

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad Murabahah

##### 1. Pengertian Akad *Murabahah*

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah adalah hubungan kontraktual. Dalam bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua istilah tersebut merupakan terjemahan dari “*contract*” atau “*agreement*” (bahasa Inggris) dan “*overeencomst*” (bahasa Belanda). Kontrak atau perjanjian dalam bahasa Arab disebut dengan akad berasal dari kata *Al-Aqdu* yang berarti ikatan atau simpul tali. Kata “akad” secara terminologi fiqh adalah perikatan antara ijab (penawaran) dengan kabul (penerimaan) secara yang dibenarkan syara’.<sup>1</sup> Menurut Abdul Razak Al-Sanhuri dalam *Nadhariyatul ‘aqdi*, akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukum yaitu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut.<sup>2</sup>

Akad atau perjanjian memiliki arti penting bagi pengembangan ekonomi syariah. Sebab, hampir seluruh hubungan nasabah (konsumen) pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya didasarkan pada perjanjian. Pada dasarnya perjanjian secara syariah

---

<sup>1</sup> A. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2010), 177.

<sup>2</sup> Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), 70.

ada kemiripan dengan konvensional, terutama dari sisi teknis. Namun demikian, terdapat banyak perbedaan mendasar antara keduanya. Perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkup kerja.<sup>3</sup>

*Murabahah* merupakan salah satu produk atau *skim* yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa persamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip *Murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.

Kata *Murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab yaitu *Ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>4</sup> Sedangkan dalam pengertian istilah, *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menambahkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan.<sup>5</sup>

Definisi pembiayaan akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga dan keuntungan yang telah

---

<sup>3</sup> FORDEBI & ADESy, *Ekonomi dan Bisnis Islam, Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 180.

<sup>4</sup> Abdullah al-Mushlih & Shalah ash-Shawi, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq, 2004), 198.

<sup>5</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), 113.

disepakati oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli.<sup>6</sup> Jadi pihak penjual harus memberitahu kepada pembeli harga perolehan barang dan menentukan harga penjualannya dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>7</sup>

Abdullah Saeed mendefinisikan *Murabahah* sebagai suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga mencari jasa seorang perantara.<sup>8</sup>

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) huruf d tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan

---

<sup>6</sup> Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 200.

<sup>7</sup> Muhammad syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 101.

<sup>8</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, (Jakarta: Paramadina, 2004), 119.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>9</sup>

Dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murabahah*, dinyatakan bahwa: *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>10</sup>

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *Murabahah* merupakan jual beli yang memberikan tambahan keuntungan atau komisi kepada penjual yang telah menyediakan barang dengan syarat penjual memberitahukan harga asli perolehan barang tersebut, dan sama-sama sepakat pada tambahan keuntungan tersebut antara penjual dan pembeli.

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Firman Allah QS. *Al-Baqarah* (2): 275:

وَأَحَلَّلَ اللَّهُ بَيْعَ حَرِّ مَالٍ بَا

Artinya:“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

<sup>10</sup> Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 36.

Firman Allah QS. *An-Nisa'* (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَاطِلًا لِأَنَّكُمْ تَتَجَارَةٌ عَنْتَرِ اضْمِئْتُمْ

م

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”<sup>12</sup>

b. Hadits Nabi SAW:

عَنْ صُهَيْبٍ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :

ثَلَاثُ فِئَةٍ أَلْبَرَكَةُ، الْبَيْعُ الْبَاجِلُ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ، لِلْبَيْتِ لِأَلِ

بَيْع

Artinya:

Bahwasannya Nabi SAW bersabda: “Tiga perkara yang di dalamnya mengandung keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhadh (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah).<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 83.

<sup>13</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram Min Adillat Al-Ahkam, Terjemah Abdul Rosyad Siddiq, Terjemah Lengkap Bulughul Maram*, (Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2009), 338.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Murabahah*. Memutuskan:

1) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
- 2) Ketentuan *Murabahah* Kepada Nasabah:
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

- g) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
- Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Jaminan dalam *Murabahah*:
- a) Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
  - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Utang dalam *Murabahah*:
- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
  - b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.



c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya

b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6) Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasar kesepakatan.

