

Analisis Multi Akad (*Al-Uqud al-Murakkabah*) terhadap Penggabungan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Ijarah* pada KPR Syariah

Cucu Juhana

STIS As-Sa'adah Sukasari Sumedang, Indonesia

cucuj@stisassaadahsukasari.ac.id

Encum Sumirah

STIS As-Sa'adah Sukasari Sumedang, Indonesia

encums@stisassaadahsukasari.ac.id

Article History:



DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.21457004>

Copyright © 2026 Cucu Juhana, Encum Sumirah.

Received: 25 Maret
2026

Revised: 01 April
2026

Accepted: 11 April
2026

Published: 29 April
2026

Abstract

The Islamic banking industry in Indonesia is currently shifting its trend in Home Ownership Financing (KPR) products from the dominance of Murabahah contracts to the Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) scheme, which is considered to better reflect the principle of equity-based financing. However, the implementation of MMQ presents juridical complexities as its structure is not a single contract, but rather an Al-Uqud al-Murakkabah (hybrid contract) construction combining Syirkah, Ijarah, and Bai' into one scheme. This amalgamation triggers polemics regarding potential violations of the prohibition of Bai'atain fi Bai'ah (two transactions in one contract) and the existence of ta'alluq (interdependence) elements that could undermine the contract's validity. Another crucial issue is the potential for gharar (uncertainty) in fluctuating rental pricing and the risk of confusion between rental payments and principal repayment, leading to Riba Fadhl. This study aims to analyze the legal standing of contract amalgamation in MMQ and formulate sharia parameters distinguishing valid innovation from invalid manipulation. This is a juridical-normative research employing conceptual and comparative approaches. The analysis juxtaposes classical fiqh literature specifically Ibn Taimiyah's views on freedom of contract with the positive regulation of DSN-MUI Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008. The results conclude that the MMQ construction is categorized as Al-Uqud al-Murakkabah al-Jaizah (permissible). This validity stands because each constituent contract fulfills its pillars and conditions independently and shares harmonious objectives (muqtadha al-aqd). The ta'alluq issue is resolved through the Wa'ad

(unilateral promise) mechanism, which bridges the separation between the lease contract and the purchase commitment, thereby preserving the principle of *luzum*. Nevertheless, this study recommends that Islamic banks reform transparency by explicitly separating the *ujrah* (benefit cost) portion and the *buyu'* (ownership transfer) portion in the customer's installment table. This transparency is absolute to ensure MMQ functions as a truly sharia-compliant asset ownership instrument, not merely a replication of conventional loan interest payments.

Keywords: *Musyarakah Mutanaqisah, Hybrid Contracts, Islamic Mortgage, Bai'atain fi Bai'ah, DSN-MUI Fatwa.*

Abstrak

Industri perbankan syariah di Indonesia kini menunjukkan pergeseran tren produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) dari dominasi akad *Murabahah* menuju skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dinilai lebih mencerminkan prinsip keadilan. Namun, implementasi MMQ menghadirkan kompleksitas yuridis karena strukturnya yang bukan merupakan akad tunggal, melainkan sebuah konstruksi *Al-Uqud al-Murakkabah* (multi-akad) yang menggabungkan *Syirkah*, *Ijarah*, dan *Bai'* dalam satu skema. Penggabungan ini memicu polemik di kalangan akademisi dan praktisi mengenai potensi pelanggaran terhadap larangan *Bai'atain fi Bai'ah* serta adanya unsur *ta'alluq* (ketergantungan) yang dapat mencederai validitas akad. Isu krusial lainnya adalah potensi *gharar* dalam penetapan harga sewa yang fluktuatif serta risiko kerancuan antara pembayaran sewa dan pelunasan pokok yang dapat mengarah pada *Riba Fadhl*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum penggabungan akad dalam MMQ serta merumuskan parameter syariah yang memisahkan antara inovasi akad yang sah dan rekayasa yang bathil. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan konseptual dan perbandingan. Analisis dilakukan dengan menyandingkan literatur fikih klasik khususnya pandangan Ibnu Taimiyah tentang kebebasan berkontrak dengan regulasi positif Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa konstruksi MMQ dikategorikan sebagai *Al-Uqud al-Murakkabah al-Jaizah* (diperbolehkan). Validitas ini hadir karena setiap akad penyusunnya berdiri sendiri secara rukun dan syarat, serta memiliki tujuan yang harmonis (*muqtadha al-aqd*). Persoalan *ta'alluq* diselesaikan melalui mekanisme *Wa'ad* (janji sepihak) yang menjadi jembatan pemisah antara akad sewa dan komitmen jual beli, sehingga prinsip *luzum* tetap terjaga. Kendati demikian, penelitian ini merekomendasikan agar perbankan syariah melakukan reformasi transparansi dengan memisahkan secara eksplisit porsi *ujrah* (biaya manfaat) dan porsi *buyu'* (pengalihan kepemilikan) dalam tabel angsuran nasabah. Transparansi ini mutlak diperlukan untuk memastikan bahwa MMQ benar-benar berfungsi sebagai instrumen kepemilikan aset yang *syar'i*, bukan sekadar replikasi pembayaran bunga pinjaman konvensional.

Kata Kunci: Musyarakah Mutanaqisah, Al-Uqud al-Murakkabah, KPR Syariah, Bai'atun fi Bai'ah, Fatwa DSN-MUI.

A. PENDAHULUAN

Industri perbankan syariah di Indonesia dalam dua dekade terakhir telah menunjukkan evolusi yang signifikan, tidak hanya dari segi kuantitas aset, tetapi juga dari segi variasi produk akad yang ditawarkan. Salah satu sektor yang menjadi tulang punggung penyaluran pembiayaan perbankan syariah adalah sektor properti, khususnya Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) atau KPR iB. Selama bertahun-tahun, hegemoni akad *Murabahah* (jual beli dengan penambahan margin) mendominasi portofolio pembiayaan konsumtif ini. Data statistik perbankan syariah secara konsisten menunjukkan bahwa akad *Murabahah* menguasai pangsa pasar karena karakteristiknya yang memberikan kepastian margin keuntungan bagi bank dan kemudahan administrasi.¹ Namun, dalam perkembangannya, dominasi *Murabahah* mulai mendapatkan kritik, baik dari sisi fleksibilitas ekonomi maupun dari sisi filosofi keadilan syariah. *Murabahah* dinilai kaku dalam menghadapi fluktuasi ekonomi makro; ketika suku bunga pasar turun, nasabah merasa dirugikan dengan margin tetap yang tinggi, dan sebaliknya, bank menghadapi risiko *displaced commercial risk* ketika *cost of fund* meningkat. Selain itu, kritik mendasar dari para pegiat ekonomi Islam murni menekankan bahwa *Murabahah* pada hakikatnya adalah pembiayaan berbasis utang yang secara substansi tidak jauh berbeda dengan kredit konvensional, hanya berbeda pada mekanisme akadnya.

Merespons dinamika tersebut, terjadi pergeseran tren yang cukup fundamental dalam produk KPR Syariah, yakni munculnya skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) sebagai alternatif yang digadang-gadang lebih ideal. MMQ dianggap lebih merepresentasikan spirit ekonomi Islam yang sesungguhnya karena berbasis pada pembiayaan berbasis kemitraan/ekuitas dan *profit-loss sharing*. Dalam skema ini, hubungan antara bank dan nasabah bukan lagi sekadar

¹ Tuzuhro, F., & Rozaini, N. (2023). Perkembangan Perbankan Syariah Diindonesia. *Peka*, 11(2), 78-87.

kreditur dan debitur (hubungan utang-piutang), melainkan mitra usaha (*syarik*) yang memiliki aset bersama. Filosofi kemitraan ini menawarkan keadilan yang lebih substantif; di mana risiko dan kepemilikan dibagi bersama (*ber-syirkah*) hingga kepemilikan aset beralih sepenuhnya kepada salah satu pihak. Fleksibilitas MMQ juga memungkinkan penyesuaian harga sewa secara berkala yang lebih adaptif terhadap kondisi pasar, sehingga dianggap lebih *fair* bagi kedua belah pihak dalam jangka panjang.²

Namun, di balik idealisme dan fleksibilitas yang ditawarkan MMQ, terdapat kompleksitas konstruksi hukum yang jauh lebih rumit dibandingkan *Murabahah*. Jika *Murabahah* adalah akad tunggal (jual beli), maka *Musyarakah Mutanaqisah* pada hakikatnya bukanlah sebuah akad tunggal yang berdiri sendiri, melainkan sebuah konstruksi *hybrid* atau dalam terminologi Fikih Muamalah kontemporer disebut sebagai *Al-Uqud al-Murakkabah*. Penerapan MMQ pada produk KPR Syariah setidaknya menggabungkan tiga akad sekaligus dalam satu kesatuan skema transaksi: pertama, akad *Syirkah al-Milk* (kemitraan kepemilikan) di mana bank dan nasabah berkongsi membeli rumah; kedua, akad *Ijarah* (sewa-menyewa) di mana nasabah menyewa porsi kepemilikan bank; dan ketiga, akad *Bai'* (jual beli) atau janji (*wa'ad*) pembelian porsi bank oleh nasabah secara bertahap hingga kepemilikan nasabah menjadi 100%. Kompleksitas penggabungan akad inilah yang kemudian melahirkan problematika hukum yang serius dan memicu polemik di kalangan ahli fikih serta praktisi. Inti permasalahannya terletak pada validitas syariah dari penggabungan akad-akad tersebut.³ Dalam literatur fikih klasik, terdapat larangan eksplisit mengenai penggabungan dua transaksi dalam satu akad, sebagaimana diriwayatkan dalam hadits Nabi SAW yang melarang *Bai'atain fi Bai'ah* (dua jual beli dalam satu transaksi) atau *Safqatain fi Safqah* (dua kesepakatan dalam satu kesepakatan).⁴ Larangan ini didasarkan pada kekhawatiran adanya ketidakjelasan (*gharar*) harga, pemaksaan syarat yang tidak

² Masse, R. A. (2025). Akad Musyarakah dan MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Penerapan dan Tantangan yang Dihadapi. *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*, 1(03), 665-675.

³ Wahab, A., & Mahdiya, I. (2020). Identifikasi Konsep Al-'Uqud Al-Murakkabah dan Al-'Uqud Al-Muta'addidah dalam Muamalah Kontemporer. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 21(1), 1-16.

⁴ Wahid, N. (2020). *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Deepublish.

sesuai dengan tujuan akad, atau potensi jatuhnya transaksi ke dalam praktik riba terselubung.

Dalam konteks MMQ, keterikatan antar-akad (*ta'alluq*) menjadi isu sentral. Pertanyaan kritis yang muncul adalah: Apakah akad sewa (*Ijarah*) dalam MMQ dipersyaratkan oleh akad kemitraan (*Syirkah*)? Apakah pembelian porsi (*Bai'*) dipersyaratkan dalam akad sewa? Jika satu akad batal, apakah akad lainnya otomatis batal? Ketergantungan yang mengikat ini berpotensi melanggar prinsip kebebasan berkontrak dan kesetaraan dalam Islam. Lebih jauh lagi, terdapat potensi kerancuan (*gharar*) dalam penentuan harga sewa jika dikaitkan dengan pelunasan pokok pembelian porsi. Jika cicilan bulanan nasabah terdiri dari porsi sewa dan porsi pembelian saham yang dilebur menjadi satu, seringkali menjadi kabur mana yang merupakan imbal jasa atas manfaat barang (*ujrah*) dan mana yang merupakan perpindahan kepemilikan. Ketidakjelasan pemisahan ini rentan menyeret praktik MMQ menjadi sekadar replikasi pembayaran bunga dan pokok dalam kredit konvensional, yang pada akhirnya mencederai tujuan syariah (*maqashid syariah*) itu sendiri. Selain itu, isu *Safqatain fi Safqah* dalam MMQ juga menyoroti aspek keadilan dalam penetapan harga *ujrah*. Dalam praktik di lapangan, seringkali ditemui bahwa *ujrah* (biaya sewa) yang ditetapkan bank tidak didasarkan pada harga pasar sewa properti yang wajar, melainkan dipatok berdasarkan ekuivalensi tingkat suku bunga kompetitif untuk memastikan bank mendapatkan *yield* tertentu. Hal ini menimbulkan pertanyaan validitas akad *Ijarah* tersebut: apakah sewa-menyewa tersebut riil ataukah hanya rekayasa (*hilah*) untuk menjustifikasi pengambilan keuntungan atas dana yang dipinjamkan (modal *syirkah*)? Jika akad *Ijarah* tersebut cacat hukum karena mengandung unsur rekayasa, maka keseluruhan bangunan akad MMQ bisa menjadi tidak sah (*fasid*).

Meskipun isu ini sangat fundamental, penelusuran terhadap literatur terdahulu menunjukkan adanya kesenjangan (*gap*) fokus penelitian. Mayoritas penelitian mengenai *Musarakah Mutanaqisah* cenderung menitikberatkan pada aspek teknis operasional dan komparasi finansial. Banyak peneliti sebelumnya yang fokus membahas bagaimana metode perhitungan angsuran MMQ agar kompetitif dengan KPR konvensional, atau membahas manajemen risiko operasional dalam eksekusi agunan MMQ. Sebagian penelitian lain membahas

implementasi akad ini dari perspektif kepatuhan regulasi positif (Undang-Undang Perbankan Syariah dan PBI/POJK). Namun, masih relatif sedikit literatur, khususnya di level jurnal nasional terakreditasi, yang melakukan tinjauan kritis mendalam dari perspektif *Fikih Muamalah* murni terkait validitas struktur *Al-Uqud al-Murakkabah* itu sendiri. Diskursus mengenai batasan *ta'alluq* (ketergantungan) yang diperbolehkan dan yang dilarang dalam konteks MMQ modern belum banyak dieksplorasi secara spesifik dengan menyandingkan dalil-dalil fikih klasik dan fatwa kontemporer DSN-MUI.

Penelitian-penelitian yang ada seringkali menerima skema MMQ sebagai *given* (sesuatu yang sudah final) hanya karena telah divalidasi oleh fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, tanpa menelaah lebih kritis apakah implementasi penggabungan di lapangan benar-benar memenuhi *dawabit* (kaidah/batasan) yang ditetapkan oleh fatwa tersebut dan pendapat para ulama otoritatif.⁵ Padahal, Fatwa DSN-MUI sendiri memberikan batasan yang ketat mengenai janji (*wa'ad*) dan pemisahan akad yang seringkali terabaikan dalam praktik demi efisiensi bisnis. Ketiadaan analisis kritis ini menyebabkan praktik MMQ berjalan tanpa koreksi substansial, yang dikhawatirkan hanya menjadi label syariah semata tanpa esensi akad yang benar. Oleh karena itu, artikel ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menarik kembali diskusi ke ranah fundamental hukum Islam. Fokus utama artikel ini bukanlah pada hitungan matematis angsuran, melainkan pada validitas arsitektur akadnya. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum penggabungan akad dalam *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk KPR Syariah melalui kacamata *Al-Uqud al-Murakkabah*. Analisis akan diarahkan untuk menjawab apakah model penggabungan akad *Syirkah*, *Ijarah*, dan *Bai'* dalam praktik perbankan saat ini telah memenuhi syarat sahnya multi-akad atau justru terjerumus dalam larangan *Bai'atain fi Bai'ah*.

Penelitian ini juga bertujuan untuk merumuskan batasan-batasan syariah yang harus dipatuhi agar MMQ terhindar dari status akad yang bathil atau fasid. Melalui pendekatan yuridis normatif dengan menelaah literatur fikih klasik (*turats*), pendapat ulama kontemporer, dan Fatwa DSN-MUI, artikel ini diharapkan

⁵ Najib, M. T. A., & Ilmiyah, I. (2025). Analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

dapat memberikan kontribusi teoritis bagi penguatan epistemologi hukum ekonomi syariah, sekaligus memberikan masukan praktis bagi regulator dan industri perbankan dalam merancang produk KPR MMQ yang tidak hanya *compliant* secara administratif, tetapi juga valid secara syar'i dan memenuhi rasa keadilan. Pentingnya penelitian ini terletak pada upaya menjaga kemurnian praktik muamalah modern agar tetap berada dalam koridor hukum Tuhan, tanpa harus menutup diri dari inovasi dan kebutuhan zaman. Dengan mendudukkan persoalan *Al-Uqud al-Murakkabah* secara proporsional, diharapkan polemik mengenai kerancuan akad dalam KPR Syariah dapat terurai, dan MMQ benar-benar dapat menjadi produk unggulan yang membedakan perbankan syariah dari perbankan konvensional secara diametral.

B. METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian ini difokuskan pada pengkajian kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum Islam yang berlaku. Secara spesifik, penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*), di mana penulis menelusuri, membaca, dan menginventarisasi literatur-literatur primer maupun sekunder yang relevan dengan konstruksi akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan konsep *Al-Uqud al-Murakkabah*.

Untuk menjawab permasalahan hukum (*legal issue*) mengenai validitas multi-akad, penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama: Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Perbandingan. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dan penelusuran literatur. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara Deskriptif Analitis. Analisis dilakukan menggunakan metode *Istinbath Ahkam* (penarikan hukum), khususnya dengan metode *Tarjih* (menguatkan salah satu pendapat) dan *Talfiq* (jika ditemukan adanya penggabungan pendapat mazhab dalam fatwa DSN).⁶

⁶ Mufadhol, A. T., & Nuraeni, N. (2025). Metode *Istinbath Ahkam* Dalam Menyelesaikan Masalah Kontemporer: Studi Kasus Tentang Fatwa dan Ijtihad. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 3(2), 110-118.

Logika deduktif digunakan untuk menarik kesimpulan dari dalil-dalil umum (nash dan kaidah fikih) ke dalam kasus khusus (praktik KPR MMQ), guna menentukan apakah penggabungan akad tersebut sah (*sahih*) atau batal (*bathil*) menurut syariah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Epistemologis *Al-Uqud al-Murakkabah (Hybrid Contracts)*

Diskursus mengenai inovasi produk perbankan syariah tidak dapat dilepaskan dari konsep *Al-Uqud al-Murakkabah* atau yang dalam literatur ekonomi Islam kontemporer dikenal sebagai *Hybrid Contracts*. Secara etimologis, *al-uqud* adalah bentuk jamak dari *aqd* (ikatan/transaksi), sedangkan *al-murakkabah* berarti tersusun atau ganda. Dalam terminologi fikih muamalah, Nazih Hammad mendefinisikan *Al-Uqud al-Murakkabah* sebagai kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang di dalamnya mengandung dua akad atau lebih baik akad itu sejenis maupun berlainan sehingga semua hak dan kewajiban yang timbul dari akad-akad tersebut saling terkait satu sama lain dalam satu kesatuan yang tidak terpisahkan.⁷

Penting untuk membedakan antara *Al-Uqud al-Mujtami'ah* (akad yang berkumpul) yang bersifat netral dengan yang *terlarang*. Tidak semua penggabungan akad dilarang syara'. Para ulama membagi penggabungan akad menjadi dua tipologi utama:

1. Penggabungan yang bersifat *Talfiq*: Yaitu penggabungan yang digunakan sebagai *hilah* (siasat) untuk menghalalkan riba, seperti dalam kasus *Bai' al-'Inah* (jual beli pura-pura).
2. Penggabungan yang bersifat *Taysir*: Yaitu penggabungan akad untuk merespons kebutuhan muamalah modern yang kompleks, selama tidak melanggar *nash* yang qath'i.⁸

⁷ Ansori, A. I., & Ulumuddin, M. (2021). Hybrid Contract Dalam Perspektif Maqhosid Al-Syari'ah Jasser Auda. *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah*, 9(1), 50-61.

⁸ Ilmia, A., & Dzikrayah, F. (2024, August). Perbedaan Pendapat Al-Uqud Al-Murakkabah (Multi Akad). In *Gunung Djati Conference Series* (Vol. 42, Pp. 62-70).

Problematika utama dalam legalitas *hybrid contract* berakar pada interpretasi terhadap hadits Nabi SAW yang melarang penggabungan transaksi. Hadits yang paling masyhur diriwayatkan oleh Abu Hurairah r.a.:

“Rasulullah SAW melarang dua jual beli dalam satu jual beli (bai'atain fi bai'ah).” (HR. At-Tirmidzi, An-Nasa'i, dan Ahmad).

Serta hadits dari Ibnu Mas'ud r.a. yang melarang *“safqatain fi safqah”* (dua kesepakatan dalam satu transaksi). Secara tekstual (*dzahir al-nash*), jumhur ulama (terutama Mazhab Syafi'i dan sebagian Hanbali) cenderung bersikap ketat (*sadd al-dzari'ah*) terhadap larangan ini. Interpretasi klasik menyatakan bahwa larangan ini berlaku jika terjadi ketidakjelasan harga (*jahal al-tsaman*), misalnya: "Saya jual baju ini 10 dinar kalau tunai, atau 20 dinar kalau kredit," tanpa ada keputusan harga mana yang diambil saat akad ditutup. Satu akad menjadi syarat bagi akad lain (*syarth*), yang menyebabkan ketidakbebasan dalam berkontrak. Jika tekstualitas ini diterapkan secara kaku pada perbankan modern, maka hampir seluruh produk pembiayaan yang melibatkan multi-akad (seperti *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau *Musyarakah Mutanaqisah*) akan tertolak validitasnya.⁹

Namun, pandangan yang lebih substantif dikemukakan oleh Ibnu Taimiyah dan muridnya Ibnu Qayyim al-Jauziyah. Mereka menawarkan perspektif bahwa hukum asal muamalah dan akad adalah boleh (*al-ibahah*), kecuali ada dalil khusus yang melarangnya. Menurut Ibnu Taimiyah, larangan *bai'atain fi bai'ah* bukanlah larangan terhadap penggabungan akad secara mutlak, melainkan larangan jika penggabungan tersebut menjerumuskan pada Riba atau Gharar. Jika penggabungan akad (multi-akad) dilakukan atas dasar kebutuhan (*hajah*), saling ridha (*an-taradhin*), dan substansinya tidak mengandung unsur riba, maka akad tersebut sah. Ibnu Taimiyah menegaskan dalam *Majmu' Fatawa* bahwa jika dua akad dikumpulkan namun masing-masing akad tersebut valid secara syariah dan tidak ada dalil yang mengharamkan penggabungannya, maka gabungan akad tersebut pun valid.

⁹ Djayusman, R. R., & Nurafni, F. (2025). Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik. *Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 10(2), 120-140.

Pandangan ini diperkuat oleh ulama kontemporer seperti Wahbah Az-Zuhaili dan Abdullah bin Baiyah. Mereka berargumen bahwa *'illah* (alasan hukum) pelarangan adalah adanya ketidakpastian harga atau niat terselubung untuk riba. Selama *illat* tersebut hilang, maka hukum larangan tersebut juga hilang (*al-hukmu yaduru ma'a illatihi wujudan wa 'adaman*). Berdasarkan sintesa pandangan ulama di atas, konstruksi *Al-Uqud al-Murakkabah* (termasuk pada *Musyarakah Mutanaqisah*) dapat dinyatakan sah apabila memenuhi dua parameter (batasan) syariah yang krusial:¹⁰

1. Tidak Adanya *Ta'alluq* (Ketergantungan) yang Merusak

Ta'alluq adalah ketergantungan antar-akad di mana berlakunya satu akad menjadi syarat bagi akad lain. Dalam konteks MMQ, Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) memberikan batasan bahwa meskipun akad-akad tersebut dilaksanakan dalam satu rangkaian waktu, secara *shighat* (ijab kabul) harus ada pemisahan. Parameter kuncinya adalah: Satu akad tidak boleh menjadi syarat mutlak (syarat *muqayyad*) bagi akad lain dengan cara yang membatalkan rukun. Contoh *ta'alluq* yang dilarang adalah "Saya sewakan rumah ini kepadamu, dengan syarat kamu harus membelinya nanti." Namun, jika menggunakan mekanisme *Wa'ad* (janji sepihak yang terpisah dari akad inti), maka unsur ketergantungan yang dilarang tersebut dapat dieliminasi.

2. Tidak Bertentangan dengan *Muqtadha al-Aqd* (Tujuan Akad)

Penggabungan akad tidak boleh menyatukan dua akad yang memiliki tujuan/konsekuensi hukum yang saling bertolak belakang (*tanaqudh*). Contoh klasik adalah menggabungkan akad jual beli (*mu'awadhah*/komersial) dengan akad pinjam meminjam (*qardh*/sosial) dalam satu paket, karena hal ini pintu masuk riba (*kullu qardhin jarra manfa'ah fahuwa riba*). Dalam konteks *Musyarakah Mutanaqisah*, penggabungan akad *Syirkah* (kemitraan), *Ijarah* (sewa), dan *Bai'* (jual beli) dinilai tidak bertentangan. *Syirkah* bertujuan untuk kepemilikan bersama. *Ijarah* bertujuan mengambil manfaat atas aset. *Bai'* bertujuan

¹⁰ Hadiat, H., Mukhlas, O. S., & Rusyana, A. Y. (2024). Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Perbankan Syariah Indonesia. *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Manajemen*, 2(1), 74-87.

pemindahan kepemilikan. Ketiganya memiliki benang merah yang harmonis dan tidak saling menegasikan, sehingga memenuhi syarat *muqtadha al-aqd*.

Penggabungan Akad dalam KPR *Musyarakah Mutanaqisah*

Setelah memahami landasan epistemologis *hybrid contract*, pembahasan ini akan membedah anatomi *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) sebagaimana diterapkan dalam produk KPR Syariah. Berbeda dengan akad *Murabahah* yang bersifat statis (sekali akad di awal), MMQ adalah akad yang dinamis dan bertahap. Secara struktural, MMQ bukanlah sebuah akad tunggal, melainkan sebuah kerangka kerja yang membungkus tiga akad utama secara sekuensial dan simultan. DSN-MUI melalui Fatwa No. 73 mendefinisikan MMQ sebagai *Syirkah* (kerjasama) yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang dikarenakan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.¹¹

Berikut adalah urutan logis konstruksi akad tersebut:

1. Akad *Syirkah al-Milk* (Kemitraan Kepemilikan)

Langkah pertama dalam konstruksi MMQ adalah pembentukan *Syirkah al-Milk* (kepemilikan bersama) atas objek properti (rumah). Dalam konteks KPR, Bank dan Nasabah bertindak sebagai *Syarik* (mitra). Nasabah menyeter *Down Payment* (DP) sebagai porsi modal awal (*hishshah*) nasabah, sementara Bank membiayai sisa harga rumah sebagai porsi modal bank. Rumah tersebut menjadi aset milik bersama (*milkiyah musytarakah*) dengan status *Musya'* (tidak terbagi secara fisik, namun terbagi secara nilai/persentase). Misalnya, Bank memiliki 80% *hishshah*, dan Nasabah 20%. Akad ini menjadi pondasi (*ashl*) yang melegalkan adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Tanpa adanya kepemilikan bersama ini, bank tidak memiliki hak untuk menyewakan rumah kepada nasabah

¹¹ Nastiti, A. S. (2022). Implementasi akad musyarakah dalam produk pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(1), 1-19.

(karena kaidah *la tabi' ma laisa 'indaka* - jangan menjual/menyewakan apa yang bukan milikmu).¹²

2. Akad Ijarah (Sewa-Menyewa)

Setelah aset dimiliki bersama, timbul kebutuhan pemanfaatan aset. Karena nasabah menempati seluruh rumah (100% manfaat), padahal ia hanya memiliki 20% porsi, maka secara fikih nasabah telah mengambil manfaat atas 80% porsi milik bank. Bank menyewakan porsi kepemilikannya (*hishshah*) kepada nasabah melalui akad *Ijarah*. Nasabah berkewajiban membayar biaya sewa (*Ujrah*) kepada Bank sebagai kompensasi atas manfaat yang dinikmatinya. Akad *Ijarah* ini berjalan di atas akad *Syirkah*. Validitas *Ijarah* bergantung pada eksistensi kepemilikan bank dalam *Syirkah*. Jika porsi bank habis, maka *Ijarah* otomatis berakhir.¹³

3. Wa'ad dan Bai' (Janji dan Pembelian Bertahap)

Ini adalah mekanisme *exit strategy* bagi bank untuk mendapatkan kembali modal pokoknya. Bank tidak berniat memiliki rumah selamanya, melainkan bertujuan memberikan pembiayaan. Nasabah memberikan *Wa'ad* (janji beli) untuk membeli porsi (*hishshah*) milik bank secara bertahap. Setiap bulan, selain membayar sewa (*ujrah*), nasabah juga membayar sejumlah dana untuk membeli sebagian kecil porsi bank. Transaksi pembelian ini disebut sebagai *Bai' al-Hishshah*. Dengan pembelian rutin ini, porsi kepemilikan bank akan menurun (*mutanaqisah*) dari 80% menjadi 0%, sementara porsi nasabah meningkat dari 20% menjadi 100% (*milkiyah tammah*).¹⁴

4. Penggabungan Akad: Simultanitas Sewa dan Beli

¹² Harahap, S. B. (2024). 'Akad Dalam Kerjasama Mudharabah, Musyarakah/Syirkah Dalam Perspektif Fiqh Muamalah. *Petra Journal Of Islamic Studies And Social*, 1(1), 1-15.

¹³ Sakti, L., & Adityarani, N. W. (2020). Tinjauan hukum penerapan akad *ijarah* dan inovasi dari akad *ijarah* dalam perkembangan ekonomi syariah di Indonesia. *Jurnal Fundamental Justice*, 39-50.

¹⁴ Atikah, I., Janwari, Y., & Hasanuddin, M. (2025). The Concepts of *Wa'ad* and *Aqad* in Islamic Economic Policy and Their Implications for Sharia Compliance in The Modern Banking System. *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Hukum Ekonomi Syariah*, 4(1), 39-51.

Di sinilah letak inti penggabungan (*hybridity*) yang menjadi fokus analisis. Dalam tataran praktik perbankan, nasabah tidak melakukan dua transaksi terpisah setiap bulan (satu transfer untuk sewa, satu transfer untuk beli saham). Nasabah hanya membayar satu nominal angsuran bulanan. Penggabungan ini terjadi secara simultan:

- a. Peleburan Angsuran: Total angsuran nasabah (Total = Ujrah + Porsi Pembelian). Ujrah adalah keuntungan bank (*profit*), sedangkan Porsi Pembelian adalah pengembalian pokok.
- b. Korelasi Terbalik: Secara teoritis, semakin lama jangka waktu berjalan, porsi kepemilikan bank semakin mengecil. Konsekuensi logis hukum Ijarah adalah: Semakin kecil porsi kepemilikan bank, seharusnya semakin kecil pula biaya sewa (*ujrah*) yang harus dibayar nasabah.
- c. Isu *Safqatain*: Titik kritisnya adalah ketika akad sewa (*Ijarah*) berjalan beriringan dengan akad jual beli porsi (*Bai'*).¹⁵

Jika tidak diatur dengan batasan yang jelas, skema ini rentan jatuh pada *Gharar* (ketidakjelasan) dan *Syarth al-Fasid* (syarat yang rusak). Oleh karena itu, *breakdown* pembayaran antara mana yang merupakan Sewa (sebagai *Revenue*) dan mana yang merupakan Pembelian Porsi (sebagai *Capital Redemption*) harus transparan dalam tabel angsuran, untuk menghindari tuduhan bahwa ini hanyalah *hilah* (rekayasa) dari bunga berbunga.

Analisis Validitas dan Solusi Fikih terhadap Polemik Multi Akad

Setelah membedah anatomi *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), terlihat bahwa kompleksitas akad ini menyisakan ruang perdebatan (*ikhtilaf*) di kalangan ahli fikih kontemporer. Validitas MMQ sebagai produk perbankan syariah seringkali dipertanyakan ketika disandingkan dengan kaidah-kaidah fikih klasik yang ketat.

¹⁵ Rachman, A., Zahara, A. C., Muizzudin, M., Suardi, D., Simatupang, A. D. R., & Azwar, M. (2025). Implementasi Hybrid Contract (Multi Akad) Di Perbankan Syariah Perspektif Fikih Muamalah. *Madani Syari'ah: Jurnal Pemikiran Perbankan Syariah*, 8(1), 28-40.

Bagian ini akan mengurai dua isu krusial yang menjadi titik sengketa utama dan menawarkan sintesa hukum sebagai jalan tengah.¹⁶

Kritik paling tajam terhadap implementasi MMQ di perbankan syariah tertuju pada mekanisme penetapan harga sewa (*ujrah*). Dalam praktiknya, perbankan seringkali menggunakan skema mengambang dalam menentukan besaran *ujrah*, yang dievaluasi secara berkala (misalnya setiap 6 atau 12 bulan) mengikuti acuan suku bunga pasar atau ekuivalen tingkat imbal hasil kompetitif.

