<sup>19</sup>

### 3. Keputusan Dewan Syariah Nasional terkait akad musyarakah mutanaqishah

Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan:

- a. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada syarik yang lain (nasabah).
- b. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqishah*: Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IIV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:
  - 1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS] dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah (portion)* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.
  - 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh pada

---

<sup>19</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit hishshah).

- 3) Adanya wa'd (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh hishshahnya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
  - 4) Adanya pengalihan unit hishshah. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit hishshah, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishshah Bank Syariah/LKS secara komersial (naqlul hishshah bil 'iwadh), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishshah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.
- c. Tujuan Produk: Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada: properti (baru/bekas), kendaraan bermotor (baru/bekas), atau barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).
- d. Obyek pembiayaan: Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.
- e. Prinsip dan ketentuan: Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
- 1) Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*;
  - 2) Karakteristik sebagaimana huruf b harus dituangkan secara jelas dalam akad;
  - 3) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (hishshah) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah;

- 4) Pendapatan Musyarakah Mutanaqishah berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - a) Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - b) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan musyarakah atau mudharabah;
  - c) Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
- 5) Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal;
- 6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (future income) dari kegiatan Musyarakah Mutanaqishah, pendapatan proyeksi (projected income) yang didasarkan kepada pendapatan historis (historical income) dari kegiatan Musyarakah Mutanaqishah atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- 7) Dalam hal kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), maka obyek yang dibiayai dengan akad Musyarakah Mutanaqishah dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar ujrah yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek Musyarakah Mutanaqishah, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (intifa' bil ma'jur) dan karenanya harus membayar ujrah;
- 8) Dalam hal kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah) dan obyek ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (indent), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyān lil jahalah) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (gharar) dan perselisihan (niza');
- 9) Dalam hal kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (ijarah), obyek pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;

- 10) Nasabah boleh melakukan pengalihan hishshah bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.
- f. Ketentuan khusus *indent*: Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqishah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) di mana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Obyek *Musyarakah Mutanaqishah*: yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyah lil jahalah*) sebagaimana huruf e angka 8 adalah:
    - a) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* harus ditentukan secara jelas.
    - b) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas.
    - c) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas, paling tidak: i) Sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan. ii) Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqishah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.
  - 2) Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah*: Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqishah* berasal dari ujarah sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 4 butir c) yang obyek *Musyarakah Mutanaqishah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.
- g. Ketentuan lain
- 1) Denda dan ganti rugi: Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa: i) Denda keterlambatan (*ta'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan. ii) Ganti kerugian (*ta'widh*), yang terdiri atas biaya



penagihan dan biaya eksekusi barang. Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/III/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

- 2) Pelunasan dipercepat: dalam hal terjadi percepatan pengalihan hishsah, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban Musyarakah Mutanaqishah yang meliputi: i) Sisa hishsah bank syariah/LKS (outstanding pokok) yang belum diambil alih oleh nasabah. ii) Bank Syariah/LKS boleh melakukan discount (tanazulul haqq) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam angka 3).
- 3) Penyelesaian pembiayaan bermasalah: Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (rescheduling), penambahan syarat baru (reconditioning), maupun penggunaan struktur baru (restructuring). Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (settlement) Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi permbiyaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: i) Aset Musyarakah Mutanaqishah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati; ii) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan; iii) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah; iv) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; v) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.<sup>20</sup>

#### 4. Ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait Akad Musyarakah Mutanaqishah

OJK menetapkan Standar penerapan akad Musyarakah mutanaqishah, antara lain sebagai berikut:

- a. Standar perjanjian musyarakah mutanaqishah

---

<sup>20</sup> Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/IX/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan.

Komposisi suatu perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS harus terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu: Judul, Komparisi, Isi, dan Penutup. Isi perjanjian pembiayaan MMQ harus didasarkan pada kesepakatan para pihak sesuai dengan asas konsensualisme dalam kontrak perjanjian baku. Kesepakatan para pihak merupakan wujud atas keridhoan (*ar radhaiyyah*) yang dinyatakan dalam bentuk ijab kabul (sighatul akad) saat pengikatan perjanjian. Dalam proses mencapai kesepakatan dalam perjanjian tersebut, pihak BUS/UUS/BPRS menjelaskan isi perjanjian yang akan ditanda tangani dan memberikan kesempatan bagi Calon Nasabah untuk memahami dan memberikan pendapat terkait seluruh klausul standar perjanjian pembiayaan MMQ yang dibuat oleh BUS/UUS/BPRS.

Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad MMQ terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu terkait kecakapan subjek hukum dan syarat objektif yaitu terkait objek yang diperjanjikan harus amwal (halal). Kecakapan subjek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggungjawab. Ketidakecakapan subjek hukum dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi kodrati dan *taflis* untuk pribadi hukum atau badan usaha. Ketidakecakapan hukum ini akan mengakibatkan akad perjanjian menjadi *fashid* (rusak) dan/atau *bathal* (void). Pribadi kodrati yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagai-mana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES. Pribadi hukum atau badan hukum (syirkah) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.