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 111/DSN-MUI/IX/2017, tentang Akad *Murabahah*. Memutuskan:

1) Ketentuan Umum

a) *Akad bai' al-Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

- b) Penjual adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- c) Pembeli adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- d) *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- e) *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
- f) *Mutsman/mabi'* adalah barang yang dijual.
- g) *Ra's mal al-Murabahah* adalah harga perolehan dalam akad jual beli *Murabahah* yang berupa harga pembelian atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan.
- h) *Tsaman al-Murabahah* adalah harga jual dalam akad jual beli *Murabahah* yang berupa *ra's mal al-Murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati.

- i) *Bai' al-Murabahah al-'adiyyah* adalah akad jual beli *Murabahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
- j) *Bai' al-Murabahah li al-amir bi al-syira'* adalah akad jual beli *Murabahah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
- k) *Al-tamwil bi al-Murabahah* adalah *Murabahah* yang pembayaran harganya tidak tunai.
- l) *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- m) *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- n) *Al-bai' al-hal* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- o) *Al-bai' bi al-taqsith* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- p) *Bai' al-muqashshah* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan hutang.
- q) *Khiyanah/tadlis* adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian *ra's al-mal Murabahah*.

2) Ketentuan terkait Hukum dan Bentuk *Murabahah*

Akad jual beli *Murabahah* boleh dilakukan dalam bentuk *bai' al-Murabahah al-'adiyyah* maupun dalam bentuk *bai' al-Murabahah li al-amir bi al-syira'*.

3) Ketentuan terkait shigat *al-'Akd*

- a) Akad jual beli *Murabahah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.
- b) Akad jual beli *Murabahah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Dalam hal perjanjian jual beli *Murabahah* dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan, keuntungan dan harga jual.

4) Ketentuan terkait Para Pihak

- a) Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan orang, baik berbadan hukum maupun tidak, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Penjual dan pembeli harus cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan-undangan yang berlaku.

- c) Penjual harus memiliki kewenangan untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah*.
- 5) Ketentuan terkait *Mutsman/Mabi'*
- a) *Mutsman/mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh.
  - b) *Mutsman/mabi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariaah dan boleh diperjual belikan menurut syariaah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c) *Mutsman/mabi'* harus wujud, jelas/pasti/tertentu dan dapat diserahkan-terimakan pada saat akad dilakukan.
  - d) Dalam hal *mabi'* berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam fatwa MUI nomor 1/MUNAS VII/5/2005 tentang *Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Ketentuan terkait *Ra's Mal al-Murabahah*
- a) *Ra's mal al-Murabahah* harus diketahui oleh penjual dan pembeli.
  - b) Penjual dalam akad jual beli *Murabahah* tidak boleh melakukan tindakan khiyanah/tadlis terkait *ra's mal al-Murabahah*.

7) Ketentuan terkait *Tsaman*

- a) Harga dalam akad jual beli *Murabahah* harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender.
- b) Pembayaran harga dalam jual beli *Murabahah* boleh dilakukan secara tunai, tangguh, bertahap/cicil, dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan hutang sesuai kesepakatan.

8) Ketentuan terkait Produk dan Kegiatan

*Murabahah* yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan, baik *al-Murabahah li al-amir bi al-syira'* maupun *al-Murabahah al-'adiyah*, berlaku ketentuan dan batasan *Murabahah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

### 3. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

a. Rukun Akad *Murabahah*

- 1) Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

b. Syarat Akad *Murabahah*

- 1) Penjual harus memberitahu biaya modal kepada nasabah.

- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

#### **4. Karakteristik *Murabahah***

- a. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah dalam membeli barang yang dipesannya.
- c. Pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *Murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang atau pembayaran yang berbeda.
- d. Harga yang disepakati dalam *Murabahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan.<sup>14</sup>

#### **5. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah***

Dalam pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya. Apabila telah ada kesepakatan antara

---

<sup>14</sup> Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan: Pustaka Pondok Pesantren Sidogiri, 2007), 42-43

bank dan nasabahnya, dan akad pembiayaan *Muarabahah* telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.<sup>15</sup>

a. Penggunaan akad *Murabahah*

- 1) Pembiayaan *Murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering digunakan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan.
- 2) Jenis pembiayaan *Murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *Murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang diinvestasikan oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang akan di konsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- 3) Pembiayaan *Murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

b. Barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli

- 1) Rumah.
- 2) Kendaraan bermotor dan/atau alat transportasi.
- 3) Pembelian alat-alat industri.
- 4) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya.
- 5) Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariat islam.

---

<sup>15</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 201.



c. Bank

- 1) Bank berhak menentukan dan memilih *supplier* dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjukkan *supplier* lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank syariah.
- 2) Bank menerbitkan *Purchase Order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
- 3) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening *supplier*, bukan kepada rekening nasabah.

d. Nasabah

- 1) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melakukan transaksi.
- 2) Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran.<sup>16</sup>

e. Implementasi akad pembiayaan *Murabahah*

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *Murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musytari* yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit yang lazim

---

<sup>16</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 40-42.

ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu:

- 1) Umum, tidak hanya diperuntukkan kaum muslim saja.
- 2) Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHP Perdata.
- 3) Memenuhi syarat 5C yaitu:
  - (a) *Character* (watak)
  - (b) *Collateral* (jaminan)
  - (c) *Capital* (modal)
  - (d) *Conditional of economy* (prospek usaha)
  - (e) *Capability* (kemampuan)
- 4) Memenuhi syarat Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 5) Jaminan, biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian, namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang, maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.<sup>17</sup>

## 6. Perhitungan *Margin Pembiayaan Murabahah*

Setiap pembiayaan pada bank syariah tentu saja mempunyai keuntungan masing-masing, begitupun dengan akad

---

<sup>17</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 60

*Murabahah*. Secara teknis yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah prosentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari yang ditetapkan adalah 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan maka pertahun adalah 12 bulan.<sup>18</sup>

*Murabahah* merupakan akad yang cukup sederhana dalam perhitungan *margin* keuntungan, karena akadnya adalah jual beli maka keuntungan diperoleh melalui harga jual yang ditentukan oleh bank. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan *margin* keuntungan.<sup>19</sup>

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{REFERENSI} \\ \text{MARGIN} \\ \text{KEUNTUNGAN} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{HARGA BELI} \\ \text{(HARGA} \\ \text{POKOK} \\ \text{BANK)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{HARGA} \\ \text{JUAL} \\ \hline \end{array}$$

## B. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

### 1. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah* berasal dari kata *syarikah* yang berarti percampuran atau persekutuan. *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bnak Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004) 177.

<sup>19</sup> *Ibid.*, 255.

<sup>20</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 90.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, dalam *Musyarakah*, dua mitra atau lebih menyumbang untuk memberikan modal guna membiayai suatu investasi. Dalam hal ini bank yang memberikan fasilitas *Musyarakah* kepada nasabahnya berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham dari perusahaan tersebut.<sup>21</sup>

Akad *Musyarakah* merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedang pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.<sup>22</sup> Sedangkan *Mutanaqisah* berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.<sup>23</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menjelaskan bahwa yang dimaksud *Musyarakah Mutanaqisah* adalah kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>24</sup>

*Musyarakah Mutanaqisah* juga dapat disebut *Musyarakah* menurun yang artinya *Musyarakah* dengan ketentuan bagian dana

---

<sup>21</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), 57.

<sup>22</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 44.

<sup>23</sup> Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 60.

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

salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.<sup>25</sup> *Musyarakah* menurun (*Musyarakah Mutanaqisah*) dapat dengan mudah digunakan untuk tujuan pembiayaan aset tetap oleh bank syariah. Aset tersebut diantaranya pembiayaan rumah, pembiayaan gedung/bangunan dan pembiayaan aset tetap lainnya.<sup>26</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu asset atau barang. Kerjasama ini akan mengurangi porsi kepemilikan salah satu pihak dan menambah porsi kepemilikan pihak lainnya. Pengurangan porsi atau perpindahan kepemilikan tersebut melalui mekanisme pembayaran yang ditentukan sehingga akad berakhir dengan pengalihan hak penuh kepada salah satu pihak.

## 2. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

### a. Firman Allah QS. *Shad* (38) : 24

وَإِنَّكَ كَثِيرٌ مِّنَ الْخٰطِئِۙۤاتِ لِيَنۢبَغِيۢنَ غِيۢبَهُۥمۡ عَلٰٓبِ غُضٰٓيۡلِۙۤاۤلِ الَّذِيۙنَ اٰمَنُوۡۤا وَاَعۡمَلُوۡا الصَّٰلِحٰتِ وَاَلۡلٰهُمَّ قَلِيۡلًا هُمۡ

<sup>25</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 250

<sup>26</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007), 516.

Artinya:

“...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini...”<sup>27</sup>

b. Hadits Nabi

Hadits riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ:

إِنَّا لِلَّهِ يُقُولُ لَأَنَا الثَّلَاثُ الشَّرِّ يَكُونُ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ هُجَرَ جُثْمِنَيْنِهِمَا

Artinya:

*Alloh swt. berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”*  
(HR. Abu Daud, dishahihkan oleh Hakim, dari Abu Hurairah).<sup>28</sup>

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. menetapkan:

1) Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, 363.

<sup>28</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram Min Adillat Al-Ahkam, Terjemah Abdul Rosyad Siddiq, Terjemah Lengkap Bulughul Maram*, (Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2009), 396.

- a) *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- b) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *Syirkah (Musyarakah)*.
- c) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *Musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *Musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2) Ketentuan Hukum:

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh.

3) Ketentuan Akad

a) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).

b) Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:

(a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

(b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

(c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

c) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.

d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.

e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

4) Ketentuan Khusus



- a) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*Ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
  - b) Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
  - c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
  - d) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah* yang dimiliki *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
  - e) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.
- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. menetapkan: Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan

#### 1) Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *Musyarakah* yaitu *syirkatul*

*'inan*, yang porsi modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap kepada *syarik* yang lain.

## 2) Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *Musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 81/DSN-MUI IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- a) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/LKS dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atulhishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank 80 juta rupiah dan dari nasabah 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.
- b) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha

*syirkah* dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).

- c) Adanya janji, Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*-nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap..
- d) Adanya pengalihan unit *hishshah* setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah* secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

### 3) Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a) Properti (baru/bekas)
- b) Kendaraan bermotor (baru/bekas)
- c) Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas)

#### 4) Obyek Pembiayaan

Adalah kegiatan pembiayaan komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.

#### 5) Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah*. *Syirkah* dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a) Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah*.
- b) Karakteristik harus dituangkan secara jelas dalam akad.
- c) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah.
- d) Pendapatan *Musyarakah Mutanaqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli, bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *Musyarakah* atau *Mudharabah*, ujarah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *Ijarah*.

- e) Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
- f) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqisah*, pendapatan proyeksi yang didasarkan pada pendapatan historis dari kegiatan *Musyarakah Mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.
- g) Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*Ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar ujuh yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek tersebut maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dan harus membayar ujuh.
- h) Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa dan obyek *Ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad, maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara

jelas, baik kualitas maupun kuantitas sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian dan perselisihan.

- i) Dalam hal kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa, obyek pembiayaan boleh diatasmamakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS.
- j) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* Bank Syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat.

6) Ketentuan Khusus Indent

Khusus untuk kegiatan usaha *Musyarakah Mutanaqisah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa, dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (indent) berlaku ketentuan sebagai berikut:

a) Obyek *Musyarakah Mutanaqisah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas baik kualitas maupun kuantitas adalah:

- (1) Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* harus ditentukan secara jelas.
- (2) Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas.

(3) Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak sebagian besar obyek *Musyarakah Mutanaqisah* dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek dilakukan pada masa akan datang sesuai kesepakatan. Kepastian keberadaan obyek *Musyarakah Mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

b) Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam hal sumber pendapatan *Musyarakah Mutanaqisah* berasal dari ujarah yang obyek *Musyarakah Mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

7) Ketentuan Lain

a) Denda dan Ganti Rugi

(1) Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran, sangsi dapat berupa denda keterlambatan yang akan diakui sebagai dana kebajikan, dan ganti kerugian yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

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

b) Pelunasan Dipercepat

(1) Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishshah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *Musyarakah Mutanaqisah* yang meliputi sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS yang belum diambil alih oleh nasabah, dan sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.

(2) Bank Syariah/LKS boleh melakukan diskon dalam hal terjadi kondisi tersebut

c) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

(1) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).



- (2) Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian pembiayaan, melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang disepakati, dengan ketentuan:
- (a) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
  - (b) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
  - (c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan kepada nasabah;
  - (d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;
  - (e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup>Fatwa DSN-MUI Nomor 01 DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan.

## 1. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

### a. Rukun *Musyarakah Mutanaqisah*:

- 1) Pelaku akad
- 2) Objek *Musyarakah Mutanaqisah*
- 3) Ijab qabul atau serah terima
- 4) Nisbah keuntungan
- 5) *Ujrah* atau biaya sewa

### b. Adapun syarat-syaratnya adalah:

- 1) Para pelaku akad harus cakap hukum dan *baligh*
- 2) Modal harus diberikan secara tunai
- 3) Modal yang telah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
- 4) Penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari resiko perselisihan diantara mitra<sup>30</sup>
- 5) Masing-masing pihak harus rela, artinya tanpa unsur paksaan
- 6) Objek akad harus jelas dan tidak melanggar syariah
- 7) Biaya sewa objek akad dibagi sesuai persentase porsi kepemilikan.

---

<sup>30</sup> Sri Nur Hayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 2 Revisi*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 147-148.

## 2. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh pihak yang menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad)
- b. Pihak-pihak yang berakad harus cakap hukum
- c. Objek akad (modal kerja, keuntungan, kerugian)
- d. Biaya operasional dan persengketaan
- e. Para mitra (*syarik*) bersama-sama menyediakan dana untuk mendanai suatu usaha tertentu dalam *Musyarakah*, baik usaha yang sudah berjalan maupun usaha baru
- f. Investasi *Musyarakah* dapat diberikan dalam bentuk kas, setara kas atau aset non kas, termasuk aset tidak berwujud, seperti lisensi dan hak paten
- g. Karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, maka setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja
- h. Jika tidak terdapat kesalahan antara pihak yang bersengketa maka kesalahan yang disengaja harus dibuktikan berdasar institusi yang berwenang
- i. Pendapatan usaha *Musyarakah* dibagi di antara para mitra secara proposional sesuai dengan dana yang disetorkan (baik berupa kas

maupun aset non kas lainnya) atau sesuai nisbah yang disepakati oleh para mitra

- j. Jika salah satu mitra memberikan kontribusi atau nilai lebih dari mitra lainnya dalam akad *Musyarakah*, maka mitra tersebut dapat memperoleh keuntungan lebih besar untuk dirinya
- k. Porsi jumlah bagi hasil untuk para mitra ditentukan berdasar nisbah yang disepakati dari hasil usaha yang diperoleh selama periode akad bukan dari jumlah investasi yang disalurkan
- l. Penegelola *Musyarakah* mengadministrasikan transaksi usaha yang terkait dengan investasi *Musyarakah* yang dikelola dalam pembukuan tersendiri.<sup>31</sup>

### **3. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syariah**

Perbankan syariah menerapkan akad ini kebanyakan berkenaan dengan pembelian suatu barang secara bersama antara bank dengan nasabah dan akan menjadi kepemilikan bersama dengan porsi sesuai yang dikeluarkan masing-masing pihak. Nasabah akan mengangsur pembayaran kepada bank sehingga kepemilikan bank secara bertahap berkurang dan barang tersebut menjadi milik nasabah secara penuh, nasabah mengangsur sesuai dengan porsi ketentuan awal. Selain jumlah angsuran yang dibayar nasabah tetap setiap bulan, nasabah juga harus membayar sewa kepada bank syariah dengan jumlah yang telah

---

<sup>31</sup> Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah*, (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2011), 395-397.

disepakati. Pembayaran sewa ini merupakan keuntungan bagi bank yang telah memberikan fasilitas kepada nasabah atas pembelian barang tersebut.

Alur pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- a. Konsumen melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan.
- b. Konsumen bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
- c. Konsumen membayar biaya sewa perbulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
- d. Konsumen pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank.<sup>32</sup>

## **C. Pembiayaan KPR Syariah**

### **1. Pengertian pembiayaan KPR**

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan

---

<sup>32</sup> Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), 61.

pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>33</sup> Disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukan dan layak memperolehnya.<sup>34</sup>

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."<sup>35</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. KPR muncul karena banyaknya permintaan kebutuhan rumah yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari

---

<sup>33</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160.

<sup>34</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006), 200.

<sup>35</sup> Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", *Binus Business Review*, Vol. 5, No. 2 (November 2014), 522.

masyarakat.<sup>36</sup>Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang akan membeli atau merenovasi rumah.

## 2. Jenis KPR

Seperti layaknya produk perbankan yang beraneka ragam jenis, KPR secara umum di bagi menjadi dua jenis, yaitu:

### a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah salah satu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang di tetapkan oleh pemerintah dalam pemberian subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang di berikan.

### b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang di peruntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan langsung oleh bank sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional

---

<sup>36</sup> Suzanna Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: Pustaka Grahatama, 2008), 25.

maupun *margin* pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>37</sup>

### 3. Landasan Hukum

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Ratio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Memutuskan:

Dalam Peraturan Bank Indonesia ini yang dimaksud dengan:

- a) Bank adalah bank umum sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri, Bank Umum Syariah serta Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai Perbankan Syariah.
- b) Kredit adalah kredit sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan.
- c) Pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
- d) Property adalah Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor.

---

<sup>37</sup> Muhammad Rizak Satria, Tia Setiani, “*Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)*”, Amwaluna, Vol. 2, No. 1 (Januari 2018), 120.



- e) Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan.
- f) Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional.
- g) Rumah Toko atau Rumah Kantor adalah tanah berikutan bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain pertokoan, perkantoran, atau gudang.
- h) Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah kredit konsumsi yang terdiri atas:
  - 1) Kredit yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk kredit konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya KP Rumah Tapak;
  - 2) Kredit yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk kredit konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KP Rusun; dan
  - 3) Kredit yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk kredit konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan.
- i) Pembiayaan property yang selanjutnya disingkat PP adalah pembiayaan konsumsi yang terdiri atas:

- 1) Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya disebut PP Rumah Tapak;
- 2) Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk kredit konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KP Rusun; dan
- 3) Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk kredit konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan.<sup>38</sup>

#### 4. KPR Syariah

KPR syariah merupakan skema KPR menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariat islam. Di masyarakat, KPR identik dengan perbankan padahal KPR tidak hanya dapat di lakukan dengan menggunkan intermediari perbankan, namun dapat juga menggunakan koperasi atau lembaga keuangan lainnya. KPR syariah pada dasarnya menggunakan prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (*risk sharing dan profit sharing*), penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat di katakan sesuai syariah. Dengan demikian KPR syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara

---

<sup>38</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016, *Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.*

bank syariah yang menggunakan dua kontrak akad yaitu jual beli dan sewa beli.<sup>39</sup>

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) KPR Syariah biasa disebut dengan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, dan panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas dengan prinsip/akad Murabahah atau dengan akad lainnya.<sup>40</sup>

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa berubah sewaktu-waktu. KPR syariah biasa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah dengan pembayaran tanpa bunga.

---

<sup>39</sup> Egi Arvian Firmansyah, Deru R Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, No. 3 (Desember 2017), 225.

<sup>40</sup> <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>, *Apa Itu KPR Syariah?*, diakses pada 07 Februari 2019.