1. Kritik Hukum: Para kritikus berargumen bahwa ketidakpastian total harga sewa di masa depan dapat dikategorikan sebagai *Gharar Fahish* (ketidakjelasan yang berat). Dalam akad *Ijarah* yang murni, harga sewa harus *ma'lum* (diketahui) secara pasti di awal akad untuk keseluruhan periode sewa. Jika harga berubah-ubah tanpa kepastian, maka akad tersebut dinilai cacat karena tidak memenuhi syarat *kejelasan harga*.
2. Analisis Solutif: Namun, pandangan yang melarang mutlak tersebut perlu dikoreksi dengan memahami mekanisme *Review Ujrah* yang diadopsi oleh Fatwa DSN-MUI. Ketidakpastian harga sewa di masa depan dapat ditoleransi (*Gharar Yasir*) dan menjadi valid melalui mekanisme *Ijarah Berlanjut* (*Ijarah Maushufah fi al-Dhimmah* atau pembaharuan akad sewa per periode). Kunci validitasnya terletak pada asas *An-Taradhin* (saling ridha). Dalam akad MMQ, klausul *ujrah* disepakati di awal sebagai sebuah mekanisme, bukan sebagai angka mutlak. Artinya, nasabah dan bank sepakat bahwa harga sewa akan ditinjau ulang pada periode tertentu. Selama nasabah memiliki hak untuk menyetujui atau menolak harga baru tersebut (bahkan memiliki opsi untuk melunasi lebih awal jika tidak sepakat), maka unsur kerelaan terpenuhi dan *gharar* tereliminasi. Hal ini sejalan dengan kaidah: "*Sesuatu yang menjadi kebiasaan (urf) dalam bisnis dan tidak menimbulkan persengketaan, dapat dimaafkan syariah.*"

¹⁶ Haryono, H. (2019). Dinamika Dan Solusi Pengembangan Multi Akad (Hybrid Contract) Sebagai Basis Produk Perbankan Syariah. *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(01), 17-36.

Isu kedua yang lebih fundamental adalah ketergantungan antar-akad. Dalam skema MMQ, terdapat kekhawatiran: "*Apa yang terjadi pada kepemilikan nasabah jika ia gagal bayar sewa?*"

1. Kritik Hukum: Jika kegagalan membayar sewa menyebabkan nasabah kehilangan hak kepemilikan porsi (*hishshah*) yang telah ia beli sebelumnya, maka hal ini melanggar prinsip *Luzum* (kepastian/kelanggengan) dalam akad jual beli. Kepemilikan yang sudah berpindah tangan melalui akad *Bai'* tidak boleh dibatalkan secara sepihak hanya karena wanprestasi pada akad lain (*Ijarah*). Jika ini terjadi, maka MMQ terjebak pada larangan *Bai'atain fi Bai'ah* yang mensyaratkan satu akad untuk validitas akad lain.
2. Analisis Fatwa dan Praktik: Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 memberikan solusi yuridis (*makhraj*) dengan menegaskan pemisahan secara *Shighat* (lafal akad). Meskipun secara skema bisnis akad-akad tersebut satu kesatuan, secara hukum akad *Syirkah*, *Ijarah*, dan *Wa'ad* ditandatangani dalam dokumen atau klausul yang terpisah. Dalam konteks gagal bayar (*default*), bank tidak serta merta membatalkan kepemilikan nasabah. Mekanisme yang ditempuh adalah eksekusi agunan atau penjualan aset *Syirkah* (likuidasi). Hasil penjualan aset tersebut digunakan untuk melunasi sisa kewajiban nasabah (sisa harga beli porsi bank). Jika ada kelebihan dana, dikembalikan kepada nasabah sesuai porsi kepemilikannya. Dengan demikian, hak kepemilikan nasabah tetap diakui hingga detik terakhir aset tersebut dijual, sehingga prinsip *Luzum* tidak tercederai.

Berdasarkan analisis di atas, penulis berpendirian bahwa penggabungan akad dalam MMQ pada KPR Syariah adalah bentuk *Al-Uqud al-Murakkabah* yang Jaiz (boleh/sah), bukan rekayasa yang terlarang. Argumen kebolehan ini didasarkan pada tiga pilar utama:

1. Maqashid Syariah (*Taysir & Maslahah*): Tujuan penggabungan akad ini bukan untuk *Hilah* (tipu muslihat) menghalalkan Riba, melainkan untuk *Taysir* (kemudahan) memfasilitasi kebutuhan primer masyarakat akan

perumahan (*Maslahah Dharuriyah*). Tanpa skema ini, kepemilikan rumah secara bertahap sulit diwujudkan.

2. Harmonisasi Tujuan Akad: Akad *Syirkah* (kepemilikan), *Ijarah* (pemanfaatan), dan *Bai'* (perpindahan hak) dalam MMQ memiliki tujuan yang saling melengkapi (komplementer), bukan saling menegasikan.
3. Syarat Mutlak: Penulis menekankan bahwa kebolehan ini bersifat bersyarat. MMQ menjadi Haram jika tidak ada pemisahan pencatatan yang jelas.
 - a. Harus ada garis demarkasi yang tegas antara Pembayaran Sewa (sebagai *Revenue* bank atas jasa) dan Pembayaran Pembelian Porsi (sebagai pengembalian pokok).
 - b. Jika kedua komponen ini dilebur tanpa kejelasan proporsi, maka terjadilah percampuran antara jual beli dan sewa yang mengarah pada Riba Fadhl, di mana uang ditukar dengan uang dengan kelebihan yang tidak jelas peruntukannya (*illat-nya*).

D. KESIMPULAN

Penggabungan akad (*hybrid contract*) dalam skema MMQ dikategorikan sebagai *Al-Uqud al-Murakkabah al-Jaizah* (penggabungan yang diperbolehkan). Status kebolehan ini didasarkan pada fakta bahwa setiap entitas akad penyusunnya yakni *Syirkah al-Milk* (kemitraan), *Ijarah* (sewa), dan *Bai'* (jual beli) masing-masing berdiri sendiri secara rukun dan syarat yang sah. Meskipun ketiga akad tersebut saling terkait dalam eksekusi operasionalnya, namun secara substansi hukum tidak saling membatalkan atau menegasikan tujuan satu sama lain (*muqtadha al-aqd*). Sinergi antar-akad ini justru mewujudkan tujuan *taysir* (kemudahan) dan *maslahah* bagi masyarakat untuk memiliki hunian tanpa terjerat skema utang-piutang ribawi. Potensi pelanggaran terhadap larangan dua transaksi dalam satu akad (*bai'atain fi bai'ah*) atau ketergantungan akad yang merusak (*ta'alluq fasid*) telah teratasi melalui mekanisme pemisahan pencatatan dan penggunaan instrumen *Wa'ad* (janji). Keberadaan *Wa'ad* yang bersifat sepihak berfungsi sebagai jembatan yang memisahkan komitmen pembelian porsi (*hishshah*) dari akad sewa (*Ijarah*). Dengan demikian, akad sewa tidak dijadikan

syarat mutlak bagi akad jual beli, dan kepemilikan nasabah (*milik*) terjamin kelanggengannya (*luzum*) meskipun terjadi dinamika dalam pembayaran sewa. Hal ini menegaskan bahwa MMQ bukan sekadar *hilah* (rekayasa), melainkan inovasi fikih yang terukur. Sebagai implikasi praktis, Perbankan Syariah didorong untuk melakukan reformasi pada aspek transparansi pelaporan kepada nasabah. Bank wajib menyajikan tabel angsuran yang secara eksplisit memisahkan antara porsi pembayaran manfaat sewa (*Ujrah*) dan porsi pelunasan kepemilikan (*Buyu*). Hal ini krusial untuk: (1) Menghindari persepsi bahwa nasabah sedang membayar bunga pinjaman. (2) Mengedukasi nasabah bahwa mereka sedang melakukan dua aktivitas riil: membeli aset secara bertahap dan membayar sewa atas porsi yang belum dimilikinya. (3) Menghilangkan unsur *syubhat* (kesamaran) yang dapat menjerumuskan transaksi pada *Riba Fadhl*. Dengan transparansi ini, MMQ tidak hanya menjadi produk yang *shariah-compliant* secara formalitas fatwa, tetapi juga *shariah-based* secara substansi keadilan.

REFERENSI

- Ansori, A. I., & Ulumuddin, M. (2021). Hybrid Contract Dalam Perspektif Maqhosid Al-Syari'ah Jasser Auda. *At-Tahtdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah*, 9(1), 50-61.
- Atikah, I., Janwari, Y., & Hasanuddin, M. (2025). The Concepts of Wa'ad and Aqad in Islamic Economic Policy and Their Implications for Sharia Compliance in The Modern Banking System. *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Hukum Ekonomi Syariah*, 4(1), 39-51.
- Djayusman, R. R., & Nurafni, F. (2025). Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik. *Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 10(2), 120-140.
- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Hadiat, H., Mukhlas, O. S., & Rusyana, A. Y. (2024). Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia. *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Manajemen*, 2(1), 74-87.
- Harahap, S. B. (2024). 'Akad Dalam Kerjasama Mudharabah, Musyarakah/Syirkah Dalam Perspektif Fiqh Muamalah. *Petra Journal Of Islamic Studies And Social*, 1(1), 1-15.

- Haryono, H. (2019). Dinamika Dan Solusi Pengembangan Multi Akad (Hybrid Contract) Sebagai Basis Produk Perbankan Syariah. *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(01), 17-36.
- Ilmia, A., & Dzikrayah, F. (2024, August). Perbedaan Pendapat Al-Uqud Al-Murakkabah (Multi Akad). In *Gunung Djati Conference Series* (Vol. 42, Pp. 62-70).
- Masse, R. A. (2025). Akad Musyarakah dan MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Penerapan dan Tantangan yang Dihadapi. *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*, 1(03), 665-675.
- Mufadhol, A. T., & Nuraeni, N. (2025). Metode Istinbath Ahkam Dalam Menyelesaikan Masalah Kontemporer: Studi Kasus Tentang Fatwa dan Ijtihad. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 3(2), 110-118.
- Najib, M. T. A., & Ilmiyah, I. (2025). Analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Nastiti, A. S. (2022). Implementasi akad musyarakah dalam produk pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(1), 1-19.
- Rachman, A., Zahara, A. C., Muizzudin, M., Suardi, D., Simatupang, A. D. R., & Azwar, M. (2025). Implementasi Hybrid Contract (Multi Akad) Di Perbankan Syariah Perspektif Fikih Muamalah. *Madani Syari'ah: Jurnal Pemikiran Perbankan Syariah*, 8(1), 28-40.
- Sakti, L., & Adityarani, N. W. (2020). Tinjauan hukum penerapan akad ijarah dan inovasi dari akad ijarah dalam perkembangan ekonomi syariah di Indonesia. *Jurnal Fundamental Justice*, 39-50.
- Tuzuhro, F., & Rozaini, N. (2023). Perkembangan Perbankan Syariah Diindonesia. *Peka*, 11(2), 78-87.
- Wahab, A., & Mahdiya, I. (2020). Identifikasi Konsep Al-'Uqud Al-Murakkabah dan Al-'Uqud Al-Muta'addidah dalam Muamalah Kontemporer. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 21(1), 1-16.
- Wahid, N. (2020). *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Deepublish.