Syarat objektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu objek akad haruslah terbebas dari unsur maghrib (*maysir, gharar, dan riba*). Suatu perjanjian atau akad MMQ tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (khilaf), *ikrah* (paksaan), *taghrir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran). *Ghalath* atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES. *Ikrah* atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan

dalam Pasal 32 KHES. *Taghrirat* atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri, disebutkan dalam pasal 33 KHES. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghirat* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad. *Gubhn* atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidak imbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.<sup>21</sup>

b. Klausul kesepakatan dalam Harga dan Sewa

Harga perolehan terkait obyek pembiayaan harus disebutkan dengan jelas dalam perjanjian atau akad beserta porsi kepemilikan para pihak. Mekanisme berkurangnya hishshah BUS/UUS/BPRS atas aset MMQ akibat pembayaran berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah harus jelas dan disepakati dalam perjanjian atau akad. BUS/UUS/BPRS wajib menetapkan nisbah bagi hasil sejak awal akad. Ketentuan tentang nisbah bagi hasil kepada Nasabah dinyatakan dalam bentuk prosentasi, tidak diperkenankan dalam bentuk jumlah tetap (*fixed amount*) sejak masa awal pengikatan perjanjian. Pembayaran bagi hasil dihitung berdasarkan Nilai Realisasi Pendapatan bukan Nilai Proyeksi Pendapatan. Salah satu pihak boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara yaitu dibagi secara proporsional (sesuai dengan proporsi modal) atau dibagi sesuai kesepakatan (tidak berdasarkan proporsi modal). Klausul mengenai pembagian kerugian yaitu dibagi di antara para pihak secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal. Klausula yang menyatakan bahwa kerugian ditanggung sesuai kesepakatan atau tidak sesuai proporsional masing-masing modal pihak, maka klausula tersebut batal demi hukum.<sup>22</sup>

c. Klausula Pembelian Porsi Bank

Para pihak bersepakat bahwa BUS/UUS/BPRS akan mengalihkan hishshah (porsi) atas kepemilikan obyek MMQ dengan cara pengalihan yang disepakati, berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah. Nasabah harus berjanji akan membeli keseluruhan hishshah (porsi) Bank. Setelah seluruh pembayaran hishshah

---

<sup>21</sup> Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan..., 196-199.

<sup>22</sup> Ibid.,201-202.

(porsi) BUS/UUS/BPRS dilunasi oleh Nasabah, maka seluruh porsi kepemilikan beralih kepada Nasabah sesuai mekanisme yang disepakati. Nasabah berhak untuk melakukan pembelian obyek MMQ secara sekaligus setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.<sup>23</sup>

d. Klausul hak dan kewajiban para pihak atas obyek pembiayaan

Nasabah berhak untuk menempati dan menggunakan obyek pembiayaan sesuai tujuan yang telah disepakati dengan pihak BUS/UUS/ BPRS. Nasabah berkewajiban memelihara obyek pembiayaan agar tidak menurun nilainya. Jika dikemudian hari diketahui adanya cacat, kekurangan, dan permasalahan berkaitan dengan obyek pembiayaan maka risiko tersebut akan dimusyawarahkan lebih lanjut dengan memperhatikan pembagian tanggung jawab secara proporsional pihak BUS/UUS/BPRS dan Nasabah.<sup>24</sup>

e. Klausul Larangan (*Negative Covenant*)

*Negative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/ BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung. Larangan Nasabah untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain. Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh porsi aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada BUS/ UUS/BPRS.<sup>25</sup>

## E. Kesimpulan

Berdasarkan kajian materi di atas dapat kita simpulkan bahwa pada prinsipnya aturan dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia terkait penerapan pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang dituangkan dalam fatwa Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan, tidak mengatur aturan Syariah terkait syufáh. Artinya, DSN-MUI membebaskan kepada pihak-pihak yang membuat kesepakatan berdasarkan akad musyarakah

---

<sup>23</sup> Ibid.,203.

<sup>24</sup> Ibid.,

<sup>25</sup> Ibid.,206-207.

mutanaqishah untuk merumuskan sendiri kesepakatannya di dalam kontrak perjanjian yang mereka buat, termasuk bagaimana penerapan sewanya, dan apa saja hal-hal yang tidak boleh dilakukan terhadap objek akad selama masa kontrak kesepakatan ini berlangsung. Namun, dalam kebijakan yang berbeda Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah mengatur terkait Klausul Larangan (*Negative Covenant*).

*Negative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung. Larangan Nasabah untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain. Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian atau seluruh porsi aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada BUS/UUS/BPRS. Secara tidak langsung aturan ini melindungi bank dan nasabah agar tidak terjadi syuf'ah. Karena dalam penyusunan kontrak kesepakatan pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah, bank harus mengikat nasabah untuk tidak mengalihkan dan menyerahkan porsi kepemilikan nasabah kepada pihak lain, baik keseluruhan maupun sebagian. Penulis berharap aturan penerapan akad ini juga diperhatikan oleh Lembaga keuangan lain, khususnya lembaga keuangan non bank yang dalam transaksinya juga menerapkan akad musyarakah mutanaqishah.

## Daftar Pustaka

- Al-Bugha, Musthafa Dib et.al., *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syafi'i*, terj. Misran, Yogyakarta: Darul Uswah, 2012.
- Al-Bukhari, Muhammad ibn Ismail ibn Ibrahim ibn al-Mughirah, *Shahih al-Bukhari*, Beirut: Dar al-Fikri, 1981, hadits ke-2257, Juz 8.
- Al-Qur'an Indonesia. *Terjemah Al-Quran Al-Karim*. Bandung: Al-Ma'arif, 1993.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani, 2001.
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah: Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*, Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta:Amzah, 2013, cet II.
- Zuhaili, Wahbah, *al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, Libanon: Dar alfikr, t.t.t.
- Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/IX/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan.