

IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUNTAAHIYAH BI AL-TAMLIK DALAM PERSPEKTIF MASLAHAH

A. Zaky Fuad¹, Iffatin Nur²

Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

e-mail: zakyfuad04@gmail.com, iffaeltinury@gmail.com

Abstract

The purpose of writing this article is to find out what the musyarakah muntahiyah bi al-tamlik contract is and how to implement it. Broadly speaking, this contract consists of two keywords, namely musyarakah and tamlik (ownership), which means that this contract is a contract that is carried out is a collaboration between two or more people who promise that at the end of the period it will end with ownership of capital or assets by one. one party in full. The implementation of this contract is carried out by making a syirkah contract first then the second contract can use a sale and purchase contract, a grant or other contract that is justified according to sharia, this is done to avoid the occurrence of multiple contracts in one transaction which usually will lead to the occurrence of gharar. This research is a normative study with a conceptual approach, namely the discussion of the musyarakah muntahiyah bi al-tamlik contract. The extraction of legal materials is carried out through literature studies related to the study of maqashid al-sharia and maslahah both classical and contemporary literature. In determining Islamic law, it often uses maqashid al-sharia which consists of five components, namely maintaining religion (hifdz al-din), guarding the soul (hifdz al-nafs), maintaining reason (hifdz al-'aql), maintaining descent (hifdz al-nasl) and safeguarding property (hifdz al-maal), so that in this transaction no party feels burdened because in the practice of the Islamic home ownership cooperation, they can occupy the house first and make repayments at the end of the contract period so that later the house will become the property. syarik as a whole.

Keywords: Implementation, Musyarakah, Maslahah

Accepted: February 20 2021	Reviewed: September 04 2021	Published: October 25 2021
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

A. Pendahuluan

Muamalah merupakan hubungan antara satu individu dengan individu yang lainnya, adanya hubungan ini juga didasarkan atas adanya i'tikad yang baik antara individu atau orang yang melakukan sebuah transaksi atau akad. Akad artinya perikatan atau perjanjian yang dilakukan guna mencapai suatu kesepakatan yang

berasaskan saling rela (عن تراض) dan ditetapkan melalui *ijab-qabul*, kemudian manusia juga diberikan kebebasan dalam melakukan sebuah akad atau perikatan selama tidak menciderai hak orang lain karena itu termasuk perbuatan yang zalim.

Dalam bermuamalah manusia tidak hanya antara satu pihak dengan pihak yang lainnya dalam artian bukan hanya satu atau dua orang saja akan tetapi bisa lebih dari itu, kerja sama antara dua orang atau lebih sering dikenal dengan kongsi atau dalam istilah fikih muamalah dikenal dengan syirkah.

Syirkah adalah sebuah jenis akad percampuran. Dalam Ensiklopedi Fikih Muamalah *Syirkah* atau *Syarikah* secara bahasa adalah percampuran atau kemitraan antara beberapa mitra atau perseroan. Secara istilah syirkah adalah perserikatan dalam kepemilikan hak untuk melakukan pendayagunaan harta (*tasharruf*) (Andri Soemitra, 2019).

Secara konseptual *syirkah* merupakan transaksi mencampurkan aset dalam bentuk kerja sama dengan kesepakatan bahwa antara keuntungan dan kerugiannya dibagi secara proporsional. *Syirkah* atau *musyarakah* pun memiliki berbagai macam kategori yang secara garis besar dibagi menjadi dua, yakni *Syirkah Amlak* yang secara definitif adalah kepemilikan atas suatu harta secara bersama tanpa adanya perjanjian sebelumnya apakah harta itu menjadi hak bersama atau secara otomatis menjadi hak bersama, kemudian *Syirkah Uqud* adalah perkongsian atau kerjasama yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian antara para pihak, dan masing-masing pihak sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan kemampuan masing-masing dan sepakat untuk membagi keuntungan dan kerugian secara bersama.

Belakangan ini, banyak sekali perkembangan yang terjadi dalam dunia perbankan baik dari produk-produk yang ditawarkan maupun dari akad-akadnya, seperti halnya syirkah, syirkah secara umum merupakan kerja sama antara dua orang atau lebih dengan ketentuan kerugian dan kuntungannya dibagi rata, saat ini syirkah memiliki pencabangan akad yakni akad *syirkah mutanaqishah* sebagaimana disebutkan dalam fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008 dengan pengertian *syirkah mutanaqishah* adalah akad atau syirkah yang kepemilikan asset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya. Kemudian akhir-akhir ini muncul lagi pencabangan dari akad syirkah yakni *syirkah* atau *musyarakah muntahiya bi al-tamlik* dengan pengertian bahwa akad syirkah ini adalah salah satu *syarik* mengalihkan *hishshah*-nya kepada *syarik* lain secara sekaligus sesuai janji (*wa'd*), dengan menggunakan akad *bai*, *hibah* atau *hibal wal ba'i*, sehingga seluruh modalnya akan menjadi milik *syarik* lain tersebut.

Melihat dua akad ini, bila dilihat perbedaannya adalah antara proses kepemilikan aset atau modal dalam akad *syirkah* ini dan akad yang ada di dalamnya, dalam *syirkah mutanaqishah* pembelian terhadap hak kepemilikan dilakukan secara bertahap dan akad yang digunakan adalah jual beli sedangkan dalam *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* pengalihan kepemilikan dilakukan secara sekaligus dengan dasar adanya janji (*wa'd*) dan dari segi akadnya bukan hanya dapat menggunakan akad jual beli namun juga dapat menggunakan akad *hibah* atau penggabungan dari keduanya sehingga nanti pada akhir periode akad ini dilakukan *syarik* yang lain akan memiliki hak kepemilikan secara penuh.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan konseptual, yakni pembahasan tentang akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* yang merupakan bagian dari kajian fikih muamalah dan pemngimplementasiannya dalam perbankan syariah.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung. Analisis data yang dilakukan peneliti untuk mengelola dan mengelompokkan data yang terkumpul yang kemudian akan disimpulkan secara deduktif, yakni penarikan kesimpulan dari fenomena yang terjadi di lapangan.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Konsep *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik*

Secara bahasa *syirkah* berarti *al-ikhtilath* (percampuran) sedangkan Akad *syirkah* secara istilah adalah kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana setiap pihak memberikan kontribusi dana/modal (*ra's al-mal*) dan disatukan untuk menjadi modal usaha bersama, dengan kesepakatan bahwa kerugian dan keuntungannya akan dibagi secara proporsional sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Dalam fatwa DSN-MUI No : 133/DSN-MUI/2019 bahwa pengertian akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* adalah akad *syirkah* yang kemudian salah satu *syarik* atau pihaknya mengalihkan bagian atau porsinya kepada *syarik* yang lain secara sekaligus sesuai dengan jani (*wa'd*), dengan menggunakan akad *bai'*. *Hibah* atau *hibah wal bai'*, sehingga seluruh modal usaha *syirkah* menjadi milik *syarik* lain tersebut.

Beberapa ahli dan ulama juga memberikan berbagai macam pengertian terkait definisi *musyarakah muntahiyah bit tamlik*, Wahbah Zuhaili mendefinisikan dalam kitabnya *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah* :

هذه الشراكة مشروعة في الشريعة لإعتمادها -كالإجارة المنتهية بالتملك- على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها. وهي في أثناء وجودها تعدّ شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، و يفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع. و بعد إنتهاء الشركة يبيع المصرف حصته للشريك كلياً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقد مستقلاً، لا صلة بعقد الشركة.

“Musyarakah ini (Mutanaqishah atau Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik) dibenarkan dalam syari’ah sebagaimana diperbolehkannya Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik, berdasarkan atas janji bank terhadap nasabahnya bahwa bank akan menjual porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank sesuai harga porsi bank tersebut.

Disaat akad muyrasakah ini sedang berlangsung, musyarakah dianggap sebagai syirkah inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusinya terhadap ra’sul mal, dan bank memasrahkan kepada nasabah-nasabahnya untuk mengelola akad tersebut. setelah syirkah selesai, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra atau nasabahnya, dengan ketentuan akad penjualan ini harus dilakukan secara terpisah dari akad syirkah tersebut.”

Secara definitif akad ini ada dua jenis akad yakni akad *musyarakah* dan *tamlik*, dalam artian dalam kerjasama yang dilakukan antara para pihak nantinya diakhir periode akad ini salah satu pihak berjanji (*wa’d*) akan menjual seluruh bagiannya kepada pihak lain sehingga pihak lain akan memiliki porsinya secara penuh melalui penyerahan hak kepemilikan (*tamlik*) sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* diperbolehkan oleh ulama sebagaimana diperbolehkannya akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* selama telah memenuhi syarat-syarat musyarakah atau syirkah secara umum. Pemanfaatan aset atau barang dalam akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* ini adalah memanfaatkan barang atau aset yang menjadi objek akad semasa akad ini masih berlangsung.

Sebagai salah satu dasar Dr. Mustafa al-Khin, Dr. Mustafa Dib al-Bugha dan Dr. Ali al-Zarbaji menyebutkan dalam kitabnya *fikih manhaji* terkait pemanfaatan dalam akad *ijarah*

استيفاء المنفعة المعقود عليها :

ينتهي عقد الإجارة حكما باستيفاء المنفعة المعقود عليها : فإن كانت مقدرة بعمل انتهت

الأجارة بإتمام العمل، و إن كانت مقدرة بزمن انتهت الإجارة بمضي ذلك الزمن.

“akad ijarah berakhir secara hukum dengan terpenuhinya manfaat yang ada dalam akad : apabila akad ijarah mampu diselesaikan dengan melakukan sebuah pekerjaan maka ijarah tersebut otomatis berakhir setelah sempurnanya pekerjaan tersebut, dan jika akad ijarah tersebut mungkin dilakukan dengan waktu maka akad ijarah tersebut selesai dengan berakhirnya waktu tersebut”.

Mengenai kepemindahan kepemilikan yang dilakukan di akhir periode pelaksanaan akad, maka perlu sedikit kita ketahui terkait konsepsi sebuah hak kepemilikan yang salah satunya di sampaikan oleh Wahbah Zuhaily sebagai berikut:

إختصاص بالشيء يمنع الغير منه، و يمكن صاحبه من التصرف فيه ابتداء إلا للمانع شرعي.

“Pengkhususan atas suatu benda yang menghalangi orang lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya melakukan tindakan langsung terhadap benda itu”.

Dari definisi tersebut, dapat dipahami bahwa kepemilikan merupakan kekuasaan seseorang terhadap suatu barang atau aset baik secara rill maupun secara hukum, yang memungkinkan pemilik dapat melakukan tindakan hukum, seperti jual beli, hibah, wakaf dan akad yang lainnya. Sehingga, dengan kekuasaan ini orang lain baik secara individu maupun kelembagaan terhalang untuk memanfaatkan atau merugikan atas barang atau aset tersebut. Pada prinsipnya atas dasar kepemilikan itu seseorang mempunyai keistimewaan berupa kebebasan dalam berbuat atau tidak berbuat sesuatu kecuali ada halangan tertentu yang diakui oleh syara’.

Sedangkan terkait dengan pembagian kepemilikan, Wahbah Zuhaily mengkategorikannya menjadi dua macam, yaitu :

a. Al-Milk Al-Tam (kepemilikan yang sempurna)

Kepemilikan yang esensi benda atau manfaatnya dimiliki secara bersamaan, sekiranya tetap bagi pemilik seluruh hak-haknya secara syara’

b. Al-Milk Al-Naqish (kepemilikan yang kurang)

Kepemilikan atas suatu benda saja, atau manfaatnya saja. Kepemilikan ini dibagi menjadi tiga macam :

- 1) Kepemilikan atas benda saja
- 2) Kepemilikan atas manfaat secara individu atau hak untuk mengambil manfaat
- 3) Kepemilikan atas manfaat suatu benda. (Wahbah Zuhaily, 2006)

Dalam tataran implementasinya akad *musyarakah muntaiyah bi al-tamlik* biasanya digunakan dalam pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu dengan kebutuhan pihak—ihak yang merupakan *defisit unit*. Sebagaimana yang tertera dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 6/24/PBI/2004 Bab V pasal 36 yaitu bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan sebuah kegiatan usaha yang meliputi pemgumpulan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu :

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan suatu produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik dalam produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi suatu kebutuhan.

Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi dan lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan kebutuhan primer lainnya. Pembiayaan dalam perbankan syariah meliputi berbagai macam akad, diantaranya adalah akad *murabahah*, *bai' as-salam*, *bai' al-istoshna'*, *mudharabah*, *musyarakah*, *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah*.

KPR dan KPR Syariah yang ada pada bank konvensional maupun bank syariah memiliki perbedaan mendasar dalam segi akadnya. KPR konvensional menggunakan akad kredit dengan cara kita meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah untuk kemudian dibayar kembali dan ditambah dengan adanya bunga. Sedangkan KPR Syariah menggunakan prinsip jual beli. Bank syariah akan membeli atau membuatkan rumah lalu menjualnya kepada nasabah, bila menggunakan prinsip sewa beli (*ijarah muntaiyah bi al-tamlik*) maka bank syariah menyewakan rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu sampai

nasabah bisa membelinya, dan diakhir masa sewa dilakukan pemindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji (*wa'd*) untuk melakukan jual beli.

Selain itu KPR Syariah tidak menerapkan penyesuaian bunga kredit, sehingga angsuran tetap dari awal hingga masa sewa berakhir. KPR Syariah tidak menggunakan akad per kreditan akan tetapi menggunakan akad perkongsian antara pihak bank dengan nasabah, dimana masing-masing pihak memiliki porsi kepemilikan atas rumah, dan seiring pembayaran yang dilakukan oleh nasabah yang nantinya semakin lama porsi kepemilikan bank akan berkurang dan sebaliknya porsi kepemilikan nasabah semakin besar hingga nanti diakhir periode akad akan dilakukan pemindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah.

Pada perbankan syariah tidak dikenal adanya sistem bunga, maka jika terjadi keterlambatan pembayaran nasabah tidak akan dijatuhi denda yang berdasarkan suku bunga. Walaupun tingkat keterlambatan ini sangat kecil Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengantisipasi dengan menetapkan fatwa DSN Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah yang nakal menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu melakukan pembayaran tersebut. Sehingga dalam hal ini harus benar-benar memastikan bahwa sebenarnya nasabah dalam kondisi mampu namun menunda-nunda pembarannya.

Dapat disimpulkan bahwa letak ketidaksesuaian praktek yang dilakukan oleh perbankan konvensional dengan konsep ekonomi syariah yang prinsip utamanya melarang keras praktek bunga bank. Bunga yang dipraktikkan oleh perbankan konvensional merupakan kategori *riba nasi'ah*. Sedangkan dalam KPR yang dikembangkan dalam perbankan syariah dimaknai sebagai kepemilikan perumahan rakyat yang mekanismenya menggunakan akad jual beli.

Keuntungan bank syariah dalam menjual produk KPR Syariah-nya menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR Syariah-nya dengan model angsuran. Namun juga dapat dilakukan dengan akad lain yang dibenarkan oleh syariah.

Bank Syariah mengusung ide dasar terkait PLS (*Profit and Loss Sharing*) atau bagi untung dan rugi telah menawarkan produk-produk yang mampu menjawab kebutuhan masyarakat, khususnya produk KPR Syariah bagi masyarakat muslim yang semakin meningkat. Diantara produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah adalah Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang menggunakan akad *musyarakah wal ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Penggunaan akad syariah ini tidak menutup kemungkinan atas adanya suatu resiko atau wanprestasi, oleh karena itu masing-masing pihak dituntut untuk memenuhi kewajibannya. Hubungan antara pihak bank dengan nasabah dan supplier

(penyedia barang atau aset) menimbulkan akibat hukum beserta hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing pihak. Semua pihak dituntut untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, dalam masa pelaksanaan akad hingga pengalihan kepemilikan sangat mungkin teerjadinya wanprestasi baik dari pihak nasabah maupun bank. Maka dibutuhkan pengaturan yang jelas, terkait klausula penerapan dan penyelesaian sengketa tersebut dalam perbankan syariah.

Maqashid as-Syariah

Maqashid al-syariah terdiri dari dua kata yakni *maqasidh* yang merupakan bentuk jamak dari *qashada- yaqshidu- qashdu* yang berarti maksud atau tujuan dan kata *syari'ah* yang berarti segala sesuatu yang disyariatkan Allah kepada hambanya diantaranya berupa hukum-hukum.

Secara istilah *maqashid al-syari'ah* berarti tujuan Allah dalam membuat dan menetapkan suatu hukum adalah untuk mewujudkan maslahat untuk umat manusia baik di dunia maupun di akhirat. Imam Ghazali berpendapat bahwa *maslahat* dalam hukum Islam adalah segala sesuatu yang maksud dan tujuannya adalah untuk memelihara tujuan syariat itu sendiri, yang terangkum dalam *al-mabadi' al-khomsah* yaitu menjaga agama (*hifdz al-din*), menjaga jiwa (*hifdz al-nafs*), menjaga akal (*hifdz al-'aql*), menjaga keturunan (*hifdz al-nasl*) dan menjaga harta (*hifdz al-maal*). Setiap hukum yang mengandung tujuan memelihara kelima hal tersebut disebut maslahat, dan sebaliknya setiap hal yang membuat hilangnya lima hal tersebut adalah *mafsadah*. (Suansar Khatib, 2018)

Q.S. Shad (38) 24 :

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِۦٓ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ
بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَأَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ
وَوَجَّزْنَا زَاكِيًّا وَاتَّابَ

“daud berkata : Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambakan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini...”

Q.S. al-Maidah 120 :

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ ۗ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

“Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi serta apa yang ada di dalamnya, dan Dia maha berkuasa atas segala sesuatu”.

Ayat ini secara konseptual menyebutkan bahwa kepemilikan secara global di dunia ini mutlak hanya milik Allah Swt, namun Allah Swt juga memberikan wewenang terhadap hambanya untuk menguasai (*Istikhlaf*) hak milik tersebut, dan memberikan izin kepemilikan pada orang tertentu, sebagaimana firman Allah Swt dalam surah An-Nur 33 :

وَأَتَوْهُمْ مِنْ مَالِ اللَّهِ الَّذِي آتَاكُمْ

"Berikanlah kepada mereka sebagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu".

Islam telah mengatur dengan jelas bagaimana sebuah hak milik bisa didapatkan melalui cara yang sah dan pantas, karena Islam melarang pengambilan paksa atas suatu hak milik karena hal itu termasuk perbuatan zalim terhadap pihak yang lainnya. (Ali Akbar, 2012)

Dalam hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda :

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا هَاجَبَهُ خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمْ.

"Allah Swt berfirman : Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat kepada pihak yang lain, maka aku keluar dari mereka"

Kaidah Ushul dan Kaidah Fikih

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

"pada dasarnya segala bentuk transaksi (muamalah) hukumnya diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

Melihat pada kaidah ini maka secara umum segala bentuk transaksi hukum awalnya adalah *mubah* atau diperbolehkan, bila kita korelasikan terhadap akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* maka hukumnya diperbolehkan selama tidak ada dalil yang mengharamkannya.

Islam juga mengatur umatnya agar tidak berbuat zalim terhadap orang lain karena itu merupakan perbuatan dosa dengan kita mengambil hak orang lain.

Ketetapan Hukum

Akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* secara garis besar tidak berbeda jauh dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dan *musyarakah mutanaqishah*, secara garis besar ketiga akad ini berdasarkan atas pemindahan kepemilikan atas suatu aset atau barang, baik kepemilikan itu bisa di dapatkan di pertengahan terjadinya transaksi maupun di akhir periode pelaksanaan transaksi. dalam

musyarakah mutanaqishah kepemilikan atas aset akan berkurang sebab adanya pembelian secara bertahap dari pihak yang lain dengan menggunakan akad *bai'* atau jual beli sedangkan dalam akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* pengalihan kepemilikan dilakukan secara sekaligus sesuai dengan janji dengan menggunakan akad jual beli, hibah maupun hibah dan jual beli.

Dalam beberapa akad ini, substansinya adalah pengalihan kepemilikan untuk memanfaatkan suatu barang atau aset, dan dalam pelaksanaannya akadnya harus dipisahkan semisal *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik*, maka yang harus dilakukan adalah akad *musyarakah* terlebih dahulu kemudian akad jual beli ataupun akad lain yang itu dibenarkan menurut syariah.

Wajib hukumnya melaksanakan akad *syirkah* terlebih dahulu dan mencantumkan secara jelas *ra's al-mal* dari masing-masing *syarik*, usaha, bagi hasil, ketentuan terkait waktu dan cara membagi hasil serta mengenai ketentuan terkait pembagian keuntungan dan menanggung kerugian.

Sebagaimana konsepsi kepemilikan suatu barang atau aset secara umum bahwa kepemilikan dalam akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* ini akan menjadi *milk al-tam* atau kepemilikan secara menyeluruh nanti pada akhir periode akad.

2. Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik dalam Prespektif Maqasidh al-Syariah

Akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* bisa diterapkan dalam praktek Koperasi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ataupun kendaraan, hal ini sering kali diterapkan dalam perbankan syariah dalam pembiayaan kepemilikan atas suatu rumah, disini lembaga keuangan atau bank menjadi *syarik* yang memberikan modal utama yang nantinya seluruh *hishshah*-nya akan diberikan kepada nasabah. Dengan model akad yang seperti ini membuat nasabah tidak keberatan dalam hal kepemilikan atas suatu rumah dan dapat menempatnya terlebih dahulu sampai nantinya nasabah akan mendapatkan seluruh bagiannya di akhir periode akad *syirkah*. Hal ini menjadi masalah bagi para *syarik* karena tidak adanya beban dalam melakukan akad ini.

Sebagaimana telah kita ketahui tujuan utama dari *maqasidh al-syariah* adalah adanya kemaslahatan bagi umat manusia baik di dunia maupun di akhirat, dalam akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* dalam praktek koperasi pemilikan rumah syariah bisa kita lihat mungkin ada dua aspek dari *maqasidh al-syariah* yakni *hifdz al-maal* (menjaga harta) dan *hifdz al-nafs* (menjaga jiwa).

Pertama, *hifdz maal* atau menjaga harta dalam akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* yakni dalam hal pemisahan antara akad *musyarakah* dan akad keduanya baik itu *bai'*, *hibah* maupun akad lain yang sudah disepakati, pemisahan

akad ini dimaksudkan supaya substansi dari akad yang dilakukan tidak bercampur, sehingga meminimalisir adanya multiakad yang dapat menyebabkan batalnya suatu transaksi, juga pencantuman kejelasan pemindahan hak milik untuk menjaga adanya *gharar* dalam akad atau transaksi yang dilakukan sehingga meminimalisir adanya pihak yang dirugikan, karena dalam akad *musyarakah* bukan hanya melibatkan satu orang saja namun bisa dua pihak bahkan lebih.

Kedua, *hidfz al-nafs* atau menjaga jiwa dalam hal praktek kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) memberikan kemudahan kepada syarik untuk bisa memiliki rumah terlebih dahulu walaupun nanti pelunasannya dilakukan diakhir periode akad atau transaksi. Sehingga dapat menimbulkan rasa aman dan masalah bagi *syarik*, karena dengan adanya akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* ini tidak memberatkan terhadap *syarik*.

Mengenai aspek masalah, maka dalam suatu kaidah disebutkan :

المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة

“kemaslahatan umum harus lebih di dahulukan dari pada kemaslahatan khusus”.

Menurut al-Ghazali menjaga lima pokok dasar ini merupakan sesuatu yang bersifat *dharurat* (urgen), dan ini merupakan tingkatan tertinggi yang perlu dijaga. Secara garis besar masalah terbagi menjadi tiga macam yakni *dharuriyat*, *hajiyyat* dan *tahsiniyat*, namun dalam pendapat lain at-Thufi berpendapat bahwa *masalah* itu terbatas hanya pada hal muamalah bukan ibadah. Al-Ghazali yang menegaskan bahwa tujuan utama penetapan hukum Islam adalah untuk mewujudkan kemaslahatan untuk manusia pada dua dimensi yakni dunia dan akhirat, maka *al-maslahah* yang bertentangan dengan al-qur’an, sunnah atau ijma’ adalah batal dan harus dibuang jauh-jauh. Setiap kemaslahatan yang sejalan dengan tindakan syara’ harus diterima untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam menetapkan hukum Islam. Sehingga menurut al-Ghazali masalah dalam hukum Islam sifatnya sangat dominan dan menentukan dalam meng-*istinbath*-kan suatu hukum.

Al-Ghazali membagi masalah menjadi tiga bagian, yaitu :

1. Masalah yang dibenarkan oleh nash/dalil tertentu yang disebut dengan *masalahat mu’tabarah*.
2. Masalah yang dibatalkan/digugurkan oleh nash/dalil tertentu yang disebut dengan *masalahat mulghah*.
3. Pendapa apakah masalah mursalah itu dapat dijadikan pertimbangan dalam menetapkan hukum Islam atau tidak.

Al-Ghazali juga menjelaskan terkait syarat-syarat masalah yang bisa dijadikan *hujjah* dan yang tidak dapat dijadikan *hujjah* dalam menetapkan hukum Islam, yaitu :

1. Maslahat itu harus sejalan dengan tindakan *syar'* atau penetapan hukum Islam berdasarkan *al-mabadi al-khamsah* (memelihara agama, akal, jiwa, harta dan keturunan). Ini merupakan syarat dapat diterimanya masalahah mursalah sebagai *hujjah*. Maslahah yang bertentangan dengan *nash* dan *ijma'* (*masalahah mulghah*) itu harus di tolak bahkan masalahah yang sama sekali tidak ada dalilnya (*masalahah gharibah*). Bahkan al-Ghazali menyatakan maslahat semacam itu hakikatnya tidak ada.

Maslahat itu harus berupa *dharutiyat* atau *hajiyat* yang menempati kedudukan *dhoruriyat*. Masalahah *tahsiniyat* tidak dapat dijadikan *hujjah* kecuali ada dalil khusus yang menunjukkannya, yang berarti penerapan hukumnya melalui *qiyas*, bukan melalui masalahah mursalah. (Suansar Khatib, 2018)

D. Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan, maka kesimpulan pada penelitian ini adalah akad *musyarakah muntahiyah bit tamlik* secara garis besar merupakan turunan dari akad *syirkah* atau *musyarakah* dan *tamlik* (kepemilikan hak) di akhir periode akad nanti berdasarkan janji (*wa'd*) untuk mengalihkan *hishshah* (bagian) salah satu *syarik* kepada *syarik* lain, baik dengan akad jual beli, hibah atau akad *tamlik* lainnya. Sebagai bahan komparasi dalam akad *musyarakah mutaqishah* adalah mengenai kepemilikan suatu barang atau aset dari salah satu pihak akan berkurang disebabkan adanya pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Akad ini bila ditinjau dalam sudut pandang *maqashid al-syariah* memenuhi dua komponen dari lima komponen, yakni *hifdz nasf* (memelihara jiwa) karena *syarik* bisa memiliki tempat tinggal terlebih dahulu dengan janji nanti akan melunasinya di akhir periode akad dan nantinya rumah tersebut akan menjadi hak milik *syarik* seutuhnya sehingga hal ini tidak memberatkan terhadap *syarik* dan mewujudkan adanya masalahah dan *hifdz maal* (memelihara harta) karena dalam akad ini sejatinya ada dua akad yang dilakukan secara terpisah untuk menghindari terjadinya multiakad dalam satu transaksi yang biasanya hal ini menjadi awal terjadinya *gharar*, maka hukum akad *musyarakah muntahiyah bi al-tamlik* diperbolehkan.

Daftar Rujukan

- Akbar, Ali. (2012). Konsep Kepemilikan dalam Islam. *Jurnal Ushuluddin*, Vol 18 No.2.
- Al-Khin, Musthafa dkk. (1992). *Al-Fiqh al-Manhaji*, Beirut : Dar Al-Qolam.

- Kamilatul Rohmi, Putri. (2012). Impelementasi Akad *Syirkah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Jurnal Iqtishoduna : Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 4 Nomor 1 April (2012):29-32
- Khatib, Suansar. (2018). Konsep Maqashid Al-Syariah : Perbandingan Antara Pemikiran AL-Ghazali dan Al-Syatibi. *Jurnal Mizan : Wacana Hukum Ekonomi dan Keagamaan*, Volume 5 nomor 2.
- Soemitra, Andri. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana.
- Zuhaily, Wahbah. (2016). *Al-Fiqh Al-Islamy Wa Adillatuhu*. Juz VI. Damaskus : Dar Al-Fikr.