

# TELAAH KRITIS AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

**Tobibatussaadah**

Institut Agama Islam Negeri Metro

Jl. Ki Dewantara No. 116, Kota Metro, 34125, Lampung

[tobibah\\_saadah@yahoo.com](mailto:tobibah_saadah@yahoo.com)

## **Abstract**

*Indonesia is known as a country which has Muslims of the major society. Unfortunately, getting a lot of conflict cases. When Indonesia gets conflicts, the Gospel of Islam and the Muslims always is blamed as the cause. Although, Islam gets the history of getting peace in practice of The Constitution of Medina. Consequently, the researcher discusses The Constitution Of Medina And A Resolution Conflict In Indonesia . The research is library research which uses the analysis method to content analysis. The research discovers that principle of The Constitution of Medina were Quran and Sunnah as the agreement inspiration; social unity; freedom of religion and movement; deliberation and autonomous leadership; helpful; humanity and social justice; and state sovereignty. Then, patterns of a resolution conflict of The Constitution of Medina that can become reference for Indonesia is dialog, tolerance and cooperation*

**Key Words:** *The Constitution of Medina, Indonesia, Principle, Resolution Conflict.*

## **Abstrak**

*Sejak munculnya ekonomi syariah di Indonesia, konsep ini telah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Tidak saja menjadi model ekonomi yang digemari kalangan akademis Islam, namun merambah menjadi budaya ekonomi nasional yang diselenggarakan oleh masyarakat umum sebagai alternatif konsep. Hal ini yang terjadi pada munculnya akad Musyarakah Mutanaqisah , akad yang muncul dari perkembangan akad Musyarakah. Secara redaksi penamaan, akad Musyarakah Mutanaqisah ini memperlihatkan sebuah nama yang bergabung, dalam bahasa yang lain yaitu seperti ada akad di dalam akad. Jika dilihat dari skema, secara kasat mata akad ini hampir seperti tidak ada perbedaan dengan musyarakah pada umumnya. Dalam satu masa perkembangan seperti ini, hal yang paling penting digawangi ahli Hukum Ekonomi Syariah ialah menjaga keaslian ruh syariah di dalamnya, dengan harapan praktik tidak sedang menggelontorkan kotoran pada idealisme konsep. Oleh sebab itu, tulisan ini mengambil tema Musyarakah Mutanaqisah yang dibedah secara teoritis maupun praktis, guna mendalami hakikat akad tersebut.*

**Kata Kunci:** *Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah, Hukum Ekonomi Syariah.*

## **Pendahuluan**

Konsep ekonomi syariah yang berkembang di Indonesia saat ini, telah lama dikenal dan dipraktekkan di lingkungan masyarakat (adat), dikenal dengan terminologi “bagi hasil”. Konsep yang berbasis syariah ini selanjutnya terinternalisasi dalam budaya ekonomi nasional, sehingga menjadi suatu konsep umum yang dipraktekkan secara baik oleh masyarakat.<sup>1</sup>

Sasaran dan fungsi sistem keuangan syariah merupakan bagian tak terpisahkan dari pemikiran keislaman yang didasarkan kepada ajaran Islam (Al-

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 43.

Quran dan Sunnah). Sistem keuangan syariah diharapkan mampu mencapai tujuan-tujuan pemenuhan kebutuhan dasar, pertumbuhan ekonomi yang optimum, perluasan kesempatan pekerjaan, pemerataan distribusi pendapatan dan stabilitas ekonomi.<sup>2</sup>

Dalam prakteknya, sistem ekonomi syariah menggunakan instrumen yang bervariasi dalam melakukan pengendalian pencapaian keuangan, dan instrumen-instrumen tersebut memiliki komitmen yang tinggi kepada nilai-nilai spiritual, keadilan sosio-ekonomi, dan solidaritas sesama manusia.<sup>3</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa setiap akad, terkhusus yang sudah disepakati secara umum dan disusun menjadi Perjanjian Baku, seharusnya dalam satu tujuan yang mengacu pada nilai-nilai di atas.<sup>4</sup> Sembari meruak kepada praktik muamalat yang mengalami perkembangan dalam menyikapi perilaku bisnis masyarakat.

Pada satu titik ini, muamalat menemukan praktik para pebisnis dari akad musyarakah beranjak menjadi praktik lain disebut *Musyarakah Mutanaqisah*. Akad yang dari namanya terlihat mengandung pengertian *hybrid contract* (Multiple Akad). Satu akad yang menghimpun beberapa akad. Dalam pembahasan yang lain juga sempat disebut *Al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah*.

Akad semacam ini hadir di tengah-tengah kebutuhan masyarakat terhadap aktivitas ekonomi yang beragam. Oleh sebab itu, peneliti dalam kesempatan ini akan membedah *Musyarakah Mutanaqisah* dari segi pondasi teoritis beserta praktis, dengan harapan menjadi referensi pemahaman terkait hakikat akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

### ***Musyarakah Mutanaqisah***

#### **Pengertian**

Musyarkah secara bahasa berasal dari – Arab – kata *syirkah* atau *syarika* (fi'il madhi), *yashruku* (fi'il mudhari'), *syarikan/syirkatan/syarikatan* (masdar) yang berarti sekutu.<sup>5</sup> Dalam arti asli bahasa arab, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian yang lain.<sup>6</sup> Dalam pembahasan Kitab *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, *syirkah* ialah bercampurnya suatu harta dengan harta yang lain. Selanjutnya, *syirkah* dimashurkan oleh Jumhur Ulama sebagai transaksi khusus, meskipun tidak terjadi pencampuran kedua harta, karena terjadinya pencampuran harta tersebut disebabkan oleh transaksi.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014), h.. 23.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Mu'adil Faizin, "Keabsahan Klausula Eksonerasi Perjanjian Baku Dalam Perspektif Hukum Islam", *Istinbath*, Vol. 14 No. 1, Mei 2017, h.. 82-89.

<sup>5</sup> Lihat kamus Al-Munawir

<sup>6</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Gufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h.. 127.

<sup>7</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Darul Fikir, 2011), h.. 441.

Adapun menurut istilah definisi *syirkah* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam sebuah usaha serta konsekuensi keuntungan dan kerugiannya ditanggung secara bersama.<sup>8</sup> Dengan kalimat lain, *Syirkah* merupakan tindakan hukum di antara pihak yang melakukan kerjasama untuk menjalankan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai kesepakatan mereka.<sup>9</sup> Dalam Pasal 2618 KUH Perdata disebutkan bahwa yang dimaksud dengan persekutuan (*syirkah*) adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi sesuatu karenanya.<sup>10</sup>

*Syirkah* menurut muamalat terbagi menjadi dua, yaitu *syirkah amlak* (kongsi harta) dan *syirkah uqud* (kongsi transaksi). Dalam *syirkah* yang disebabkan oleh transaksi perjanjian terdapat tiga macam, di antaranya: pertama, *syirkah amwal* yaitu persekutuan dalam pengelolaan modal—yang kemudian dikembangkan oleh industri perbankan sebagai bentuk akad sehingga pada perkembangannya disebut *musyarakah*; kedua, *syirkah wujuh* yaitu persekutuan atas tanggungan; ketiga, *syirkah a'mal* yaitu persekutuan menggunakan keahlian dalam pekerjaan.<sup>11</sup>

Dapat dipahami bahwa terminologi *Musyarakah* yang digunakan dalam tema ini ialah *syirkah amwal*, persekutuan dalam mengelola modal dengan ketentuan syarat yang disepakati. *Syirkah amwal* ini pula yang berlaku dalam industri keuangan syariah. Sebab persekutuan yang lainnya berupa pertanggungjawaban atau pekerjaan tidak dapat diberlakukan di bidang keuangan.

Berkaitan dengan *Mutanaqisah* merupakan kata yang berasal dari *yatanaqisu-tanaqis-tanaqisan-mutanaqisun* yang memiliki arti mengurangi secara bertahap. Sehingga penyebutan *Musyarakah Mutanaqisah* ialah 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.<sup>12</sup>

Dalam akad ini terjadi semacam kerjasama antara dua pihak yaitu lumrahnya antara seseorang atau kelompok dengan lembaga keuangan dalam memiliki kepemilikan aset atau porsi modal. Lalu dalam perkembangan akadnya, terjadi sebuah perpindahan atau perubahan porsi kepemilikan aset. Terdapat pihak yang berkurang porsi kepemilikannya, di lain sisi terdapat pihak yang bertambah porsi kepemilikannya. Proses akad ini selesai sampai pada perpindahan secara penuh kepemilikannya. Dengan kata lain, pihak satu memiliki porsi kepemilikan 0%, sementara pihak yang lain memiliki porsi kepemilikan sampai 100%.

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Gufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, h.. 127.

<sup>9</sup> Burhanuddin, *Hukum Kotrak Syariah*, (Yogyakarta:BPFE, 2009), h.. 102.

<sup>10</sup> Lihat Pasal 2618 KUH Perdata

<sup>11</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, h.. 443-449.

<sup>12</sup> Nadratuzzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah", *Al-Iqtishad*, Vol. I No. 2, Juli 2009, h.. 47.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan turunan dari akad *musyarakah*. Lebih dikenal dengan istilah MMQ, perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>13</sup>

Definisi yang juga diberikan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia melalui Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menyebutkan bahwa:<sup>14</sup>

“*Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”.

Dalam penjelasan Fatwa DSN-MUI, proses perpindahan porsi kepemilikan asset atau modal pada MMQ telah terjadi secara bertahap. Dengan kalimat lain, proses perpindahan porsi tersebut dapat terjadi per bulan, per pekan atau dalam rentang waktu yang ditentukan. Perpindahannya juga disebabkan dengan pembelian dari pihak satu ke pihak yang lain.

Dalam skema ini lah sebagian ahli Hukum Perjanjian sempat menyebutnya dengan *hybrid contract* (Multiple Akad) dalam artian satu akad yang menghimpun beberapa akad. Dalam pembahasan yang lain juga sempat disebut *Al-'Uqud al-Maliyah al-Murakkabah*. Meski sebagian akan berpendapat bahwa MMQ ini bukanlah akad yang menghimpun beberapa akad, melainkan memang sebuah akad baru atau akad turunan hasil perilaku bisnis.

Sekilas nampak memiliki kesamaan dengan *musyarakah*, namun memiliki perbedaan dari segi objek yang dijadikan persekutuan yaitu porsi kepemilikan, dan porsi itu dapat dipindahkan. Objek yang belum terpikirkan selama ini dalam kerangka *musyarakah* murni. Sehingga, akad MMQ ini jika diperhatikan memang nampak sebagai akad yang baru dengan skema dan obyek yang baru. Maka ada benarnya juga bagi yang berpendapat MMQ ini merupakan akad yang baru, bukan merupakan percampuran dari berbagai akad.

### Rukun Dan Syarat

Dapat dilihat Dalam kerjasama ini, masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan porsinya. Dana tersebut meliputi kas atau aset.<sup>15</sup> Demikian rukun dan syaratnya tercipta akad *Musyarakah Mutanaqisah* :<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang”, *Iqtishoduna*, Vol. 5 No. 1 April 2015, h.. 19.

<sup>14</sup> Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

<sup>15</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE, 2009), h.. 297.

<sup>16</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h.. 96.

a. Para pihak (*al-'aqidain*)

Dalam MMQ, para pihak juga disebut *syarik* atau pihak yang melakukan akad *syirkah* (musyarakah).<sup>17</sup> Adapun syarat khususnya yaitu para pihak dalam keadaan dewasa dan mampu melaksanakan perjanjian, sebab ini adalah perjanjian dalam skala besar.

b. Pernyataan Kehendak (*shigatul-'aqd*)

Secara khusus, pernyataan kehendak MMQ disyaratkan menemukan kesepakatan yang intinya adalah:<sup>18</sup>

- 1) Pihak pertama rela menjual seluruh *hishshah*-nya (porsi) kepada pihak kedua;
- 2) Pihak kedua sanggup membeli seluruh *hishshah* dari pihak pertama.

c. Objek Akad (*mahall al-'aqd*)

Dalam kegiatan usaha MMQ, objek akad dapat disebut dengan aset. Demikian syarat khusus yang harus dipenuhi berkaitan objek akad MMQ:<sup>19</sup>

- 1) Rincian kriteria dan spesifikasi harus jelas;
- 2) Waktu ketersediaan harus dinyatakan dan disepakati.

d. Tujuan Akad (*maudhu' al-'aqd*)

Merupakan dasar perikatan para pihak sekaligus sumber kekuatan mengikat bagi tindakan hukum bersangkutan.<sup>20</sup> Demikian syarat khusus rukun tujuan dari akad MMQ:<sup>21</sup>

- 1) Kesepakatan untuk membeli modal yang dilakukan secara angsur;
- 2) Kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu karena harta yang dijadikan modal dalam *syirkah* harus menghasilkan keuntungan;
- 3) Kesepakatan untuk memindahkan kepemilikan modal.

### Telaah Kritis Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Dalam Praktik Masyarakat

Dalam teori ekonomi, hukum kontrak—yang biasa disebut akad dalam industri keuangan syariah—merupakan sebuah pijakan yang sangat penting dalam mengatur pertukaran ekonomi pasar. Sebagian besar hukum kontrak menampakkan sikap konsisten dengan efisiensi ekonomi. Pertemuan hukum dengan ekonomi ini menemukan paradigma bahwa kontrak secara umum haruslah efisien bagi pihak pelaku bisnis. Dampak dari paradigma tersebut

<sup>17</sup> Lihat Poin Pertama Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

<sup>18</sup> Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Musyarakah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.. 60.

<sup>19</sup> Lastuti Abu Bakar, Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No. 1, Mei 2017, h.. 206.

<sup>20</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, h.. 219-221.

<sup>21</sup> Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Musyarakah*, h.. 62.

menimbulkan doktrin perizinan bagi para pihak untuk menulis kontrak mereka sendiri dalam keadaan normal.<sup>22</sup>

Kontrak dan hukum bagi teori ekonomi juga dirancang untuk meminimalkan masalah oportuniste. Perilaku oportuniste berubah menjadi posisi yang membahayakan ketika muncul dua pihak yang setuju terkait sesuatu namun terdapat potensi kontrak yang menguntungkan satu pihak dalam keberjalanan kontrak nantinya, sehingga pihak yang lain seperti dimanfaatkan dengan tidak sadar, maka doktrin untuk mengurangi efek kerugian ini pula yang harus masuk dalam pembahasan yang mudah dipahami sebagai efisien.<sup>23</sup>

Sampai sekarang, pedoman terkait akad MMQ di perbankan Indonesia adalah masih menggunakan Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.<sup>24</sup> Tak lupa bahwa hakikatnya fatwa adalah pendapat atau keputusan mengenai ajaran Islam yang hanya mengikat secara moral kepada peminta fatwa (*mustafi*) dan tidak mengikat secara legal.<sup>25</sup>

Dalam perkembangannya di Indonesia, khususnya untuk bidang muamalat. Teori lama tentang fatwa telah direformasi kekuatannya. Fatwa muamalat yang diterbitkan DSN-MUI telah dipositivisasi oleh UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 26 yang menyebutkan bahwa semua kegiatan usaha produk dan jasa syariah wajib tunduk pada prinsip syariah yang telah difatwakan oleh MUI.<sup>26</sup>

Pandangan bahwa fatwa DSN-MUI hanya menjadi pedoman yang tidak mengikat bagi keberlangsungan sebuah akad dalam Hukum Perjanjian tidak lagi relevan, sebab pandangan itu diperbaharui dengan adanya Pasal 26 dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Fatwa DSN-MUI yang tadinya tidak mengikat telah naik kualitasnya menjadi pedoman yang harus dipatuhi, serta akan ada dampak hukumnya ketika Lembaga Keuangan Syariah dengan sengaja tidak mematuhi pedoman Fatwa DSN-MUI. Pernyataan tersebut membuat fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah* harus dijadikan acuan dalam usaha MMQ di setiap praktik Lembaga Keuangan Syariah.

Dalam hal ini, penulis berusaha menilik contoh beberapa Kontrak Perjanjian Produk Berbasis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang telah dirahasiakan identitasnya berdasarkan permintaan Lembaga Keuangan (selanjutnya disebut Eg.Kontrak) ditinjau dari ketentuan umum fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 serta dilengkapi oleh Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan (selanjutnya disebut Pedoman DSN-MUI). Beberapa analisa yang disimpulkan adalah sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> Priyono, Zaenuddin Islamil, *Teori Ekonomi* (Surabaya: Zifatama, 2016), h.. 56.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

<sup>25</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2014), II: 484-491.

<sup>26</sup> Pasal 26 UU No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

a. Kehendak Hukum

Kehendak hukum terkait usaha MMQ pada intinya hanya dua seperti yang dijelaskan pada sub bab sebelumnya,<sup>27</sup> adapun yang terdapat pada Eg.Kontrak menyebutkan beberapa kehendak di antaranya:

- 1) Para pihak berjanji melakukan kerjasama pembiayaan kepemilikan rumah melalui skema pembiayaan MMQ;
- 2) Para pihak sepakat untuk melakukan pernyataan porsi (*hishshah*) modal untuk kepemilikan rumah sesuai dengan penyertaan dana masing-masing yang dicatat dan dibukukan oleh Bank dalam daftar angsuran Nasabah;
- 3) Para pihak sepakat bahwa *hishshah* atas rumah didasarkan pada pencatatan yang tertuang dalam daftar angsuran;
- 4) Bank bersedia mengalihkan *hishshah*-nya kepada Nasabah secara bertahap sesuai jadwal angsuran Nasabah yang dibayarkan secara bertahap sesuai jadwal angsuran;
- 5) Nasabah dapat memanfaatkan objek MMQ yang diikuti dengan pembayaran *ujrah* selama *hishshah* Bank belum ditebus seluruhnya oleh Nasabah.

b. Obyek Akad

Dalam Eg.Kontrak disebutkan secara eksplisit bahwa akad tersebut berobyek perumahan. Tercantum lokasi, luas bangunan atau tanah, bukti kepemilikan dan nama *developer*. Obyek akad dalam perjanjian MMQ memiliki ketentuan dapat dimanfaatkan dengan pembayaran *ujrah*. Penyerahan obyek akad dapat terjadi sejak penandatanganan perjanjian dan segala resiko beban biaya yang memungkinkan terjadi ditanggung bersama secara proporsional.

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pasal tentang penyelesaian sengketa dalam Eg.Kontrak menggunakan proses yang bersifat musyawarah, jika belum diketemukan titik temu, maka pilihan selanjutnya adalah diselesaikan oleh BASYARNAS atau Pengadilan Agama. Dijelaskan pula pihak Bank tidak dapat melakukan eksekusi sampai putusan eksekusi dari Pengadilan Agama. Berkaitan dengan *Force Major*, pihak yang terkena akibat langsung dari *Force Major* harus memberitahu secara tertulis dengan melampirkan bukti pihak yang berwenang, selambatnya 14 hari kerja sejak *Force Major* terjadi.

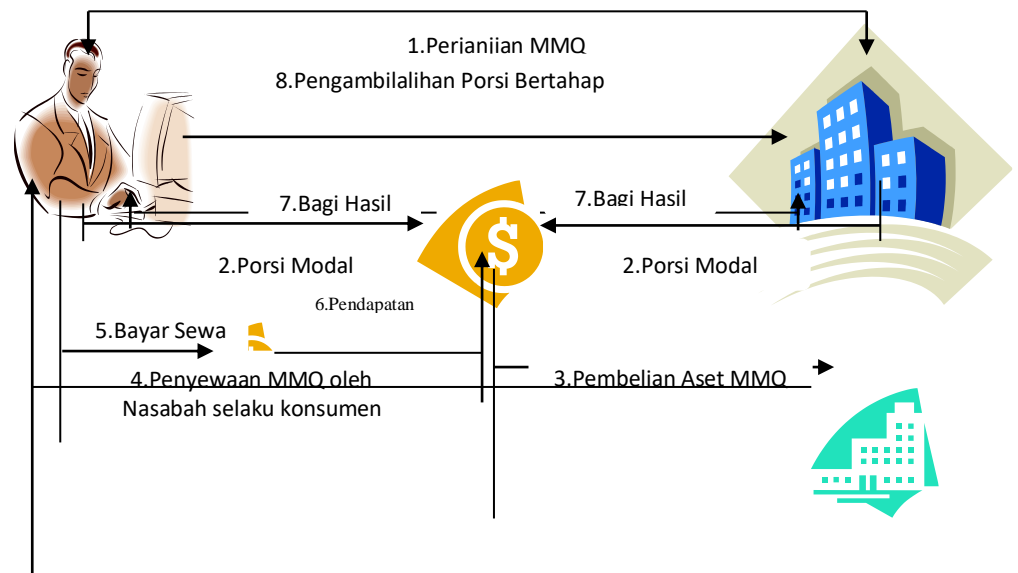
Disebutkan pula, penyelesaian pembiayaan menggunakan *Off-Set* yaitu penyerahan penjaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank. Dilakukan penjualan dari jaminan tersebut, jika terdapat sisa

---

<sup>27</sup> Lihat uraian lebih detail mengenai syarat khusus pernyataan kehendak MMQ pada sub bab B angka 2.

maka dikembalikan kepada nasabah, sebaliknya jika ada kekurangan, nasabah wajib melunasinya.

Dari pasal tersebut, dapat dilihat bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Eg.Kontrak hampir sesuai dengan pedoman DSN-MUI.<sup>28</sup> Perjanjian di atas, dapat disimulasikan dalam bentuk skema sebagai berikut:



Menurut beberapa literatur MMQ skema di atas, menggunakan skema kemitraan dengan penurunan porsi modal.<sup>29</sup> Skema yang tidak jauh beda dengan skema yang telah dijelaskan oleh pedoman DSN-MUI. Sehingga, dapat dipahami bahwa sebenarnya MMQ adalah perjanjian Musyarakah yang telah dikembangkan oleh pelaku bisnis.

Dilihat dari poin Eg.Kontrak, maka dapat dipolakan sebagai berikut:

No	DSN-MUI	Eg.Kontrak	Keterangan
1.	<i>Aqidain</i> adalah pihak yang mampu	Bank dan Nasabah perumahan	Sesuai
2.	Kehendak hukum berisi kerelaan pihak pertama dan kesanggupan pihak kedua	Dijelaskan secara rinci dari awal perjanjian sampai pada pemanfaatan aset	Lebih Detail
3.	Obyek harus jelas spesifikasinya	Dijelaskan ukuran, lokasi, bukti kepemilikan sekaligus tanggungjawab segala resiko	Sesuai
4.	Penyelesaian secara	Penyelesaian dilengkapi	Sesuai

<sup>28</sup>Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan.

<sup>29</sup> Lastuti Abu Bakar, Tri Handayani, "Telaah Yuridis", h.. 213.



	umum mengacu perundang-undangan dan prinsip syariah	dengan upaya BASYARNAS atau Pengadilan Agama	
--	---	--	--

### Simpulan

Berdasarkan hasil penelusuran dan pembahasan tentang analisis akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, memiliki rukun dan syarat yang hampir sama dengan musyarakah pada umumnya, namun memiliki kehendak memindahkan kepemilikan porsi asset. Syirkah ini yang dijadikan obyek ialah porsi kepemilikan asset. Praktik *musyarakah mutanaqisah* dalam Eg.Kontrak nampaknya sudah menggunakan pedoman DSN-MUI, bahkan sebagian lebih diatur secara rinci, hal ini sejalan dengan teori Positivisasi Hukum.

### Referensi

- Abd. Khalik Latuconsina, "Penyatuanatap Peradilan Agama (Suatu Perspektif Dinamika Sejarah)", *Jurnal Tahkim* Vol.XI No.2, Desember 2015.
- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdul Rahman Ghazaly, Gufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* Jakarta: Kencana, 2014, Jilid II.
- Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Burhanuddin, *Hukum Kotrak Syariah*, Yogyakarta:BPFE, 2009.
- Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia, 2012.
- Lastuti Abu Bakar, Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No. 1, Mei 2017.
- Mahmoud A. El-Gamal, *Islamic Finance (Law, Economic, And Practice)*, New York: Cambridge, 2006.
- Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Musyarakah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Mohamad Heykal, Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Mu'adil Faizin, "Keabsahan Klausula Eksonerasi Perjanjian Baku Dalam Perspektif Hukum Islam", *Istinbath*, Vol 14 No 1, Mei 2017.
- Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqishah", *Al-Iqtishad*, Vol. I No. 2, Juli 2009.
- Priyono, Zaenuddin Islamil, *Teori Ekonomi*, Surabaya: Zifatama, 2016
- Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang", *Iqtishoduna*, Vol. 5 No. 1 April 2015.

- Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, Jakarta: Darul Fikir, 2011
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti, 2009.
- Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*
- Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah