

**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERBANDINGAN KETENTUAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN  
MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH PADA  
BANK SYARIAH DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**ARDHI FAJRUKA**

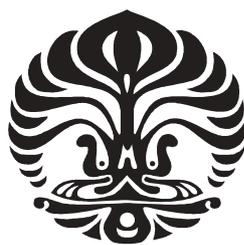
**0706276910**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM ILMU HUKUM**

**DEPOK**

**JULI, 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERBANDINGAN KETENTUAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN  
MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH PADA  
BANK SYARIAH DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**ARDHI FAJRUKA**

**0706276910**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI REGULER**

**KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI**

**DEPOK**

**JULI, 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Ardhi Fajruka

NPM : 0706276910

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Juli 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh,

Nama : Ardhi Fajruka  
NPM : 0706276910  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Syariah di Indonesia

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Yeni Salma Barlinti, S.H., M.H. (.....)  
Penguji : Karnaen A. Perwataatmadja, S.E., MPA (.....)  
Penguji : Dr. Gemala Dewi, S.H., LL.M. (.....)  
Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat dan rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Tidak lupa Shalawat dan Salam selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta sahabat, keluarga dan pengikutnya hingga akhir zaman nanti. Amin yarobbal 'alamin. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekhususan IV (Kegiatan Ekonomi) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Dari lubuk hati terdalam, saya menyadari bila tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orangtua saya, Mama Nurkiyah dan Bapak Achmad Priyadi, terima kasih banyak atas segala kasih sayang dan doa yang telah kalian berikan. Begitu banyak kata-kata yang ada dalam tulisan ini tidak akan dapat mencitrakan besarnya kasih sayang ini kepada kalian. Semoga Allah SWT selalu melindungi mama dan bapak serta memasukkan ke dalam surga-Nya.
2. Bapak, Ibu Kurnely, dan keluarga, merupakan orang tua asuh dan keluarga penulis yang selama ini membiayai penulis semenjak sekolah SMA sampai di penghujung akhir kuliah ini. Sungguh saya tidak akan berarti apa-apa seperti sekarang ini bila tanpa kehadiran beliau dalam hidup saya. Semoga Allah SWT selalu melindungi beliau dan keluarga
3. Ketua jurusan PK IV Ibu Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H., atas segala bantuannya kepada kegiatan akademik saya selama ini. Semoga Allah SWT memberikan keluasan hati dalam menghadapi mahasiswa-mahasiswa Ibu.
4. Pembimbing skripsi saya, Ibu Dr. Yeni Salma Barlinti, S.H., M.H. atas segala bimbingan, nasihat, petunjuk dan kesabaran Ibu berikan kepada saya dalam masa pembuatan skripsi ini. Saya mohon maaf apabila selama pembuatan skripsi ini, saya banyak melakukan kesalahan kepada

Ibu. Semoga Allah SWT melampangkan kasih sayang-Nya kepada Ibu, Amin.

5. Pembimbing Akademik saya, Ibu Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. atas bimbingannya pada kegiatan akademik saya selama ini. Semoga kebaikan ibu dibalas oleh Allah SWT.
6. Semua dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Terima kasih karena telah membimbing dan memberikan saya ilmu yang sangat berguna dan menjadikan saya lebih tahu banyak dunia hukum daripada sebelumnya.
7. Biro pendidikan FHUI terutama Bapak Selam terima kasih atas segala bantuannya kepada saya selama 4 tahun ini yang sering menyusahkan bapak. Semoga bapak diberi kekuatan dan kesabaran oleh Allah dalam mendampingi mahasiswa-mahasiswi FH UI.
8. Bang Farhan FH UI 2006 yang telah membantu saya menyusun topik skripsi ini. Semoga Allah melindungi Abang selalu dimana pun abang berada.
9. Kepada kakek-nenek ku: Baba H. Nuh, Almarhumah Hj. Asmah, Mak Hj.Gibe, Mak Hj. Ichwani, Bapak Abas. Om dan Tante ku: Hasbullah, Irma, Ruslan, Irmah, dan bang Maspud. Kakak dan adik-adik ku: Ajrini, Dika, dan Deysa. Terima kasih banyak buat dukungan moril dan kasih sayang kalian kepada saya sehingga saya terus termotivasi menjalankan kuliah sampai skripsi ini selesai dibuat.
10. Terima kasih kepada Karya Salemba Empat yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk mendapatkan beasiswa. Semoga para pendiri dan pengurus yayasan diberikan keberkahan hidup di dunia dan akhirat kelak. Amin, ya.
11. Teman-teman Paguyuban KSE UI terutama teman-teman seperjuangan sy: Andika, Alfanza, Rico, Rijal, Arif, Hesti, Yuritna, Nurul, Tia, Mini, dan Dewi serta teman-teman dekat seperti April, Saleh, Ima, dan teman-teman lainnya yang tidak cukup tempat untuk saya sebutkan satu per satu. Terima kasih sudah memberi semangat kepada saya hingga

akhirnya skripsi ini selesai pula. Semoga yang belum lulus segera menyusul. Amin, yra.

12. Teman-teman FH 2006 dan 2007, yaitu Randitya, Gerry, Megha, Yusuf, Zulham, Aji, Firman, Wina, Bahtera, Ita, Kenya Kisizenia, Raissa, Irma, Eva, Fitriana (Bebek), Claudia, Botik Adetya, Kurniadi, Nissa, Femi, dan teman-teman lainnya. Terima kasih atas perhatian dan semangat yang telah diberikan.

13. Dan kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu dalam skripsi ini, saya mengucapkan terima kasih banyak atas semua bantuan kepada saya selama ini. Semoga Allah selalu bersama kalian dan membalas amal kebaikan kalian di dunia ini. Amin, yra.

Saya menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam pembuatan skripsi ini. Oleh sebab itu, saya mengharap kritik dan saran yang membangun dari para pihak. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum. Atas perhatian pembaca, saya mengucapkan terima kasih.

Depok, Juni 2011

Ardhi Fajruka

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ardhi Fajruka  
NPM : 0706276910  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : IV (Kegiatan Ekonomi)  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Perbandingan Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Syariah di Indonesia”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 5 Juli 2011

Yang Menyatakan

  
(Ardhi Fajruka)

## ABSTRAK

Nama : Ardhi Fajruka  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Perbandingan Ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia.

Bank syariah sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas pembiayaan perumahan yang dibutuhkan masyarakat. Tingginya atas permintaan yang ada merupakan suatu pemacu sekaligus tantangan bagi lembaga perbankan dalam memberikan berbagai bentuk fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS) kepada masyarakat. Berbeda dengan bank konvensional yang mengacu pada transaksi berbasis bunga, bank syariah membatasi transaksinya yang harus bebas dari sistem bunga, riba, *gharar*, dan *maysir*. Bank syariah di Indonesia memakai akad-akad tertentu dalam pembiayaan perumahan. Akad yang paling umum digunakan adalah *Murabahah*, yakni jual beli dengan pembayaran mengangsur. Sementara itu ada akad yang sedang umum dibicarakan dalam dunia perbankan syariah nasional dalam pembiayaan perumahan syariah yakni *Musyarakah Mutanaqisah*, yang berarti, kemitraan yang mengurangi bagian salah satu rekanan. Tulisan ini membandingkan kedua akad tersebut dalam hal penerapannya pada sistem perbankan syariah di Indonesia, serta memaparkan kekhasan antara akad *Murabahah* yang umum dipakai dalam pembiayaan perumahan dan *Musyarakah Mutanaqisah* yang minim dipraktikkan. Tulisan ini juga meneliti literatur yang berkaitan dengan akad yang digunakan oleh bank syariah dan juga peraturan positif Nasional yang sesuai. Metodologi penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan menggunakan bentuk penelitian kepustakaan dan melakukan pendekatan analitis. *Musyarakah Mutanaqisah* diatur fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 sedangkan *Murabahah* diatur dalam fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Peraturan lainnya yang digunakan adalah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sebagai tulisan perbandingan, digambarkan apa saja karakteristik yang khas, kelebihan dan kekurangan diantara akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* sebagai prinsip pembiayaan perumahan syariah.

Kata kunci:

*Musyarakah Mutanaqisah, Murabahah, Pembiayaan Perumahan Syariah, Perbandingan.*

## ABSTRACT

Name : Ardhi Fajruka  
Study Program : Ilmu Hukum  
Title : Comparison of Provision *Musyarakah Mutanaqisah* and *Murabahah* for Sharia Home Financing at Sharia Bank in Indonesia.

Islamic banks in accordance with its function as a collector and distributor of public funds, has a big hand in providing of home financing facility that required by the community. The highly existing demand is a spur and challenge to banking institutions in providing various forms of Sharia Home Ownership Financing (SHOP) facilities to the community. While conventional banks deal with interest in financing home, car or other appliances, the Islamic banks limit to transactions that are free from interest, usury, ambiguity, and gambling. Islamic banks in Indonesia implement some certain *Aqd* in house financing. The most popular one is *Murabahah*, which is a sale on a pay in installment. The emerging house financing are discussed in Indonesian sharia banking world is *Musyarakah Mutanaqisah*, which means, diminishing partnership. The paper would deal to compare both of these financing principles as it is implemented in Indonesia Islamic banking systems, while drawing a clear line of distinctions between well-known as home financing *aqd Murabahah* and less practiced *Musyarakah Mutanaqisah*. It would investigate the existing literature according with the using *aqd* on Islamic banks and also the Indonesian national positive regulation in according with the financing. The methodology of this research is a normative legal using literature research and analytical approach. *Musyarakah Mutanaqisah* is being ruled in Fatwa DSN No. 73/ DSN-MUI/XI/2008 meanwhile *Murabahah* in Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Other regulations are used Law No. 21 Year 2008 Concerning Sharia Banking and Indonesian Civil Code (KUH Perdata). As a comparison study, this paper expects to draw the distinguish characters, advantages and disadvantages between *Musyarakah Mutanaqisah* and *Murabahah* as an Islamic home financing principles.

Keywords:

Musyarakah Mutanaqisah, Murabahah, Islamic House Financing, Comparison



|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 3.1.2      | Ketentuan Hukum Islam dalam <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....   | 43        |
| 3.1.3      | Ketentuan Pokok <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....   | 46        |
| <b>3.2</b> | <b>Teori Pembiayaan <i>Murabahah</i></b> .....  | <b>47</b> |
| 3.2.1      | Pengertian <i>Murabahah</i> .....   | 49        |
| 3.2.2      | Ketentuan Hukum Islam dalam <i>Murabahah</i> .....  | 50        |
| 3.2.3      | Ketentuan Pokok <i>Murabahah</i> .....  | 52        |
| <b>3.3</b> | <b>Ketentuan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan <i>Murabahah</i> Menurut Hukum Positif Indonesia</b> ..... | <b>54</b> |
| 3.3.1      | Aspek Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....   | 55        |
| 3.3.1.1    | Ketentuan Pokok Fatwa DSN-MUI Tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....                                       | 55        |
| 3.3.1.2    | Kajian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Menurut Sudut Pandang Hukum Perdata.....                                   | 57        |
| 3.3.2      | Aspek Hukum <i>Murabahah</i> .....  | 58        |
| 3.3.2.1    | Ketentuan Pokok Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....   | 58        |
| 3.3.2.2    | Kajian <i>Murabahah</i> Menurut Sudut Pandang Hukum Perdata.....  | 60        |

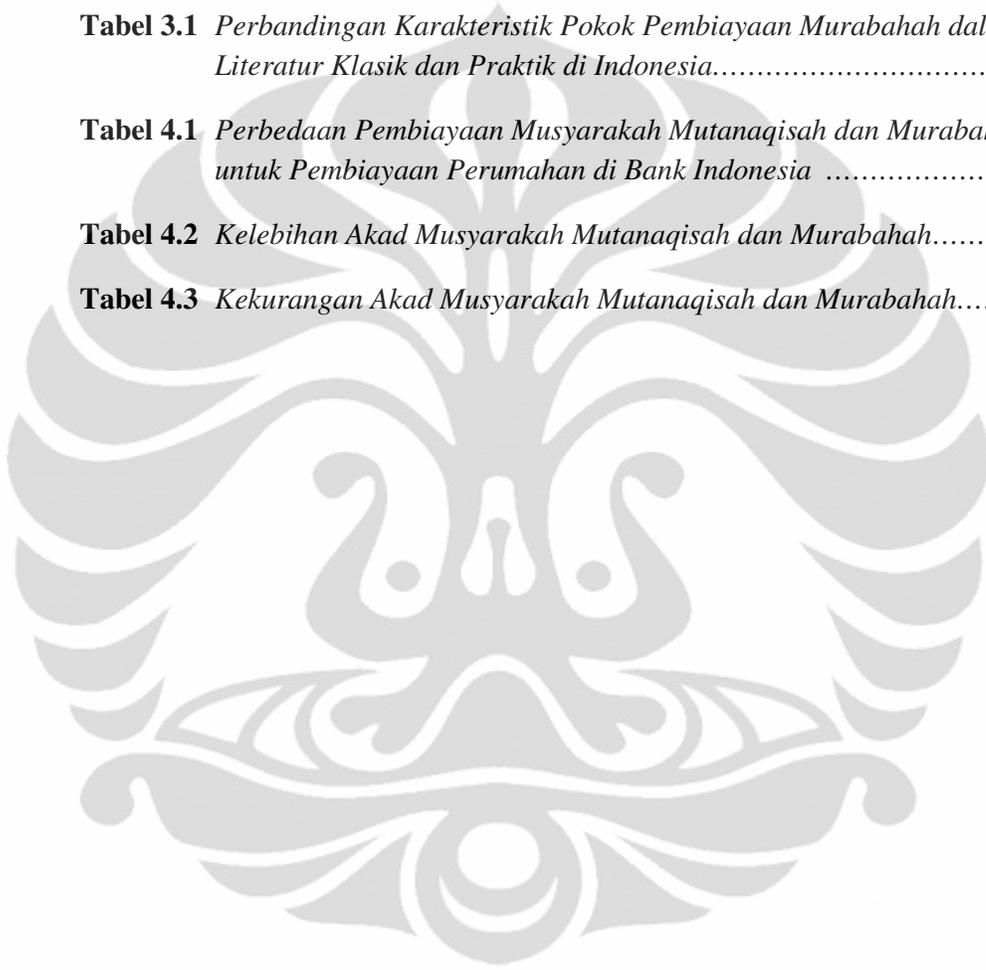
**BAB 4 PERBANDINGAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DENGAN MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.1   | Mekanisme Transaksi Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah.....      | 62 |
| 4.1.1 | Skema dan Prosedur Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....            | 64 |
| 4.1.2 | Skema dan Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....                         | 66 |
| 4.2   | Analisis Perbandingan Terhadap Risiko Akad Pembiayaan Perumahan Syariah..... | 68 |
| 4.2.1 | Risiko Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....                              | 70 |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 4.2.2        | Risiko Akad <i>Murabahah</i> .....   | 72        |
| <b>4.3</b>   |  | <b>A</b>  |
|              | <b>Analisis Perbandingan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan Perumahan.....</b> | <b>74</b> |
| 4.3.1        | Perbedaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dengan <i>Murabahah</i> .....   | 74        |
| 4.3.2        | Kelebihan dan Kekurangan Masing-masing Akad.....   | 77        |
| <b>BAB V</b> | <b>PENUTUP</b>   |           |
| <b>5.1</b>   | <b>Kesimpulan.....</b>   | <b>82</b> |
| <b>5.2</b>   | <b>Saran.....</b>  | <b>85</b> |
|              | <b>DAFTAR REFERENSI .....</b>  | <b>86</b> |
|              | <b>LAMPIRAN</b>  |           |

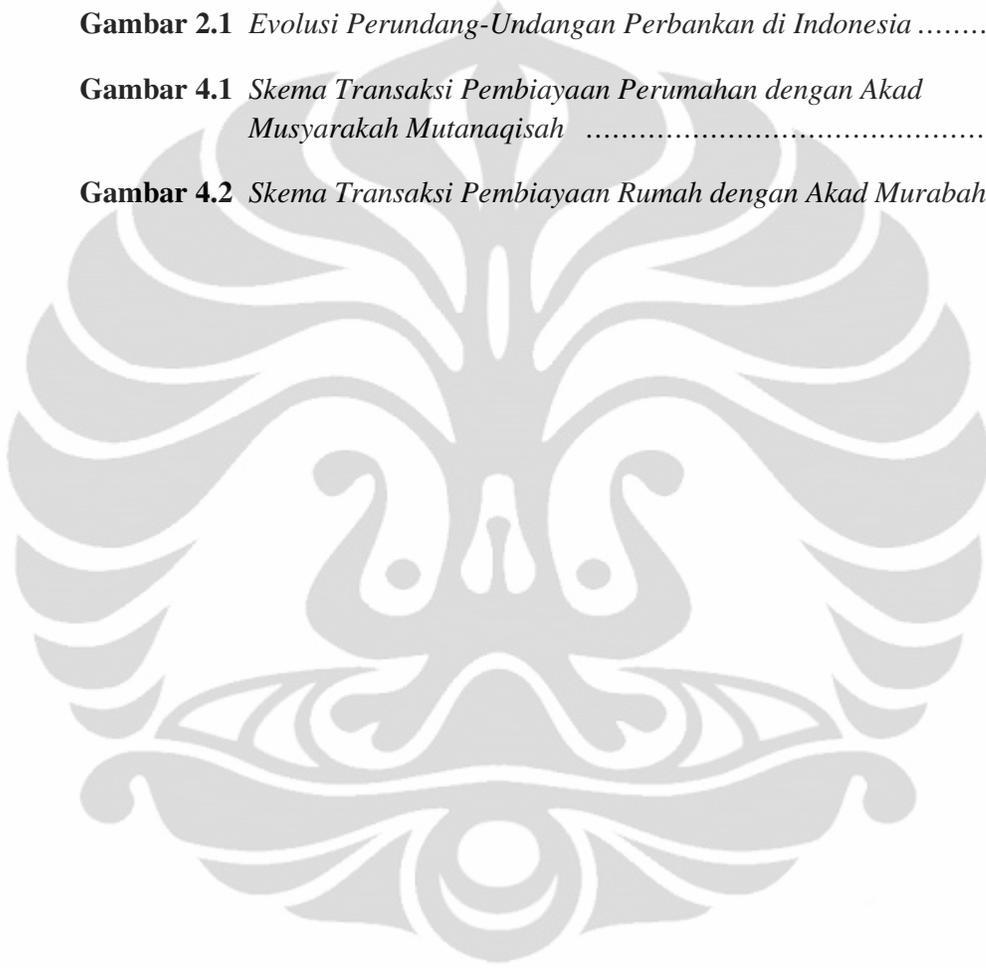
## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| <b>Tabel 2.1</b> <i>Akad-akad Bank Syariah di Indonesia</i> .....  | 31 |
| <b>Tabel 3.1</b> <i>Perbandingan Karakteristik Pokok Pembiayaan Murabahah dalam Literatur Klasik dan Praktik di Indonesia</i> .....  | 51 |
| <b>Tabel 4.1</b> <i>Perbedaan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah untuk Pembiayaan Perumahan di Bank Indonesia</i> ..... | 80 |
| <b>Tabel 4.2</b> <i>Kelebihan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah</i> .....  | 81 |
| <b>Tabel 4.3</b> <i>Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah</i> .....   | 81 |



## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2.1** *Evolusi Perundang-Undangan Perbankan di Indonesia* .....18
- Gambar 4.1** *Skema Transaksi Pembiayaan Perumahan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah* .....65
- Gambar 4.2** *Skema Transaksi Pembiayaan Rumah dengan Akad Murabahah* 67



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Berdasarkan data *ASEAN Statistical Yearbook 2010* pada Tahun 2009, jumlah penduduk Indonesia telah menembus angka 231,370,000 jiwa dan Indonesia menempati urutan ke lima negara terpadat di ASEAN yaitu sebesar 124 jiwa per km persegi.<sup>1</sup> Dengan jumlah dan kepadatan penduduk yang besar ini tentu sebanding dengan besarnya kebutuhan akan perumahan baik di perkotaan maupun pedesaan.<sup>2</sup>

Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945.<sup>3</sup> Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia memiliki kekurangan rumah sebanyak 13,6 juta unit atau 70% diatas data Kementrian Perumahan Rakyat (Kemenpera) yaitu sebanyak 8,1 juta unit rumah. Dari data BPS disebutkan bahwa dari 240 juta penduduk Indonesia yang terdiri dari 61 juta rumah tangga, sejumlah 22% atau sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah. Sebagian besar yang tidak memiliki rumah layak huni ini masih bertempat tinggal di daerah kawasan penghijauan milik pemerintah, rumah mertua, mengontrak atau menyewa rumah.<sup>4</sup> Dalam upaya melaksanakan amanat UUD 1945, Negara atau Pemerintah

---

<sup>1</sup>ASEAN, *ASEAN Statistical Yearbook 2010*, (Jakarta: ASEAN Secretary, 2010), hal. 3.

<sup>2</sup>Menteri Perumahan Rakyat (Menpera), Suharso Monoarfa memperkirakan kekurangan kebutuhan rumah masyarakat mencapai sekitar 7,4 juta unit, sedang jumlah pertambahan kebutuhan rumah diperkirakan sekitar 710.000 unit rumah per tahun. [http://kominfonewscenter.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=203:menpera-prediksi-kebutuhan-rumah-74-juta-unit&catid=44:nasional-kesra&Itemid=53](http://kominfonewscenter.com/index.php?option=com_content&view=article&id=203:menpera-prediksi-kebutuhan-rumah-74-juta-unit&catid=44:nasional-kesra&Itemid=53)., diunduh 6 Juni 2011 pukul 00.38 WIB.

<sup>3</sup>Menurut UUD 1945 pasal 28H ayat (1), bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Kata bertempat tinggal menunjuk pada kata rumah yang diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman).

<sup>4</sup>Siti Nuraisyah D., “Kekurangan Rumah Diprediksi Semakin Besar”, <http://bataviase.co.id/node/697423>, diunduh 6 Juni 2011.

berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dan harga terjangkau. Pemerintah melalui Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.<sup>5</sup>

Namun tentunya bila hanya mengandalkan pemerintah saja sebagai jasa penyedia rumah murah tidaklah tepat pula oleh karena keterbatasan anggaran Negara<sup>6</sup> sehingga perlu ada kerjasama antara berbagai pemangku kepentingan (*stakeholder*) selain pemerintah. Dalam hal ini adalah lembaga perbankan sebagai lembaga *intermediary* yang berbasis syariah memiliki tantangan yang besar untuk bisa mengakomodir kebutuhan nasabahnya termasuk melayani pembiayaan di bidang perumahan.

Bank baik syariah maupun konvensional, sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan konstruksi rumah. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah yang tidak mampu membeli rumah baru secara tunai, akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. Salah satu caranya yaitu mencari fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari bank. Tingginya permintaan kredit ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan berbagai bentuk fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat

Urusan perumahan bila tidak dimanajemen dengan baik dapat saja menghambat perekonomian suatu negara atau bahkan perekonomian dunia. Dengan terungkapnya krisis KPR (*subprime mortgage*) sebagai pemicu krisis global adalah merupakan suatu kelemahan dari sistem perbankan konvensional yang berbasiskan bunga. Krisis *suprime mortgage* yang terjadi di Amerika Serikat disebabkan Nasabah Bank yang mendapatkan KPR banyak yang tidak sanggup membayar bunga cicilan kredit rumah atau gagal bayar. Akibatnya, terjadi krisis

---

<sup>5</sup>Indo Pos, "Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan", <http://bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>, diunduh 6 Juni 2011.

<sup>6</sup>Sepanjang 2011-2014 hanya mampu menyediakan 1 juta unit rumah atau sekitar 250.000 unit dari kekurangan rumah sebanyak 710.000 unit rumah per tahun. Siti Nuraisyah, *Loc. cit.*

likuiditas lembaga perbankan AS dan memicu kebangkrutan lembaga perbankan di sana dan imbasnya ke lembaga perbankan di berbagai negara di dunia.<sup>7</sup>

Kendatipun perbankan syariah tidak memakai sistem bunga dalam operasionalnya, namun bank syariah dituntut agar lebih berhati-hati dalam mengelola dananya di sektor perumahan. Bank syariah pun dituntut untuk bijak dalam menggunakan akad untuk pembiayaan perumahan.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menandai adanya kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia untuk menerapkan *Dual Banking System* atau sistem perbankan ganda. Sistem perbankan ganda yaitu sistem perbankan konvensional yang berbasis bunga dan sistem perbankan berdasarkan syariah Islam yang menggunakan prinsip bagi hasil dan bebas dari bunga.<sup>8</sup> Tanggal 16 Juli 2008, Pemerintah bersama DPR mengesahkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang ini, menunjukkan semakin mantapnya kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia dalam menjalankan sistem perbankan syariah dalam kegiatan ekonomi nasional. Berdasarkan data tahun 2009, Indonesia adalah negara dengan jumlah bank dan lembaga keuangan yang berlandaskan sistem syariah terbanyak di dunia. Hal ini terbukti dengan hadirnya 33 bank, 46 lembaga asuransi, dan 17 mutual fund yang menganut sistem syariah.<sup>9</sup> Sedangkan terkait lembaga perbankan syariah, dalam catatan BI 2011, tercatat ada 1.264 jaringan kantor bank syariah yang memiliki 11 Bank Umum Syariah (BUS), 23 Unit Usaha syariah (UUS) dan 146 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup>Dahlan Iskan, "Kronologis Krisis Sub-prime Mortgage di AS", <http://my.opera.com/Yrel/blog/kronologis-krisis-sub-prime-mortgage-di-amerika-serikat>, diunduh 24 Juni 2011.

<sup>8</sup>Widyarningsih, *et. al.*, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 1.

<sup>9</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, disampaikan dalam "Seminar Rekonstruksi Pemikiran Ekonomi Syariah dan Implementasinya" bertempat di Bale Rumawat Padjajaran, Rabu (18/02/2009) sebagaimana yang ditulis dalam website resmi Universitas Padjajaran, <http://www.unpad.ac.id/archives/5210>, diunduh 7 Juni 2011.

<sup>10</sup>Data Statistik Perbankan Indonesia, vol. 9 No. 2 Januari 2011. [www.bi.go.id/NR/rdonlyres/BE948A1E-CE80.../BISPIJanuari2012.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/BE948A1E-CE80.../BISPIJanuari2012.pdf), diunduh 7 Juni 2011.

Untuk menghindari keraguan masyarakat tentang keabsahan bank syariah, Karnaen berpendapat bahwa ada rambu-rambu yang harus dipatuhi penuh oleh bank syariah sehingga masyarakat dapat membedakannya dengan perbankan konvensional. Pertama, bank syariah tidak boleh menerapkan sistem bunga atau apapun namanya yang menyerupai bunga; kedua, bank syariah tidak boleh menetapkan di muka suatu imbalan/beban tetap; ketiga, bank syariah tidak boleh diskriminatif yaitu hanya memihak kepada yang kuat saja atau yang kaya saja, dan yang terakhir, bank syariah dalam operasionalnya tentu mengacu kepada prinsip-prinsip syariat Islam.<sup>11</sup>

Menurut Bank Indonesia, minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan jasa perbankan syariah semakin menggeliat.<sup>12</sup> Tingginya minat masyarakat antara lain dikarenakan saat ini layanan perbankan syariah terus meluas dan menjangkau hampir seluruh provinsi di Indonesia. Masyarakat melihat bahwa dengan mengambil pembiayaan dari bank syariah dapat merasa lebih tenang karena tidak menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam Islam. Selain itu, besar cicilan KPR Syariah juga tetap (*fixed rate*), sehingga mampu memberikan ketenangan bagi masyarakat daripada KPR konvensional yang mengacu pada suku bunga perbankan yang sering naik turun.

Salah satu elemen penting terlaksananya Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPS) atau lebih dikenal awam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah)<sup>13</sup> yaitu akad atau perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara pihak

<sup>11</sup>Karnaen A. Pewataatmadja, disampaikan dalam Seminar (PPLIH) tentang Perbankan Syariah dengan topik bahasan “Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional”, bertempat di Fakultas Hukum Universitas Indonesia tanggal 17 November 1999.

<sup>12</sup>Data Bank Indonesia terakhir dalam pameran properti bulan Mei 2010 di Jakarta, transaksi perdagangan KPR syariah tercatat mencapai Rp 356miliar, jauh lebih tinggi dari target maksimal Rp150miliar. <http://bisnis.vivanews.com/news/read/184522-kpr-syariah-mulai-dilirik-masyarakat>, Diunduh 7 Juni 2011

Hal senada juga terjadi Di Makasar, menurut Gusti Raizal E.P (Humas Bank Indonesia Makasar) seperti yang dilansir dalam situs Zona Ekonomi Islam, mengatakan, “Perkembangan pembiayaan perbankan syariah antara lain didorong oleh geliat properti yang meningkat pesat dengan capaian sampai akhir tahun 2010 sebesar Rp2,02 triliun atau meningkat 45,53% dibandingkan tahun sebelumnya di Sulawesi Selatan”. <http://www.fajar.co.id/read-20110310010954-pembiayaan-perbankan-syariah-tembus-rp2-t>, diunduh 7 Juni 2011.

<sup>13</sup>Dari segi istilah, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) cenderung

bank dengan nasabah. Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrawi* dikarenakan akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan/perjanjian yang telah dilakukan apabila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban *yaumul qiyamah* nanti.<sup>14</sup>

Akad produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad *Murabahah* (jual-beli), *Istisna*, dan *Ijarah*, khususnya *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).<sup>15</sup> Namun, belakangan tahun ini beberapa bank syariah di Indonesia mulai menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai akad produk pembiayaan perumahannya. Secara prinsip, akad *Murabahah* dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* berbeda. Akad *Murabahah* merupakan akad jual beli (*bai'*) sedangkan *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan akad kerja sama antara bank syariah dan Nasabahnya untuk sama-sama membeli suatu produk. *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan perpaduan dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).<sup>16</sup> Pembiayaan dengan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah* di Indonesia diperkuat dengan dibentuknya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Menurut Yeni S. Barlinti dalam disertasinya menjelaskan bahwa fatwa ini muncul karena adanya permohonan dari Bank Muamalat Indonesia (BMI), Bank Tabungan Negara dan Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES).<sup>17</sup> Dalam suratnya kepada DSN, disampaikan bahwa BMI telah

---

memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit yang berbasis bunga. Sesuai dengan fatwa MUI bahwa bunga bank dipersamakan dengan riba dan riba sifatnya haram dalam Islam. Untuk menghindari hal itu, beberapa bank syariah menggunakan istilah lain antara lain BMI menggunakan Pembiayaan Hunian Syariah sedangkan BSM memaknai KPR dengan mengartikan sebagai "Kebutuhan Pemilikan Rumah". Lihat pula definisi kredit dan pembiayaan dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan LN No. 182. TLN No. 3790. Pasal 1 angka (11) dan angka (12).

<sup>14</sup>Muhamamad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 29.

<sup>15</sup>Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)," *La\_Riba: Junal Ekonomi Islam* 1 (Juli 2007), hal. 116.

<sup>16</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008, ketentuan pertama tentang definisi akad.

memperoleh pendapat Syariah dari Dewan Pengawas Syariah (DPS)-nya yaitu “diperbolehkan/dapat diaplikasikannya skema *Musyarakah Mutanaqisah/Diminishing Musharaka* untuk pembiayaan kepemilikan rumah/properti”. Terkait dengan itu pula BMI menyampaikan hal-hal untuk dipertimbangkan oleh DSN dalam pembuatan fatwa tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu :<sup>18</sup>

- a) Akad yang dilakukan ada 2 (dua) yaitu:
  1. akad *Musyarakah* : dalam pembelian rumah/properti secara *partnership* (kerja sama antara Bank dengan Nasabah)
  2. akad *Ijarah* : dalam hal bank menyewakan rumah/properti yang ada bagian kepemilikannya kepada nasabah
- b) Obyek bagi hasil adalah *ujroh/sewa* yang diperoleh dari Nasabah
- c) Porsi/bagian yang menjadi hak Nasabah dipergunakan oleh Nasabah untuk membayar cicilan pembelian rumah yang masih menjadi bagian kepemilikan Bank.
- d) Besarnya *ujroh/sewa* dapat dilakukan evaluasi oleh Bank, yang tertuang dalam kesepakatan/perjanjian awal.<sup>19</sup>

Demikian pula, Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES) mengajukan surat permohonan untuk mempresentasikan hasil kajiannya mengenai akad *Musyarakah Mutanaqisah*.<sup>20</sup>

Umumnya, Nasabah tidak mempermasalahkan apa akad yang digunakan, mereka menganggap semua akad adalah sama. Padahal penting pemaparan informasi kepada masyarakat bahwa dalam pembiayaan perumahan itu ada banyak macam akad yang digunakan. Akad yang banyak digunakan oleh bank-bank syariah di Indonesia yaitu akad *Murabahah*. Namun dalam prakteknya, akad *Murabahah* ini memiliki beberapa kelemahan yaitu kurang tepat dipakai sebagai

---

<sup>17</sup>Yeni S. Barlinti, “Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia”, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, 2010, hal. 155.

<sup>18</sup>Isi Surat Bank Muamalat Indonesia No. 670/BMI/DIR/VII/2008 tanggal 29 Juli 2008 untuk Dewan Syariah Nasional sebagaimana dikutip dalam disertasi Yeni S. Barlinti, *Ibid.*, hal. 155-156.

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

<sup>20</sup>Lihat surat PKES No. 149/DE-PKES/IX/2008 tanggal 16 September 2008 kepada DSN sebagaimana dikutip oleh Yeni S. Barlinti, *ibid.*, hal. 156.

akad pembiayaan perumahan. *Murabahah* merupakan akad penjualan barang dengan mengambil sejumlah keuntungan atas barang tersebut. Pembayaran harga barang ditambah keuntungan Bank kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun. Selain itu, akad *Murabahah* juga kurang sesuai jika diterapkan dalam hal pembiayaan untuk cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh Nasabah. Oleh karena itu perlu adanya akad lain dalam pembiayaan KPRS selain dengan akad yang sudah ada. Salah satu alternatifnya menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Terkait informasi pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* saat ini belum begitu banyak diketahui masyarakat. Atas alasan-alasan tersebut, penulis menganggap penting untuk memaparkan perbandingan antara akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam penggunaannya sebagai dasar perjanjian atau akad dalam pembiayaan perumahan secara syariah. Tulisan perbandingan ini diharapkan dapat berguna memberikan informasi bagi pembaca mengenai kedua macam akad tersebut.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, untuk mendapat gambaran yang lebih objektif serta membatasi ruang lingkup permasalahan tersebut, penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaturan pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada bank syariah menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia?
2. Bagaimanakah pengaturan pembiayaan akad *Murabahah* pada bank syariah menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia?
3. Bagaimanakah perbandingan antara ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah?
4. Bagaimanakah kelebihan dan kekurangan antara ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari skripsi ini, yaitu sebagai berikut.

1. Menjelaskan pengaturan pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada bank syariah menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia.
2. Menjelaskan pengaturan pembiayaan akad *Murabahah* pada bank syariah menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia.
3. Memaparkan perbandingan antara ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah.
4. Memaparkan kelebihan dan kekurangan antara pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah.

### 1.4 Definisi Operasional

Untuk menghindari adanya kesalahpahaman dan supaya mendapat pengertian yang sama, berikut penulis mendefinisikan kata-kata kunci yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini.

1. Akad (Perikatan) adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya<sup>21</sup>
2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank yang dimaksud dalam skripsi ini adalah Bank Syariah.<sup>22</sup>
3. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>Wirduyaningsih, *et. al. Op.cit.*, hal. 93.

<sup>22</sup>Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Perbankan Syariah*, UU No.21 Tahun 2008, LN No. 94, TLN. No. 4867, Pasal 1 butir 2.

<sup>23</sup>*Ibid.*, Pasal 1 butir 7.

4. *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba bank syariah.<sup>24</sup>
5. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama dimana bagian kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan berpindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh miliknya.
6. Nasabah adalah masyarakat yang membutuhkan dana pembiayaan perumahan yang diajukan pada bank syariah.
7. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>25</sup>
8. Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan berupa talangan dana uang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo.<sup>26</sup>
9. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah pembiayaan berupa investasi bank syariah kepada nasabah yang membutuhkan dana untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama. Kepemilikan bank atas barang tersebut secara berangsur-angsur berkurang dan berpindah kepada rekanannya menurut waktu yang diperjanjika dalam akad.
10. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup>Fatwa DSN Tentang *Murabahah*, Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000.

<sup>25</sup>Indonesia (a), *loc.cit.*, Pasal 1 butir 11.

<sup>26</sup>Wirnyaningsih, *op.cit.*, hal. 106.

<sup>27</sup>Indonesia (a), *loc.cit.*, Pasal 1 butir 12.

### 1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu unsur penting dan mutlak harus ada dalam suatu penelitian ilmiah karena dapat membantu mendekatkan antara masalah yang dihadapi dengan teori yang ada. Apabila ditinjau dari segi tujuannya, penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris.<sup>28</sup> Dalam skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan studi kepustakaan (*library reasearch*) sebagai basis pengumpulan data. Hukum Normatif artinya penelitian mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, dan norma-norma yang berlaku dalam kehidupan masyarakat.<sup>29</sup>

Dalam penulisan hukum ini, penulis menekankan pada penggunaan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia seperti Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Peraturan-peraturan Bank Indonesia yang terkait, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Adapun, bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, makalah, dokumen dan data yang diperoleh dari internet mengenai ketentuan dan teori akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan di bank syariah. Sedangkan bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sekunder, yang digunakan adalah abstrak, kamus dan ensiklopedia.

Dalam membandingkan ketentuan hukum terdapat dua metode perbandingan hukum secara umum yaitu perbandingan makro (*macro comparison*) dan perbandingan mikro (*micro comparison*).<sup>30</sup> Perbandingan makro

---

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ke-3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal. 51.

<sup>29</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, (Jakarta: Pusat Dokumentasi UI, 1979), hal. 18.

adalah membandingkan dua atau lebih sistem hukum. Sedangkan perbandingan mikro adalah kajian mengenai lembaga atau masalah khusus yang eksis dalam sistem-sistem hukum dengan menggunakan perbandingan materi hukum. Berkaitan dengan penelitian ini, penulis menggunakan metode perbandingan mikro yaitu membandingkan dua ketentuan akad dalam pembiayaan perumahan syariah: akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *akad Murabahah*. Teknik perbandingan mikro yang digunakan adalah membandingkan konsep-konsep khusus terkait masing-masing akad seperti teori, sejarah/latar belakang, ketentuan hukum, dan mekanisme transaksi serta risiko. Selain itu, penelitian penulis diarahkan untuk mencari fakta perbedaan, kelebihan dan kekurangan baik akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah pada bank syariah di Indonesia.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang dibahas satu per satu secara sistematis sehingga masalah yang terdapat di dalamnya menjadi jelas. Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB 2 AKAD PEMBIAYAAN PERUMAHAN PADA BANK SYARIAH**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai tinjauan umum mengenai bank syariah dan akad pembiayaan perumahan pada bank syariah. Bab 2 terdiri dari empat subbab yaitu subbab pertama, tentang sekilas mengenai bank syariah di Indonesia yang membahas tentang sejarah perkembangan, dasar hukum, dan prinsip-prinsip bank syariah; subbab ke dua, membahas akad-akad pembiayaan perbankan syariah di Indonesia; subbab ke tiga, mengenai akad khas yang digunakan bank syariah di Indonesia; dan subbab terakhir, membahas aspek hukum dalam pembiayaan perumahan menurut hukum Islam.

---

<sup>30</sup>Pembagian metode ini menurut Mark Rheinstein, sebagaimana dikutip dalam tulisan Hardy, <http://dihardy96.blog.com/2011/06/10/perbandingan-hukum-perdata/>, diunduh 9 Juli 2011.

### BAB 3 TINJAUAN TEORI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DAN *MURABAHAH*

Pada bab ini penulis membahas mengenai teori akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah*. Bab ini terdiri dari tiga subbab utama yaitu teori pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, teori pembiayaan *Murabahah*, dan ketentuan hukum *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* menurut hukum positif Indonesia. Pada subbab pertama, penulis membahas pengertian, ketentuan hukum Islam, dan ketentuan pokok *Musyarakah Mutanaqisah*. Subbab kedua, penulis menjelaskan pengertian, ketentuan hukum Islam, dan ketentuan pokok *Murabahah*, dan subbab terakhir, penulis membahas mengenai ketentuan hukum *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* menurut hukum positif Indonesia.

### BAB 4 PERBANDINGAN PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DENGAN *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH

Pada bab ini, penulis membandingkan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* pada pembiayaan perumahan syariah dari beberapa aspek perbandingan. Bab ini terdiri dari tiga subbab yaitu mekanisme transaksi pembiayaan perumahan syariah pada bank syariah dalam aspek: skema pembiayaan dan prosedur pembiayaan; subbab kedua, membahas analisis perbandingan terhadap risiko akad pembiayaan; serta subbab terakhir, mengenai analisis perbandingan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah.

### BAB 5 PENUTUP

Bab ini memberikan penutup yang menguraikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran yang penulis anggap perlu untuk disampaikan agar bermanfaat bagi pembaca dalam memahami permasalahan skripsi ini.

## BAB 2

### AKAD PEMBIAYAAN PERUMAHAN PADA BANK SYARIAH

#### 2.1 Sekilas Mengenai Bank Syariah di Indonesia

Sejarah perkembangan perbankan syariah di Indonesia tidak luput dari sejarah berdirinya Bank Syariah pertama yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI). BMI didirikan pada tahun 1991 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah Indonesia. Namun kegiatan operasional BMI baru dimulai pada tanggal 1 Mei 1992. Dengan dukungan eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim Se-Indonesia (ICMI), beberapa pengusaha muslim dan masyarakat, didapat modal dasar perusahaan senilai Rp 84 Milyar pada saat penandatanganan Akta pendirian perusahaan. Selanjutnya pada acara silaturahmi pendirian yang dihadiri oleh presiden Soeharto di Istana Bogor diperoleh lagi tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat senilai Rp 106 Milyar.

Pada tahun 1998, Indonesia dan sebagian besar negara asia tenggara dilanda krisis ekonomi. Hampir sebagian besar bank-bank konvensional mengalami *negative spread* atau selisih negatif antara bunga dengan bunga kredit. Hal ini berarti, bank konvensional harus membayar bunga yang tinggi kepada nasabah tabungannya, sedangkan bunga yang berasal dari nasabah peminjam sangat kecil karena peminjam tidak mampu membayar bunga yang sangat tinggi kepada Bank. Banyak bank konvensional yang menerima Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) melalui Program Rekapitulasi Perbankan. Tetapi BMI sebagai bank syariah satu-satunya pada saat itu mampu menghadapi situasi ini dengan tidak mengalami *negative spread* seperti bank konvensional. Penyebabnya, BMI merupakan satu-satunya bank yang melaksanakan prinsip syariah yang melarang adanya sistem bunga dalam kegiatan operasional bank. Aturan syariah melarang sistem bunga karena bunga dapat dipersamakan dengan riba<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup>Lihat Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI), Keputusan Fatwa No. 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (*Intersat/Fa'idah*).

### 2.1.1 Dasar Hukum Bank Syariah di Indonesia

Proses regulasi Perbankan Syariah Indonesia dibagi menjadi beberapa periode sampai terbentuknya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang sekarang ini berlaku.

Regulasi lembaga perbankan syariah di Indonesia tidak lepas dari keberadaan Pakta Kebijaksanaan Pemerintah Bulan Oktober (PAKTO) yang berisi tentang liberalisasi perbankan yang memungkinkan pendirian bank-bank baru selain bank-bank yang telah ada. Setelah dikeluarkannya PAKTO ini, Beberapa Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) mulai berdiri di beberapa daerah di Indonesia. BPRS yang pertama kali memperoleh izin usaha adalah BPRS Berkah Amal Sejahtera, dan BPRS Dana Mardhatillah pada tanggal 19 Agustus 1991. Setelah itu disusul oleh BPRS Amanah Rabaniah pada tanggal 24 Oktober di tahun yang sama. Ketiga BPRS tersebut beroperasi di Bandung, dan kemudian berdiri BPRS Hareukat pada tanggal 10 November 1991 di Aceh.<sup>32</sup>

Titik terang pendirian bank syariah di Indonesia semakin jelas sejak adanya lokakarya ulama tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor pada tanggal 19-22 Agustus 1990. Hasil dari lokakarya tersebut kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di Jakarta, dan dibentuklah kelompok kerja untuk mendirikan bank syariah di Indonesia. Dari hasil kelompok kerja MUI inilah Bank Muamalat Indonesia lahir.

#### 2.1.1.1 Periode Undang-Undang No. 7 Tahun 1992

Satu tahun setelah BMI lahir, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang didalamnya memperkenalkan sistem perbankan bagi hasil. Dalam undang-undang tersebut pada pada Pasal 6 (m) dan Pasal 13 ayat (c) yang pada intinya menerangkan, bahwa baik Bank Umum maupun BPR dapat menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil. Ketentuan mengenai bank bagi hasil yang terkandung dalam Undang-Undang No.

---

<sup>32</sup>Zainul Arifin, "Mengintip Peluang Pengembangan Perbankan Syariah Pasca pemberlakuan Undang-Undang Perbankan Syariah", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Menggagas Ekonomi Syariah yang Mantap dengan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik, Depok, 25-27 Februari 2003, hal. 1. Sebagaimana dikutip oleh Widyarningsih, *op.cit.*, hal. 61.

7 Tahun 1992 kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam PP No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.<sup>33</sup>

Dua ketentuan ini merupakan embrio regulasi perbankan syariah nasional. Hal ini dapat dilihat dari adanya arahan yang jelas bagi Bank Umum dan BPR yang menyediakan prinsip bagi hasil bagi nasabah harus benar-benar beroperasi berdasarkan prinsip syariat.<sup>34</sup> Kemudian dalam tataran praktik perbankan, Bank Indonesia mengedarkan Surat Edaran Bank Indonesia, SE. BI No. 25/4/BPPP pada tanggal 29 Februari 1993. BI mewajibkan pada setiap Bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS)<sup>35</sup>

Dasar pertimbangan didirikannya bank dengan prinsip bagi hasil adalah mengakomodasi kebutuhan masyarakat Indonesia (khususnya masyarakat Islam) terhadap pelayanan jasa perbankan. Namun demikian, setelah berdirinya Bank Muamalat Indonesia yang diikuti oleh BPRS di beberapa daerah di Indonesia, belumlah sanggup menjangkau masyarakat Islam lapisan bawah. Oleh karena itu, dibangunlah lembaga-lembaga simpan pinjam yang disebut *Baitul Maal wat-Tamwil* (BMT).<sup>36</sup>

### 2.1.1.2 Periode Undang-Undang No. 10 Tahun 1998

Enam tahun Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berjalan, telah terjadi banyak perkembangan dalam perekonomian nasional. Kegiatan ekonomi dunia yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang

<sup>33</sup>Wirnyaningsih, *op.cit.*, hal. 62-63.

<sup>34</sup>Menurut Wirnyaningsih, arahan ini secara tegas ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 PP No. 72 Tahun 1992, yang berisi:

1. Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat yang kegiatan usahanya semata-mata berdasarkan prinsip bagi hasil, tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil.
2. Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat yang kegiatan usahanya tidak berdasarkan prinsip bagi hasil, tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip bagi hasil.

Menurut Pasal 2 ayat (1) dalam PP yang sama, menjelaskan bahwa prinsip bagi hasil adalah prinsip bagi hasil berdasarkan syariat (harus sesuai syariat Islam), *Ibid.*, hal 63.

<sup>35</sup>Lihat SE BI No. 25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993.

<sup>36</sup>Wirnyaningsih, *Op.cit.*, hal. 64.

semakin maju membutuhkan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi termasuk perbankan. Ditambah lagi, Indonesia memasuki era globalisasi dan adanya ratifikasi beberapa perjanjian internasional di bidang perdagangan barang dan jasa mengharuskan Indonesia menyesuaikan peraturan perbankannya dengan dinamika regulasi perbankan global. Dengan dasar pertimbangan tersebut, pada tahun 1998 pemerintah mengubah Undang-Undang Perbankan yang ada dengan menerbitkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang ini memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Undang-Undang ini menginginkan sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga.
2. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan.
3. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulan komparatif.

Undang-undang ini juga memberikan penegasan terhadap konsep perbankan Islam dengan mengubah penyebutan “Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil pada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 menjadi “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah”. Penyebutan tersebut terdapat pada Pasal 1 ayat (3), ayat (4), ayat (12), dan ayat (13). Bahkan pada pasal 1 ayat (13) yang menerangkan tentang pengertian prinsip syariah dalam perbankan ini juga terdapat penguatan kedudukan Hukum Islam bidang perikatan dalam tataran hukum positif.<sup>38</sup>

Pemberlakuan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ini merupakan momen baik terhadap pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Sejumlah ketentuan pelaksanaan berupa surat keputusan dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) dikeluarkan untuk memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan

---

<sup>37</sup>Mengenai kesimpulan dari tujuan pengembangan sistem perbankan syariah dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ini, lihat lebih jelas dalam buku Wirduyaningsih, *Ibid.*, hal. 65.

<sup>38</sup>*Ibid.*, hal. 66. Lihat pula isi Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

yang luas bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Undang-Undang tersebut membuka kesempatan untuk pengembangan jaringan perbankan syariah, antara lain melalui izin pembukaan Kantor Cabang Syariah oleh Bank Konvensional. Dengan kata lain, Bank konvensional dapat melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.<sup>39</sup>

Namun demikian, pada periode Undang-Undang ini juga dapat dilihat adanya beberapa permasalahan hukum yang masih harus diatur lebih lanjut. Menurut Wirnyaningsih, beberapa masalah yang terkandung dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 antara lain sebagai berikut:<sup>40</sup>

1. Bank Islam tunduk pada dua sistem hukum yang berbeda;
2. Eksistensi Dewan Pengawas Syariah;
3. Pengawas Bank Islam masih berdasarkan pendekatan konvensional;
4. Bank Sentral memakai standar *interest* (bunga);
5. Belum memadainya peraturan pelaksanaan Bank Islam;
6. Hukum perdata tetap menjadi acuan dalam dokumentasi dan *legitimasi*.

### 2.1.1.3 Periode Undang-Undang No. 21 Tahun 2008

Sekarang ini, lembaga perbankan syariah di Indonesia terbagi menjadi Bank Umum Syariah atau (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Baik BUS, UUS, maupun BPRS diatur dan tunduk di bawah Undang-Undang Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008). Meskipun demikian ketentuan mengenai perbankan syariah yang terdapat dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Perubahannya, yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 serta peraturan-peraturan pelaksanaannya tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini.<sup>41</sup>

Basis operasional bank syariah di Indonesia adalah kegiatan transaksi yang berdasarkan prinsip titipan, pinjaman, bagi hasil, jual-beli, sewa, dan prinsip

---

<sup>39</sup>*Ibid.*, hal. 67.

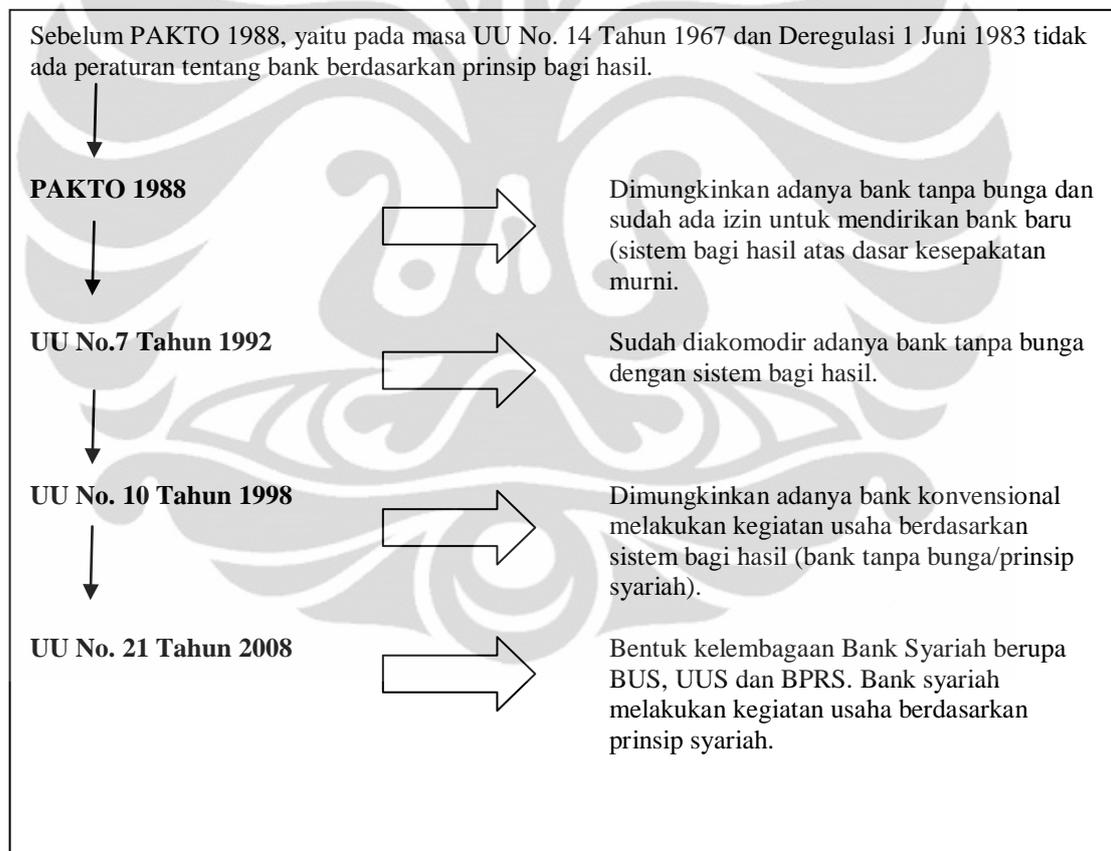
<sup>40</sup>*Ibid.*, hal 69.

<sup>41</sup>Indonesia (a), *loc.cit.*, Pasal 69.

lainnya yang dibolehkan Syariah.<sup>42</sup> Perbedaan operasional antara BUS dan UUS hampir tidak ada, kecuali dalam hal kebebasan kebijakan manajemen. BUS merupakan badan usaha sendiri yang memiliki independensi kebijakan sehingga memiliki otonomi dalam memilih strategi bisnis dan pengembangannya. Sementara itu, UUS merupakan bagian dari Bank konvensional sebagai induknya sehingga kurang memiliki kebebasan dalam menentukan kebijakan manajemen.

Secara skematis keseluruhan proses regulasi perbankan yang menyangkut kedudukan perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat pada diagram di bawah ini.

**GAMBAR 2.1.** *Evolusi Perundang-Undangan Perbankan di Indonesia*



Sumber: Gemala Dewi, (2005), diolah

<sup>42</sup>Menurut Ascarya, bank syariah di Indonesia merupakan bank universal yang dapat berusaha sebagai *consumer banking, investment banking, merchant banking, leasing company, investment agent*, dan sebagai lembaga amil zakat, infak dan sadaqah. Lihat Ascarya, *Akad dan Produk Bank syariah*, ed. 1, cet. 1, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 206.

### 2.1.2 Prinsip-prinsip Bank Syariah

Sebagai perbankan dengan menggunakan landasan hukum Islam dalam seluruh aktivitasnya, patut diketahui apa visi dan misi dari perbankan syariah. Menurut Wirdyaningsih, visi perbankan syariah pada umumnya adalah menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah. Sedangkan misinya adalah memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan maslahat bagi masyarakat luas.<sup>43</sup>

Untuk mewujudkan visi dan misi tersebut, Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan syariah paling tidak memiliki prinsip-prinsip dasar dalam menjalankan setiap aktivitas perbankannya. Masih dalam bukunya, Wirdyaningsih, dkk mengatakan bahwa ada dua prinsip kegiatan pada Bank syariah yaitu sebagai berikut.<sup>44</sup>

#### 1) Menjauhkan Diri dari Kemungkinan Adanya Unsur Riba

Sikap menjauhi diri dari kemungkinan adanya unsur riba ini diimplementasikan dalam beberapa hal, yaitu:

- a. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetapan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada Bank konvensional.
- b. Menghindari penggunaan sistem persentase biaya terhadap utang atau imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu.
- c. Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi lainnya (barang yang sama dan sejenis) dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas.
- d. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas utang yang bukan prakarsa yang mempunyai utang secara sukarela (prakarsa harus datang dari yang mempunyai utang pada saat jatuh tempo), seperti penetapan bunga pada bank konvensional.

---

<sup>43</sup>Wirdyaningsih, *op.cit.*, hal. 17.

<sup>44</sup>*Ibid.*, hal. 17-20.

## 2) Menerapkan Prinsip Sistem Bagi Hasil dan Jual Beli

### i. Prinsip dan Mekanisme Sistem Bagi Hasil

Perbankan syariah dengan sistem bagi hasil dirancang untuk terbinanya kebersamaan dalam menanggung risiko usaha dan berbagi hasil usaha antara pemilik dana (*shohibul maal*), yang menyimpan uangnya di Bank selaku pengelola dana (*mudharib*), dan masyarakat yang membutuhkan dana yang bisa berstatus peminjam dana atau pengelola usaha (*mudharib*).

Dalam operasinya, pada sisi pengerahan dana, bank syariah menyediakan fasilitas pembiayaan investasi dengan sistem bagi hasil serta pembiayaan perdagangan, sebagai berikut:

- a. Investasi bagi penyimpanan dana berarti nasabah menyimpan dananya pada Bank (tabungan *mudharabah*) dan dianggap sebagai penyedia dana (*rabbul mal*) yang nantinya akan memperoleh hak bagi hasil dari usaha Bank sebagai pengelola dana (*mudharib*) yang sifat hasilnya tidak tetap dan tidak pasti sesuai dengan besar kecilnya hasil usaha Bank.
- b. Pembiayaan investasi ialah pembiayaan baik sepenuhnya (*al-mudharabah*) atau sebagian (*al-musyarakah*) terhadap suatu usaha yang tidak berbentuk saham. Dana yang ditempatkan, yang sepenuhnya maupun tang sebagian itu tetap menjadi milik Bank sehingga pada waktu berakhirnya kontrak, Bank berhak memperoleh bagi hasil dari usaha itu sesuai dengan kesepakatan.
- c. Bentuk pembiayaan *mudharabah* merupakan bentuk yang paling banyak dipakai Bank syariah. Bentuk pembiayaan *mudharabah* digunakan sejak zaman nabi Muhammad SAW.

### ii. Prinsip Jual-Beli

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan Bank ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang-barang yang dijual. Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk

pembayarannya dan waktu penyerahan barang, yaitu: Pembiayaan *Murabahah, Salam, dan Istishna*.

## 2.2 Akad-akad Bank Syariah

Sebelum membahas apa saja jenis akad-akad yang digunakan oleh lembaga bank syariah di Indonesia perlu dipahami terlebih dahulu mengenai pengertian apa itu akad. Perikatan atau dalam bahasa Arab disebut Akad berarti ikatan atau “simpul tali”. Sedangkan pengertian Akad secara terminologi hukum *Fiqh* adalah perikatan antara *ijab* (penawaran) dengan *kabul* (penerimaan) secara yang dibenarkan syara (hukum Islam), yang menetapkan keridhaan (kerelaan) kedua belah pihak.<sup>45</sup>

Sedangkan para ahli Hukum Islam (*jumhur* ulama) memberikan definisi akad sebagai suatu pertalian antara *Ijab* dan *Kabul* yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>46</sup>

Abdoerraof mengemukakan terjadinya suatu perikatan (*al-'aqdu*) melalui tiga tahap, yaitu sebagai berikut:<sup>47</sup>

1. *Al-'Ahdu* (perjanjian), yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang difirmankan oleh Allah SWT dalam QS. Ali Imran (3): 76.
2. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
3. Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan 'akdu' oleh Al-Quran yang terdapat dalam

---

<sup>45</sup>Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, cet 3, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 11.

<sup>46</sup>Gemala Dewi, Wirduyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam*, cet 2, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 45.

<sup>47</sup>*Ibid*, hal. 46.

QS. Al- Maidah (5):1. maka yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau *'ahdu* itu tetapi *'akdu*.

Dalam praktiknya, akad selalu menjadi dasar dari setiap produk perbankan syariah. Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu: (I) Produk Penyaluran Dana, (II) Produk Penghimpunan Dana, dan (III) Produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.<sup>48</sup>

#### (I) Produk Penyaluran Dana

Secara garis besar produk pembiayaan syariah dalam menyalurkan dana terbagi ke dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya<sup>49</sup> yaitu:

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli;
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa menyewa;
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil.

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan Bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Sedangkan pada kategori ketiga, tingkat keuntungan Bank ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati di muka.

Menurut Wirduyaningsih, terdapat satu tambahan lagi kategori pembiayaan yaitu berdasarkan prinsip pinjam meminjam berdasarkan akad *Qardh*.<sup>50</sup>

Berikut adalah penjabaran dari masing-masing kategori yang ada:

#### A. Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

---

<sup>48</sup>Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES), *Materi Dakwah Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PKES, 2008), hal. 112.

<sup>49</sup>*Ibid.*, hal. 113.

<sup>50</sup>Wirduyaningsih, *op.cit.*, hal. 127.

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan Bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Adapun jenis transaksi jual beli yang dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang yaitu sebagai berikut.

a. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan Bank pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual Bank kepada nasabah. Dalam Pelaksanaan *Murabahah* ini, pihak Bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari nasabah agar nasabah serius dengan pesannya.

Ketentuan mengenai pembiayaan *Murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000

b. Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan *salam* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli sesuatu barang/jasa dengan pembayaran di muka sebelum barang/jasa diantarkan/terbentuk.<sup>51</sup> Oleh karena *salam* merupakan transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada, maka barang diserahkan secara tangguh sedangkan pembayarannya dilakukan tunai.<sup>52</sup>

Ketentuan mengenai pembiayaan *salam* diatur dalam Fatwa DSN No. 05/DSN-MUI/IV/2000

c. Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *istishna* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan pembayaran di muka, dicicil atau tangguh bayar. Nasabah wajib mengembalikan

---

<sup>51</sup>*Ibid.*, hal. 112.

<sup>52</sup>PKES, *op.cit.*, hal. 114.

talangan dana tersebut ditambah margin keuntungan Bank secara mencicil sampai lunas dalam jangka waktu tertentu atau tunai sesuai dengan kesepakatan.

Ketentuan mengenai istishna diatur dalam Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

d. Pembiayaan *Baiu Bithaman Ajil (Jual Beli dengan Harga Tangguh)*

Pembiayaan *baiu bithaman ajil*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut ditambah margin keuntungan Bank secara mencicil sampai lunas dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>53</sup> *Bai' Bithaman Ajil* adalah jual beli dengan harga yang lebih tinggi dari jual beli tunai. Harga yang lebih tinggi ini dikarenakan pembayaran beberapa kali atau dengan jangka waktu tertentu.<sup>54</sup>

B. Prinsip Sewa Menyewa

a. Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *Ijarah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk memiliki suatu barang/jasa dengan kewajiban menyewa barang tersebut sampai jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Pada akhir jangka waktu tersebut pemilikan barang dihibahkan dari Bank kepada nasabah. Bank memperoleh keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual Bank kepada nasabah. Ketentuan mengenai pembiayaan *Ijarah* diatur dalam Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000.

b. Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad sewa menyewa barang antara Bank (muajir) dengan penyewa (mustajir) yang diikuti janji, bahwa

---

<sup>53</sup>Wirnyaningsih, *op.cit.*, hal. 109.

<sup>54</sup>Krishna Adityaangga, "Seputar Akad-akad Ekonomi Islam: Bai Bithaman Ajil" <http://adityangga.wordpress.com/2010/02/11/bai%E2%80%99-bithaman-ajil/>, diunduh 18 Maret 2011.

pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada mustajir. Ketentuan mengenai *Ijarah* muntahiya bittamlik diatur dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002. Dalam fatwa disebutkan bahwa akad *Ijarah* muntahiya bittamlik harus disepakati terlebih dahulu ketika akad *Ijarah* ditandatangani. Oleh karena itu ketentuan mengenai *Ijarah* juga berlaku pada *Ijarah* muntahiya bittamlik. Beberapa ketentuan khusus mengenai *Ijarah muntahiya bittamlik* yaitu sebagai berikut.<sup>55</sup>

- i. Pihak yang melakukan *Ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian, hanya bisa dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- ii. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu tidak ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

### C. Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Produk perbankan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil yaitu:

#### a. Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* atau pembiayaan berserikat atau berkongsi adalah pembiayaan sebagian kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>56</sup> Pembiayaan *musyarakah* merupakan bentuk umum dari usaha bagi hasil. Transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak untuk bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Termasuk dalam golongan *musyarakah* adalah semua bentuk usaha uang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun

---

<sup>55</sup>Wirnyaningsih, *op.cit.*, hal. 125-126.

<sup>56</sup>*Ibid.*, hal. 119.

tidak berwujud.<sup>57</sup> Ketentuan mengenai pembiayaan *musyarakah* diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000.

b. *Pembiayaan Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* adalah pembiayaan seluruh kebutuhan modal pada suatu usaha untuk jangka waktu terbatas sesuai dengan kesepakatan.<sup>58</sup> Pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Kontribusi modal yang diberikan oleh pemilik modal sejumlah 100 persen dan pengelola memberikan keahliannya dalam mengelola modalnya.<sup>59</sup>

Ketentuan mengenai pembiayaan *mudharabah* diatur dalam Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000.

D. Prinsip Pinjam Meminjam (*Qardhul Hassan*)

Pembiayaan *qardhul hassan*, yaitu pembiayaan berupa pinjaman tanpa dibebani biaya apa pun bagi kaum *dhuafa* yang merupakan asnaf zakat/infak/sedekah dan ingin mulai berusaha kecil-kecilan. Nasabah hanya diwajibkan mengembalikan pinjaman pokoknya saja pada waktu jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan dengan membayar biaya-biaya administrasi yang diperlukan (seperti bea materai, biaya notaris, dan lain-lain). Nasabah yang berhasil dianjurkan membayar zakat/infak/sedekah untuk memperkuat dana *qardhul hassan*. Bank memperoleh pengembalian biaya administrasi dan menampung zakat/infak/sedekah dari nasabah yang berhasil usahanya. Ketentuan mengenai *qardhul hassan* diatur dalam Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IX/2000.

---

<sup>57</sup>PKES, *op.cit.*, hal. 117.

<sup>58</sup>Wirnyaningsih, *op.cit.* hal. 115.

<sup>59</sup>PKES, *op.cit.*, hal. 119.

## (II) Produk Penghimpunan Dana

### a) Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*

*Wadi'ah* adalah akad penitipan barang/uang antara pihak yang mempunyai barang/uang (*muwaddi'*) dengan pihak yang diberi kepercayaan (*mustawda'*) dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang/uang.<sup>60</sup> Giro *wadi'ah* adalah produk pendanaan Bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro (*current account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya.<sup>61</sup> Karakteristik giro *wadi'ah* ini mirip dengan giro pada Bank konvensional, ketika kepada nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan Bank, seperti cek, bilyet giro, kartu atm, atau dengan menggunakan sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan tanpa biaya. Bank boleh menggunakan dana nasabah yang terhimpun untuk tujuan mencari keuntungan dalam kegiatan yang berjangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas Bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Biasanya Bank tidak menggunakan dana ini untuk pembiayaan bagi hasil karena sifatnya yang jangka pendek. Keuntungan yang diperoleh Bank dari pendanaan dana ini menjadi milik Bank. Demikian juga, kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab Bank sepenuhnya. Bank diperbolehkan untuk memberikan insentif berupa bonus kepada nasabah, selama hal ini tidak dipersyaratkan sebelumnya. Besaran bonus juga tidak ditetapkan di muka.

### b) Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan atau *mudharabah*

Tabungan *wadi'ah* adalah produk pendanaan Bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*saving account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakainya, seperti giro *wadi'ah*, tetapi tidak sefleksibel giro *wadi'ah*, karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan

---

<sup>60</sup>Wirdayaningsih, *op.cit.*, hal. 127.

<sup>61</sup>Ascarya, *op.cit.*, hal.113-114. Rekening giro adalah sarana bagi penatausahaan transaksi dari simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat. (Surat Edaran Bank Indonesia, No. 2/24/DASP tentang *Real Time Gross Settlement*, tanggal 17 November 2000. Disebutkan dalam Bab Pengertian Umum poin (3)).

cek dan bilyet giro. Karakteristik tabungan *wadi'ah* ini adalah dana merupakan titipan dari nasabah kepada Bank. Tabungan *wadi'ah* juga mirip dengan tabungan pada Bank konvensional ketika nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan Bank, seperti kartu ATM, dan sebagainya tanpa biaya. Seperti halnya giro *wadi'ah*, Bank juga boleh menggunakan dana nasabah yang terhimpun untuk tujuan mencari keuntungan dalam kegiatan yang berjangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas Bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Biasanya Bank dapat menggunakan dana ini lebih leluasa dibandingkan dana dari giro *wadi'ah*, karena sifat penarikannya yang tidak sefleksibel giro *wadi'ah*, sehingga Bank mempunyai kesempatan lebih besar mendapatkan keuntungan. Oleh karena itu, bonus yang diberikan oleh Bank kepada nasabah tabungan *wadi'ah* biasanya lebih besar daripada bonus yang diberikan oleh Bank kepada nasabah giro *wadi'ah*. Besarnya bonus juga tidak dipersyaratkan dan ditetapkan di muka.

Bank syariah dapat juga menggunakan tabungan *mudharabah* sebagai produk penghimpunan dana. Tabungan *mudharabah* adalah gabungan antara rekening tabungan dengan rekening investasi dengan prinsip *mudharabah* dengan bagi hasil yang disepakati bersama. *Mudharabah* merupakan prinsip bagi hasil dan bagi kerugian ketika nasabah sebagai pemilik modal (*shahibul mal*) menyerahkan uangnya kepada Bank sebagai pengusaha (*mudharib*) untuk diusahakan. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan, dan kerugian ditanggung oleh pemilik dana atau nasabah. Namun tidak seperti tabungan *wadi'ah* yang dananya dapat ditarik oleh nasabah setiap saat, pada tabungan *mudharabah* penarikan dana hanya dapat dilakukan sewaktu-waktu atau pada periode tertentu. Dalam praktiknya, tabungan *wadi'ah* dan *mudharabah* yang biasa digunakan secara luas oleh Bank syariah.

c) Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*.

Apabila dilihat dari tujuan penyimpanannya, deposito berjangka dibagi menjadi dua, yaitu:

a) Deposito/Investasi Umum (tidak terikat)

Bank syariah menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan ke atas) ke dalam rekening investasi umum (general investment account) dengan prinsip *mudharabah al-muthlaqah*. Nasabah rekening investasi ini lebih bertujuan untuk mencari keuntungan daripada untuk mengamankan uangnya. Dalam *mudharabah al-mutlaqah*, Bank sebagai mudharib mempunyai kebebasan mutlak dalam pengelolaan investasinya.

b) Deposito/investasi Khusus (terikat)

Selain rekening investasi umum, Bank syariah jua menawarkan rekening investasi khusus (special investment account) kepada nasabah yang menginginkan dananya langsung dalam proyek tertentu yang disukainya yang dilaksanakan oleh Bank sesuai dengan prinsip *mudharabah al-muqayyadah*. Rekening investasi khusus ini biasa

(III) Jasa Perbankan

Bank syariah dapat melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa:

a) *Wakalah*

*Al-Wakalah* adalah jasa melakukan tindakan/pekerjaan mewakili nasabah sebagai pemberi kuasa. Untuk mewakili nasabah melakukan tindakan/pekerjaan tersebut nasabah diminta untuk mendepositokan dana secukupnya. Pihak Bank mendapatkan imbalan untuk menerima kuasa mewakili nasabah melakukan tindakan atau pekerjaan tertentu. Ketentuan mengenai *al-Wakalah* diatur dalam Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000.

b) *Hiwalah*

*Al-Hiwalah* adalah jasa pengalihan tanggung jawab pembayaran utang dari seseorang yang berutang kepada orang lain. *Al-Hiwalah* dapat juga dilakukan untuk kegiatan anjak piutang syariah atau penjadwalan kembali utang dimana Bank syariah mendapat keuntungan dari jual-beli aset yang dijadikan agunan. Ketentuan mengenai *al-Hiwalah* ini diatur dalam Fatwa DSN No. 12/DSN-MUI/IV/2000.

c) *Kafalah*

*Al-Kafalah* pemberian jaminan oleh Bank sebagai penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atas kewajiban pihak kedua (yang ditanggung). Atas pemberian jaminan ini Bank memperoleh imbalan. Ketentuan mengenai *Kafalah* diatur dalam fatwa DSN No. 11/DSN-MUI/IV/2000.

d) *Rahn*

*Ar-Rahn* adalah jasadari Bank syariah berupa pinjaman dana tunai dengan jaminan barang bergerak yang relatif nilainya tetap seperti perhiasan emas, perak, intan, berlian, batu mulia, dan lain-lain untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Bank memperoleh pendapatan berupa sewa tempat penyimpanan barang jaminan. *Ar-Rahn* dipersamakan dengan gadai pada Bank konvensional namun tidak memakai imbalan bunga. Ketentuan mengenai *ar-Rahn* diatur dalam Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002.

e) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip *sharf*. Jual beli mata uang ya gtidak sejenis ini, penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing ini.

f) *Ijarah* (Sewa)

Jenis kegiatan *Ijarah* antara lain penyewaan kotak simpanan (*safe deposit box*) dan jada tata laksana administrasi dokumen (*costudian*). Bank dapa timbalan sewa dari jasa tersebut.

g) *Al-Joalah* (jasa khusus)

*Al-Joalah* adalah jasa pelayanan pesanan/permintaan tertentu dari nasabah, misalnya untuk memesan tiket pesawat atau barang dengan mempergunakan kartu debit atau kredit/cek/transfer. Atas jasa pelayanan ini Bank memperoleh imbalan. *Al-Joalah* tidak disebutkan dalam ketentuan PBI baik untuk BUS maupu BPRS. Namun, dalam PBI tersebut tidak menutup kemungkinan untuk melakukan kegiatan usaha lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan syariah.

### 2.3 Akad-akad Khas Bank Syariah di Indonesia.

Akad-akad yang dipergunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan Syariah untuk diterapkan dalam produk dan instrumen keuangan syariah yang ditawarkan kepada nasabah. Adapun akad-akad yang digunakan Bank syariah di Indonesia dapat diklasifikasikan seperti pada tabel berikut.<sup>62</sup>

**TABEL 2.1** Akad-akad Bank Syariah di Indonesia

| Akad                | Pendanaan                    | Pembiayaan   | Jasa Perbankan   |
|---------------------|------------------------------|--|--|
| Standar             | Wadiah,<br><i>Mudharabah</i> | <i>Murabahah</i> , Salam, <i>Mudharabah</i> ,<br>Istishna, <i>Musyarakah</i> , <i>Ijarah</i><br>Muntahiya Bittamlik, Qardh,<br>Rahn, Hawalah | Wakalah, Kafalah,<br>Hawalah, Rahn, Sharf,<br>Ujr, <i>Mudharabah</i><br>muqayyadah |
| Khas                |                              | <i>Mudharabah wal Murabahah</i> ,<br><i>Musyarakah wal Murabahah</i>   |  |
| Kurang<br>Digunakan |                              | <i>Ijarah</i> , Salam, Istishna  |  |
| Banyak<br>Digunakan |                              | <i>Murabahah</i> , <i>Mudharabah</i> ,<br><i>Musyarakah</i> .  |  |

Sumber: Ascarya (2007)

Pada tabel di atas terlihat bahwa perbankan syariah Indonesia secara umum menggunakan akad-akad yang telah disepakati *jumhur* (sebagian besar) ulama internasional. Namun demikian, ada satu skim pembiayaan yang khas yang disesuaikan dengan kebutuhan sistem perbankan di Indonesia, yaitu *Mudharabah wal Murabahah* dan *Musyarakah wal Murabahah*.<sup>63</sup> Berikut penjelasan mengenai kedua akad tersebut.

<sup>62</sup>Ascarya, *op.cit.*, hal. 210.

<sup>63</sup>Kemunculan akad pembiayaan *mudharabah wal Murabahah* dan *musyarakah wal Murabahah* ini menjadi suatu akad khas di Indonesia karena karakteristik sistem keuangan dan perbankan syariah di Indonesia yang memiliki BUS, UUS, dan BPRS dalam sistem perbankannya serta keberadaan LKS mikro, seperti *Baitul Mal wa Tamwil* (BMT), dan koperasi syariah. BUS dan UUS tidak memiliki akses ke nasabah-nasabah kecil dan mikro untuk menyalurkan pembiayaan melainkan akses lebih besar dalam urusan penghimpunan dana. Sementara itu di lain sisi, LKS mikro kurang mempunyai kemampuan dalam menghimpun dana, tetapi memiliki akses

### 1. Akad *Mudharabah wal Murabahah*

Salah satu akad yang khas digunakan perbankan syariah Indonesia adalah akad kombinasi berpola bagi hasil dan jual beli atau dikenal dengan nama *Mudharabah wal Murabahah* yang merupakan pendanaan dalam bentuk obligasi.

### 2. Akad *Musyarakah wal Murabahah*

Pembiayaan *musyarakah wal Murabahah* adalah bentuk akad *musyarakah* dua pihak antara salah satu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) (baik Bank syariah BUS maupun UUS) dengan LKS lainnya (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) yang usahanya dilakukan oleh pihak LKS kedua (BPRS) untuk memberikan pembiayaan dengan akad *Murabahah* kepada nasabahnya. Pada umumnya BPRS ini memberikan pembiayaan untuk aneka barang (*consumer goods*) seperti pembiayaan sepeda motor dan pembiayaan perumahan. Khusus pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad ini akan dibahas lebih mendalam pada bab selanjutnya.

## 2.4 Aspek Hukum Pembiayaan Perumahan Syariah

Pembiayaan Perumahan yang ada di Indonesia berdasarkan metodenye, terbagi menjadi dua yaitu: Pembiayaan berbasis sistem bunga (*Conventional Interest Based*) dan Pembiayaan berbasis Syariah (*Islamic Home Financing*). Pembiayaan konvensional yang berbasis bunga dilarang dalam oleh MUI karena mengandung riba<sup>64</sup> sehingga Bank Syariah dianjurkan menggunakan prinsip (akad) Islam dalam setiap produk pembiayaannya.<sup>65</sup> Akad yang ramai dipakai bank syariah di berbagai negara dalam produk pembiayaan perumahan yaitu akad jual beli *al-Bai' Bithaman Ajil* (BBA), *Murabahah*, *Istishna*, *Salam*, dan akad Sewa *Leasing* (*Ijarah Muntahiya Bittamlik/IMBT*). Sedangkan akad yang ramai

---

ke nasabah kecil. Oleh karena itulah, kerja sama antara BUS atau UUS dengan LKS mikro merupakan kerja sama yang saling menguntungkan semua pihak. Ascarya, *ibid.*, hal. 214.

<sup>64</sup>Bunga Bank dapat dipersamakan dengan riba. Lihat Wirnyaningsih, *op.cit.*, hal. 21-46, subbab tentang Bunga Bank dan Riba. Ascarya, *op.cit.*, hal. 14-16, dan Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004 Tentang Bunga.

<sup>65</sup>Indonesia(a), *op.cit.*, Pasal 2, dan Peraturan Bank Indonesia Tentang *Perubahan Kedua Atas PBI No. 9/19/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No.10/24/PBI/2008 Pasal 2 dan 3.

dipakai bank syariah maupun LKS di Indonesia adalah akad *Murabahah* dan *IMBT*.

Dalam akad *Murabahah*, Nasabah mula-mula mengajukan usul pembiayaan ke Bank untuk membeli rumah, kemudian Bank mewakili pada Nasabah untuk membeli rumah tersebut. Kewajiban nasabah selanjutnya adalah memberitahu kepada Bank tentang kriteria rumah tersebut secara rinci. Setelah itu baru Bank menjual rumah tersebut pada Nasabah dengan angsuran. Sewaktu menjual rumah kepada nasabah, Bank meminta margin keuntungan dari nasabah yang besarnya telah ditentukan dalam akad yang sudah disepakati bersama di awal.

Sedangkan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (*IMBT*) atau sewa *leasing* diawali dengan usul dari nasabah ke Bank untuk pembiayaan pembelian rumah, kemudian Bank mewakili kepada Nasabah untuk membeli rumah tersebut. Langkah selanjutnya adalah rumah yang telah dibeli Bank tersebut disewakan kepada Nasabah. Setelah masa sewanya berakhir Bank memberikan pilihan (*leasing*) pada Nasabah apakah tetap akan menyewa atau sewa diakhiri dan rumah tersebut menjadi milik Nasabah.

#### **2.4.1 Motivasi Penggunaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

Latar belakang munculnya akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam rangka pembiayaan perumahan pada bank syariah disandarkan pada ketidaksesuaian penggunaan akad yang biasa dipakai pada banyak kasus pembiayaan perumahan. Sebagai contoh, *Bai' Bithaman Ajil* (*BBA*) menimbulkan beberapa masalah dalam beberapa kasus pembiayaan perumahan di Malaysia. Pengadilan Malaysia mengeluarkan putusan bahwa penerapan akad *BBA* dalam banyak kasus telah bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan Islam 1983 (*The Islamic Banking Act 1983*).<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup>"...The judge [Malaysian High Court] ruled that since some *BBA* contracts were structurally faulty, defaulters need not pay more than the original financing amount that they received, depriving Banks of the profit they would have otherwise booked from the transaction. Bankers fear that this judgement could mean that current *BBA* financing clients would only need to pay the facility amount and would escape from paying the profit portion..." Dikutip dari Habhajan Singh, "BBA vs Musharakah Mutanaqisah", dalam Blog *Universiti Sains Islam*

Melihat masalah yang ada, Bank Sentral Malaysia: Bank Negara Malaysia kemudian mengeluarkan anjuran agar lembaga perbankan tidak ketergantungan dengan konsep BBA dalam transaksi pembiayaan perumahan. Dan pada akhirnya, salah satu lembaga Bank Syariah setempat (*RHB Islamic Banking of Malaysia*) mengeluarkan produk pembiayaan perumahan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang kemudian diikuti oleh banyak bank syariah lain di Malaysia.<sup>67</sup>

Osmani dan Abdullah dalam makalahnya, mengatakan bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* lebih nyaman dipakai dalam pembiayaan perumahan dan lebih sesuai dengan aturan syariah.<sup>68</sup> Akad ini lebih cocok menggantikan akad *Murabahah* untuk proyek pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan perumahan. *Murabahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambahkan beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Para *fuqaha* membolehkan inovasi ini asalkan syarat-syarat minimum harus dipenuhi sehingga transaksi itu benar-benar sesuai prinsip Syariah.<sup>69</sup> Selain itu, *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki keunggulan dalam hal kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian. Osmani menambahkan, penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* telah lebih dulu dipakai di negara-negara Timur Tengah seperti di Kuwait sejak tahun 1995. LKS Kuwait kemudian memperkenalkan Akad ini ke lembaga perbankan Malaysia pada tahun 2006. Sedangkan di Pakistan, lembaga perbankan mereka sudah sejak tahun 2002 memakai akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai akad utama dalam produk pembiayaan perumahannya.<sup>70</sup>

---

Malaysia (USIM)-Actuarial Finance. <http://usimactuarialfinance.blogspot.com/2008/12/bba-vs-musyarakah-mutanaqisah.html>, diunduh 22 Juni 2011.

<sup>67</sup>Habhajan Singh, *loc.cit.*

<sup>68</sup>Noor Mohammad Osmani dan Md. Faruk Abdullah, "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practises of Islamic Banks In Malaysia", *International Review of Business Research Papers*, vol. 6, no. 2 (Juli 2010), pp. 272-282.

<sup>69</sup>Ascarya, *op.cit.*, hal. 82-83.

<sup>70</sup>*Loc.cit.*, Osmani dan Abdullah, mengatakan "...it was regarded as one of the modes of financing in Pakistan."

Di Indonesia, penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan cukup terlambat bila dibandingkan negara lain. Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai lembaga representatif masyarakat Islam Indonesia - sekaligus menjadi lembaga acuan yang mengeluarkan ketentuan hukum Islam sebagai sumber pembentuk hukum positif - baru mengeluarkan fatwa tentang *Musyarakah Mutanaqisah* pada tahun 2008 yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* tertanggal 14 November 2008. Fatwa ini dikeluarkan atas permintaan Bank Muamalat Indonesia (BMI), Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, dan organisasi masyarakat Islam yaitu Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES). Permintaan terhadap fatwa adalah bentuk kebutuhan sekaligus ketidakpuasan bagi pelaku lembaga keuangan syariah (LKS) khususnya lembaga perbankan syariah. Kebutuhan atas fatwa dan peraturan pelaksana merupakan suatu upaya untuk menjawab pengaruh globalisasi keuangan syariah yang ada. Keikutsertaan bank syariah di Indonesia untuk menerapkan Akad ini dalam pembiayaan perumahan yang telah ramai dipakai di negara lain menjadikan suatu keharusan adanya peraturan nasional agar Akad ini dapat dilaksanakan.

Motif ketidakpuasan atas produk pembiayaan perumahan syariah dengan akad *Murabahah* antara lain: pertama, belajar dari permasalahan akad-akad yang sudah ada di negara lain, misalnya di Malaysia seperti yang sudah diceritakan di awal. Dan kedua, penerapan akad yang ada sudah tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Sudah dikemukakan di awal bahwa, akad yang banyak digunakan bank syariah di Indonesia dalam pembiayaan perumahan adalah akad *Murabahah*. Akad ini dalam perkembangannya tidak dapat lagi memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembiayaan rumah milik pribadi. Akad *Murabahah* tidak bisa digunakan oleh Bank dalam rangka pembiayaan rumah yang status kepemilikannya sudah ada terlebih dahulu ditangan Nasabah. Faktanya, banyak pula masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan atas rumah yang sudah dipesan pada *developer* (sebagai pihak ketiga) dengan cara pembayaran uang muka, namun sejalan dengan waktu ia membutuhkan dana untuk membayar uang sisa pelunasan sehingga ia mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Terhadap kasus ini, bank syariah tidak bisa memakai prinsip *Murabahah* sebagai

akad pembiayaan karena secara hukum, rumah tersebut sudah merupakan milik pihak yang nantinya akan menjadi nasabahnya. Akad *Murabahah* ditujukan pada pembiayaan pembelian rumah baru baik yang *Indent* (dipesan terlebih dahulu oleh Nasabah) maupun *Non-Indent*, dalam hal ini, Bank membeli terlebih dahulu objek rumah pada *developer* sehingga hak kepemilikan rumah berpindah dari *developer* kepada Bank. Oleh karena tidak bisanya pemakaian akad *Murabahah* dalam kasus pembiayaan rumah seperti ini, dibutuhkan akad lain yang lebih sesuai dan tidak bertentangan dengan Syariah. Akad itu adalah *Musyarakah Mutanaqisah* karena ia memakai prinsip kepemilikan bersama (*syirkah*) atas rumah antara Bank dan Pemilik rumah (Nasabah Bank). Selain prinsip *syirkah*, di dalam *Musyarakah Mutanaqisah* juga terkandung akad sewa (*Ijarah*) sebagai akad khususnya.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan suatu asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Oleh karena itu, penulis sepakat dengan sebagian pakar perbankan syariah menyebut kata kredit dalam KPR menjadi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS).

#### 2.4.2 Aspek Pemberlakuan Agunan Menurut Hukum Islam

Ketika bank syariah hendak memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, bank syariah dapat meminta jaminan atau agunan dari harta nasabah itu yang senilai dengan jumlah pembiayaan. Jaminan dengan agunan merupakan suatu hal yang berbeda satu sama lain. Jaminan merupakan suatu keyakinan Bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>71</sup> Sedangkan agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>72</sup> Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan dari Bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk

---

<sup>71</sup>Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia (SKDBI) Nomor 23/69/KEP/DIR Pasal 2 ayat (1).

<sup>72</sup>*Ibid.*, Pasal 1 butir (23).

melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.<sup>73</sup>

Berdasarkan hukum Islam, jaminan/agunan diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan petunjuk al-Qur'an surat *al-Baqarah* ayat (283) yang artinya “*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang.*” Sedangkan dalam literatur *Fiqh*, jaminan selain barang dikenal dengan istilah *kafalah*. *Kafalah* bermakna pemberian jaminan bagi orang yang sedang berutang ketika belum mampu membayar. Sementara jaminan dalam bentuk barang dikenal dengan gadai (*rahn*). Gadai (*rahn*) adalah menahan salah satu harta peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Status gadai atau agunan ini terbentuk saat terjadinya akad utang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan. Jaminan atau agunan dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli rumah tidak main-main atau serius dalam memesan barang. Jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara Nasabah atau pembeli dengan bank syariah selaku penjual karena pada prakteknya pengembalian kewajiban pembeli kepada Bank syariah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama. Bank syariah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu agunan untuk dipegangnya. Dalam teknik operasional, barang yang dibeli (objek pembiayaan) dapat menjadi salah satu jaminan yang dapat diterima untuk pembayaran utang.

Barang yang menjadi jaminan dalam produk pembiayaan perumahan syariah umumnya adalah sertifikat atas rumah yang sedang diangsur oleh nasabah. Sertifikat agunan ini harus atas nama nasabah. Dan sebagai jaminan tambahan, Bank dapat memintakan jaminan tambahan berupa: *Fixed Asset* (aset tetap), *saving account* (tabungan Nasabah), dan deposito. Dengan jaminan-jaminan ini Bank mempunyai posisi tawar yang nantinya apabila terjadi wanprestasi yang mungkin saja dilakukan oleh nasabah. Jika nasabah tidak membayar angsuran sampai jumlah tertentu atau mungkin berhenti mengangsur, maka jaminan ini dapat dipakai untuk menutupi kekurangan yang seharusnya diterima oleh pihak

---

<sup>73</sup>*Beda Agunan dengan Jaminan.* < <http://shariaBanker.blogspot.com/2010/01/beda-agunan-dan-jaminan.html>> diunduh 6 April 2010.

Bank. Namun jika pelelangan barang jaminan masih memiliki nilai jual yang lebih besar dari nilai yang harus dibayarkan ke Bank maka Bank berkewajiban mengembalikan sisa uang kepada Nasabah.

Dengan demikian, pemberlakuan jaminan dapat memberikan rasa aman bagi investor (dalam hal ini nasabah penabung) bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah wanprestasi, karena adanya aset yang dipegang oleh pihak Bank.



### BAB 3

## TINJAUAN TEORI PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DAN *MURABAHAH*

Layaknya sebuah lembaga di masyarakat, lembaga perbankan adalah industri yang harus taat hukum (*highly regulated industry*). Berbeda dengan lembaga perbankan konvensional, perbankan syariah selain terikat oleh peraturan hukum positif, sistem operasional perbankan syariah juga tunduk dengan hukum Islam. Pelanggaran terhadap hukum Islam diyakini akan berakibat pada keburukan (*mudharat*) di dunia dan akhirat.

Mengingat uniknya peraturan yang memagari seluruh transaksi dari perbankan syariah tersebut, dalam bab ini penulis membahas mengenai pengaturan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* berdasarkan kajian teori dan peraturan yang ada. Dimulai dengan pembahasan: ketentuan umum apa saja terkait dengan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah*, dan kajian kedua akad dengan melihat kesesuaiannya dalam hukum positif di Indonesia, yaitu Fatwa DSN-MUI dan KUH Perdata.

### 3.1 Teori Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*.<sup>74</sup> Dikatakan produk turunan karena ia dalam praktiknya, harus memenuhi ketentuan rukun dan syarat dari akad *Musyarakah*. Menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, merupakan

---

<sup>74</sup>Dalam buku Muhammad Ayub, *Musyarakah Mutanaqisah* dikatakan sebagai *Musyarakah Menurun* dengan bentuk *syirkatul milk*, yaitu “...dalam kontrak *Musyarakah Menurun*, satu pihak, setelah berpartisipasi dalam bisnis/proyek apapun, dapat mencairkan investasinya dari aset atau bisnis yang terus berjalan. Kontrak MM mencakup ketentuan penjualan, yang menurutnya, seorang rekanan membuat janji untuk menjual bagian kepemilikannya ke pihak lain secara periodik”.

“...seorang rekanan [pihak Bank] dapat menyewakan bagiannya ke rekanannya [Nasabah], ia bisa mendapatkan uang sewa atas bagian yang disewakan... Karena pihak penyewa [Nasabah] terus membeli bagian dari pihak penyedia pembiayaan [bank], uang sewanya terus berkurang...”

Untuk perincian lihat Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, diterjemahkan oleh Aditya Wisnu Pribadi, (Jakarta: PT Gramedia, 2007), hal. 516 dan 518.

gabungan dari akad pembiayaan *Musyarakah* dan jual beli (*bai'*).<sup>75</sup> Gabungan kedua akad ini dapat tercermin dalam kontrak akad *Musyarakah Mutanaqisah* itu sendiri, yaitu setelah bersepakat bekerja sama dalam bisnis/proyek apapun, satu pihak dapat mencairkan kepemilikannya dari aset yang terus berjalan. Sedangkan dalam praktiknya *Musyarakah Mutanaqisah* selain kedua akad tersebut juga terdapat akad sewa atau *Ijarah*.<sup>76</sup> *Fuqaha* Muhammad Ayub berpendapat bahwa dalam kesepakatan *Musyarakah Mutanaqisah* dapat saja terdiri dari dua atau tiga subkontrak (akad), yakni **kemitraan** (*Partnership*) berdasarkan kepemilikan diantara dua orang atau lebih, **penyewaan** bagian seorang rekanan ke rekanan lain, dan **penjualan** bagian dari seorang rekanan kepada rekanan lain. Menurutnya pula, dalam beberapa kasus kemitraan dalam perdagangan aset yang tidak melibatkan penyewaan hanya akan melibatkan dua subkontrak (Akad) yaitu kemitraan dan penjualan.

Lebih lanjut, Muhammad Ayub mengatakan *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk turunan dari pembiayaan yang memakai prinsip *Musyarakah/Syirkah* atau Kemitraan. Kemitraan atau *Syirkah* ini dapat didefinisikan sebagai bisnis di mana dua orang atau lebih menggabungkan modal atau upaya kerja atau kredibilitas mereka dengan hak dan kewajiban serupa, untuk membagi keuntungan atau penghasilan atau penghargaan dalam nilai dan juga membagi kerugian, jika ada, berdasarkan porsi kepemilikan masing-masing. "Keuntungan" konteks definisi ini dan menurut hukum Islam dapat dihasilkan melalui pembelian, penjualan, penyewaan atau upah, dan mengecualikan pendapatan yang berasal dari kontrak (Akad) pernikahan, perceraian, nafkah yang dibayarkan kepada isteri dan anak atau dalam kasus sanksi atau denda<sup>77</sup>

Dalam kaitannya dengan jenis *syirkah*, *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilakukan berkenaan dengan kemitraan berdasarkan kepemilikan (*syirkatulmilik*)

---

<sup>75</sup>Fatwa DSN tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, *loc. cit.*, ketentuan pertama.

<sup>76</sup>M. Nadratuzzaman Hosen, *Makalah Musyarakah Mutanaqisah*, ([www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Nadratuzzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadratuzzaman.pdf)), diunduh pada 27 Mei 2011.

<sup>77</sup>Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal. 471.

atau kemitraan kontraktual (*Syirkatul'aqd*).<sup>78</sup> Penting sekali bagi pengguna akad ini untuk mengetahui apa perbedaan krusial di antaranya guna memastikan kesesuaiannya dengan Syariah. Muhammad Ayub (2007) memberikan kriteria perbedaan antara *Musyarakah Mutanaqisah* melalui kemitraan berdasarkan kepemilikan (*syirkatulmilk*) dan *Musyarakah Mutanaqisah* melalui kemitraan berdasarkan kontrak (Akad) (*syirkatul'aqd*), yaitu sebagai berikut:<sup>79</sup>

- a. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* melalui kepemilikan kontraktual, rasio pendistribusian keuntungan untuk setia rekanan haruslah ditentukan secara jelas, walaupun tidak proporsional terhadap rasio bagian ekuitas dari masing-masing pihak, Kerugian yang terjadi akan dialokasikan sesuai dengan rasio ekuitas. Tidak ada rekanan yang dapat diberi jumlah besar tertentu dari keuntungan.

Berkenan dengan kemitraan berdasarkan kepemilikan, sasaran utama pembentukannya bukanlah pencarian keuntungan melalui bisnis, oleh karena itu, rasio pendistribusian keuntungan tidak perlu ditetapkan dalam kesepakatan ini. Setiap rekanan akan memiliki risiko dan imbalan secara proporsional atas bagiannya. Karena seorang rekanan dapat menyewakan bagiannya ke rekanannya, ia bisa mendapatkan uang sewa atas bagian yang disewakan. Pihak penyewa, yang merupakan pemilik atas suatu bagian aset, akan mendapatkan imbalan dari bagiannya dengan menggunakan aset tanpa membayar uang sewa. Karena pihak penyewa terus membeli bagian dari pihak penyedia pembiayaan, uang sewanya terus berkurang.

---

<sup>78</sup>Secara garis besar musyarakah atau syirkah dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni:

- (1) Syirkah Milik (*Syirkatulmilk* atau *Syirkatul Amlak*)  
Syirkah Milik adalah kepemilikan barang secara bersama-sama atas suatu barang tanpa didahului oleh suatu akad melainkan secara ijbari/otomatis, misalnya, pemilikan harta secara bersama-sama karena suatu warisan.
- (2) Syirkah Akad (*Syirkatul'aqd* atau *Syirkah Ukud*)  
Syirkah Akad adalah serikat yang ada/terbentuk disebabkan para pihak memang sengaja melakukan perjanjian untuk bekerja bersama dengan terlebih dahulu para pihak yang terlibat memasukkan partisipasi modalnya. Sedangkan didirikannya syirkah tersebut bertujuan untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk harta benda.

Dikutip dari Chairuman P dan Suhrawardi KL, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004) sebagaimana dikutip oleh Abdul Ghofur A., *Pokok-Pokok Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006) hal. 73. Lihat juga Muhamad Ayub, *ibid.*, hal. 472-477.

<sup>79</sup>Muhamad Ayub, *ibid.*, hal. 518.

b. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* melalui kemitraan berdasarkan kontrak (Akad), pihak penyewa (Nasabah) bisa berjanji memberikan bagian dari rekanan penyedia pembiayaan (Bank) secara periodik berdasarkan nilai pasar atau pada harga uang akan disetujui saat penjualan unit aset tersebut. Namun, tidak diperbolehkan menentukan bahwa unit kepemilikan akan dibeli pada harga yang disetujui sebelumnya atau pada nilai nominalnya, karena hal ini membenarkan jaminan modal dari seorang rekanan lain, yang dilarang oleh Syariah.

Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* melalui kemitraan berdasarkan kepemilikan, seorang rekanan dapat membeli unit kepemilikan dari rekanannya pada harga yang telah ditetapkan. Hal ini adalah perbedaan yang krusial di antara keduanya, khususnya berkenaan dengan kesesuaian Syariah dari prosedur dan pembayaran atas harga untuk pengalihan kepemilikan institusi keuangan Islami ke Nasabahnya.

*Musyarakah Mutanaqisah* melalui kemitraan berdasarkan akad (*syirkatul' aqd*) inilah yang biasa dipakai oleh lembaga bank syariah di banyak negara dalam hal pembiayaan perumahan.

Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam operasional perbankan syariah adalah suatu kerjasama antara Bank syariah dengan Nasabah untuk pengadaan suatu barang (misalnya pembiayaan perumahan). Baik pihak Bank maupun Nasabah memiliki aset/barang tersebut secara bersama dan besar kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang disertakan. Selanjutnya, nasabah memberikan janji membeli bagian milik Bank secara berangsur-angsur hingga kepemilikan bank seluruhnya beralih kepadanya. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Pada saat yang sama, Nasabah harus membayar sejumlah uang sewa karena menempati rumah yang merupakan aset bersama. Pembayaran sewa pada Bank dilakukan hingga berakhirnya bagian kepemilikan Bank (akhir akad). Pembayaran sewa merupakan komponen yang harus dibayar Nasabah selain uang angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan kepemilikan bank sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bersama.

Dengan demikian, *Musyarakah Mutanaqisah* (*diminishing partnership*) diawali dengan akad *Musyarakah* yaitu dua pihak bekerja sama dalam suatu investasi (misalnya perumahan). Kemudian kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme penjualan bagian atas hak kepemilikan oleh satu pihak kepada rekanannya dan pada saat itu juga terjadi akad *Ijarah* (sewa) dalam rangka pemanfaatan aset bersama oleh satu pihak. Bentuk kerja sama ini berakhir ketika hak atas aset salah satu pihak beralih penuh kepada pihak lain dan dia menjadi pemilik sepenuhnya atas objek akad.

### 3.1.1 Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* berasal dari dua kata *Musyarakah* dan *Mutanaqisah*. *Musyarakah* (*syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*), yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (*cooperation, partnership*) dan *Mutanaqisah* (*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*to diminish*). Jadi *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

*Musyarakah Mutanaqisah* (*decreasing participation*) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan Bank lebih besar dari Nasabah lama-kelamaan pemilikan Bank akan berkurang dan Nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>80</sup>

### 3.1.2 Ketentuan Hukum Islam dalam *Musyarakah Mutanaqisah*

Keabsahan syirkah didasarkan pada Kitab Suci al-Qur'an dan Sunah Nabi Muhammad SAW serta kesepakatan para *fuqaha*. Dalil-dalil mengenai *Musyarakah Mutanaqisah* dalam al-Qur'an antara lain terdapat dalam QS. *Shad* (38) ayat 24:

---

<sup>80</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, (Jakarta: BI dan Tazkie Institut, 1999), hal. 173.

...Memang banyak di antara orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah dari mereka yang begitu...

Kemudian juga di dalam QS. *al-Maidah* (5) ayat 1: "...Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu." Selanjutnya, Hadits Nabi Muhammad, SAW: "Allah SWT berfirman : Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka. ( HR. Abu Daud dari Abu Hurairah)". Kemudian hadist Nabi lainnya:

*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. (Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf)<sup>81</sup>*

Disamping itu, ada juga *Taqrir* (sikap diam) Nabi terhadap kegiatan *Musyarakah* yang dilakukan oleh masyarakat pada masanya.<sup>82</sup> Ketentuan hukum Islam lainnya yaitu *Ijma'* Ulama atas kebolehan *Musyarakah*, kaidah *Fiqh* umum: "Pada dasarnya, semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." dan *Ijtihad* seperti pendapat *Ibn Qudamah* dalam bukunya *Al-Mughni* 5 halaman (109): "kaum Muslimin telah berkonsensus akan legitimasi *Musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen daripadanya". Di Indonesia, *Ijtihad* yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi syariah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia.

---

<sup>81</sup>Fatwa Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008, lihat dasar pertimbangannya.

<sup>82</sup>*Ibid.*

### 3.1.2.1 Ketentuan *Fiqh* Mengenai *Musyarakah Mutanaqisah*

Sebagaimana pendapat Muhammad Ayub seperti yang diuraikan sebelumnya,<sup>83</sup> akad *Musyarakah Mutanaqisah* bisa saja mengandung dua atau tiga subkontrak (akad), yaitu **kemitraan** (*Musyarakah/Partnership*), **penyewaan** (*Ijarah*), dan **penjualan** (*Bai'*). Terkait kombinasi beberapa akad ini pada akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan hubungan para pihak dalam satu pembiayaan, para *fuqaha* kontemporer menganggap bahwa kesemua subkontrak (Akad) itu boleh dilakukan, khususnya ketika kontrak (Akad) penjualan/penyewaan ditetapkan diantara para rekanan, yakni aset dijual/disewakan kepada rekanan lain.<sup>84</sup> Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada ketentuan penjualan, menurut para *fuqaha*, seorang rekanan dapat membuat janji untuk menjual bagian kepemilikannya ke pihak lain secara periodik. Janji ini dapat dipaksakan dan pengadilan dapat memaksa pembuat janji memenuhi janjinya tersebut, apalagi khususnya dalam konteks komersial.<sup>85</sup> Lebih lanjut, sebagai bagian dari hukum *muamalah* dan adanya kesepakatan para *fuqaha* maka salah satu pihak setelah bermitra dalam suatu proyek dibolehkan untuk mencairkan investasinya atas aset atau bisnis yang terus berjalan.<sup>86</sup>

Ketentuan *Ijarah* berlaku ketika pembayaran sewa terjadi dimana ini merupakan salah satu komponen yang harus dibayar Nasabah selain uang angsuran. Ada beberapa perbedaan pendapat berkenaan dengan menyewakan suatu bagian yang tak terbagi. Menurut Imam Malik, Syafi'i, dan Abu Yusuf memperbolehkannya, sedangkan Imam Abu Hanifa dan Zufur melarang penyewaan bagian yang tidak terbagi ke pihak ketiga manapun. Berdasarkan praktik institusi finansial Islami dewasa ini, *Musyarakah Mutanaqisah* digunakan sedemikian rupa sehingga penyewaan/penjualannya dilakukan ke sesama rekanan, dan dalam hal ini tidak ada perbedaan pendapat di antara para *fuqaha*.<sup>87</sup> Dengan

---

<sup>83</sup>Lihat hal. 40

<sup>84</sup>*Ibid.*, hal. 517.

<sup>85</sup>Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal. 516.

<sup>86</sup>M. Taqi Usmani, sebagaimana yang dikutip oleh Muhamad Ayub (2007), *ibid.*

<sup>87</sup>*Ibid.*

demikian, kombinasi kontrak (Akad) *Syirkah* dan (*Ijarah*) Penyewaan dalam kaitannya dengan kontrak (Akad) *Musyarakah Mutanaqisah* tidak menciptakan permasalahan Syariah apapun. Namun, Penjualan suatu bagian oleh seorang rekanan kepada rekanan lain harus dilakukan terpisah dan terbebas dari kesepakatan *Syirkah* ataupun *Ijarah* (Penyewaan).

Dari pandangan para *fuqaha* kontemporer itu, dapat diambil kesimpulan bahwa Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang di dalamnya terdapat tiga perjanjian yakni kemitraan dan penyewaan sekaligus penjualan dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak bergantung antara yang satu dan yang lain serta secara terpisah dapat dipaksakan untuk dilakukan.

### 3.1.3 Ketentuan Pokok *Musyarakah Mutanaqisah*

Peraturan dasar suatu akad dalam hukum Islam terdiri dari pemenuhan rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Demikian juga dengan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang mengikuti rukun dari *Musyarakah/syirkah* dan rukun *Ijarah* sebagai peraturan dasarnya.

Berkaitan dengan *syirkah*, rukun-rukunya terdiri dari keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan rukun-rukun yang harus terpenuhi.<sup>88</sup> Sedangkan sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* yaitu:

- (1) Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama;
- (2) Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan
- (3) Dalam percampuran pokok modal, merupakan percampuran harta masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa (*Ijarah*), rukun-rukunya terdiri dari adanya para pihak sebagai subjek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada ijab kabul dari para pihak tersebut.

---

<sup>88</sup>Untuk perinciannya, lihat Muhamad Ayub, *ibid.*, hal.477-488. Lihat juga Abdul Ghofur, *op.cit*, hal. 71-72.

*Ijab qabul* ini merupakan kata-kata sepakat (*sighat*) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan sebagai syarat dari pelaksanaan akad *Ijarah*, yaitu:<sup>89</sup>

- (1) *Mukjir* dan *Mustakir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampuan;
- (2) *Mukjir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali;
- (3) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.<sup>90</sup>
- (4) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan  
Maksudnya adalah setiap barang yang akan dijadikan objek sewa menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.
- (5) Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
- (6) Objek sewa menyewa dapat diserahkan.
- (7) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama
- (8) Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan demikian, dalam *Musyarakah Mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar Nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

### 3.2 Teori Pembiayaan *Murabahah*

Salah satu perbedaan antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional terletak dalam partisipasinya di bidang Perdagangan. Jual beli atau “berdagang” adalah salah satu aktivitas yang paling umum dilakukan oleh bank syariah. Sementara itu, pada Bank konvensional hanya membiayai bisnis perdagangan

<sup>89</sup> Abdul Ghofur A. *Ibid.*, hal. 47.

<sup>90</sup> Di dalam perjanjian/akad sewa menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan al-Quran surat an-Nisa ayat 29, yang artinya:

“*Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.*”

dengan menyediakan dana saja dan mengenakan sistem bunga kepada Nasabahnya atas peminjaman atas dana tersebut.

Dalam sistem perbankan syariah, bank syariah harus terlibat dalam proses penjualan dan pembelian untuk barang menurut hukum perdagangan yang telah ditetapkan oleh syariah. Atas usahanya ini, Bank syariah berhak mendapatkan keuntungan dengan ikut menanggung risiko bisnis seperti bisnis sektor *riil*.<sup>91</sup> Namun dalam pola perdagangan bank syariah berbeda dengan bisnis perdagangan pada umumnya. Nasabah biasanya memerlukan fasilitas kredit [pembiayaan] dan bank menjual barang secara kredit [pembiayaan] dan oleh karenanya menciptakan piutang.<sup>92</sup> Dengan demikian telah terjadi suatu aktifitas jual beli dalam dunia bisnis yang melibatkan campur tangan bank sebagai salah satu komponennya. Bank bisa bertindak sebagai pemproduksi barang, atau seperti yang kebanyakan ada, yaitu bank sebagai pihak penjual perantara (*re-seller*). Implementasinya adalah bank syariah melakukan perjanjian jual-beli dengan pihak yang membutuhkan barang kemudian Bank membeli barang kebutuhan Nasabah dan menjualnya kembali kepada Nasabahnya dengan mengambil keuntungan atas penjualan tersebut.

Pengertian perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual-beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariah, jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang syah).<sup>93</sup> Akad atau perjanjian jual beli secara teknis dapat diterapkan dalam dunia perbankan syariah. Dengan memanfaatkan konsep akad jual beli dapat menjadikan transaksi yang ada di perbankan syariah terhindar dari riba. Adapun penggunaan akad jual beli dalam bank syariah tampak dalam salah satu produknya yaitu pembiayaan *Murabahah*. Bahkan transaksi yang paling banyak dilakukan oleh Bank Syariah saat ini adalah *Murabahah*, lebih lagi BPRS,

---

<sup>91</sup>Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal. 333.

<sup>92</sup> *Ibid.*,

<sup>93</sup>Abdul Ghofur A., *op.cit.*, hal 33

hampir seluruh transaksinya adalah *Murabahah*. Salah satu alasannya adalah dalam *Murabahah* ini risiko bagi bank syariah adalah kecil, bahkan kadang-kadang disamakan kredit investasi (kredit kendaraan bermotor, kredit perumahan, dan kredit investasi lainnya).<sup>94</sup> Padahal *Murabahah* berbeda dengan kredit investasi seperti apa yang dilakukan oleh Bank Konvensional.<sup>95</sup> Menurut Muhammad Ayub, teknik *Murabahah* yang dewasa ini digunakan oleh perbankan syariah adalah sesuatu yang berbeda dengan *Murabahah* klasik yang digunakan dalam perdagangan normal. Transaksinya [*Murabahah* modern] diselesaikan dengan janji terlebih dahulu untuk membeli atau permintaan oleh seseorang yang berminat untuk memperoleh barang secara kredit [pembiayaan] dari institusi keuangan.<sup>96</sup>

### 3.2.1 Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan (*mark-up*) sebagai komponen harga jual.<sup>97</sup> Bank Indonesia mengartikan *Murabahah* sebagai jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.<sup>98</sup> Menurut Glosari Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional menjelaskan bahwa *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi

<sup>94</sup>Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, ed. 1, cet. 1, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hal. 161.

<sup>95</sup>Misalnya investasi dalam pembiayaan kendaraan bermotor. Bank Konvensional menyediakan uang kepada Nasabah untuk membeli kendaraan bermotor, jadi yang diterima Nasabah adalah uang untuk membeli kendaraan bermotor. Sedangkan transaksi *Murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah, sesuai dengan ketentuan Syariah, bank sebagai penjual harus menyediakan kendaraan bermotor untuk dilakukan jual beli dengan Nasabah, jadi yang diterima oleh Nasabah adalah kendaraan bermotor dari jual beli yang dilakukan.

<sup>96</sup>Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal. 338.

<sup>97</sup>Abdul Ghofur A., *op.cit.*, hal. 43.

<sup>98</sup>PBI Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. PBI No. 7/46/PBI/2005 Pasal 1 ayat (1).

sebagai laba.<sup>99</sup> Sedangkan dalam praktiknya, pembiayaan *Murabahah* ditujukan oleh Bank Syariah kepada Nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang produksi Nasabah (*inventory*). Nasabah membayar kepada Bank dengan cara pembayaran tangguh, baik untuk jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 1 tahun dan seterusnya.<sup>100</sup>

Demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *Murabahah* adalah suatu pembiayaan dengan menggunakan prinsip jual beli yang sesuai syariah dengan mana pihak pembeli membayar dengan cara pembayaran tangguh baik dalam jumlah keseluruhan maupun dalam cicilan. Atas cara pembayaran tangguh ini, pihak Bank berhak mengambil marjin keuntungan atas penjualan barang yang telah diberitahukan terlebih dahulu besarnya dan disepakati oleh pembeli (Nasabahnya).

Pelaksanaan akad *Murabahah* dimulai dengan Bank membelikan atau menunjuk Nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama Bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya Bank. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada Nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan Bank) untuk dibayar dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui bersama. Tanda hak kepemilikan atas barang langsung beralih dari Bank kepada pihak Nasabah ketika akad *Murabahah* telah dilaksanakan.<sup>101</sup> Selain mendapat keuntungan margin, bank syariah juga menanggung risiko minimal. Sementara itu, Nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.<sup>102</sup>

### 3.2.2 Ketentuan Hukum Islam dalam *Murabahah*

Landasan Hukum Islam tentang *Murabahah* atau jual beli antara lain, yaitu QS. *al-Baqarah* (2) ayat (275): “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan

---

<sup>99</sup>MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, edisi ketiga*, (Jakarta, 2006)

<sup>100</sup>Karnaen A. Perwataatmadja dan M. Syafi’I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, cet. 1, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hal. 25. Lihat juga subbab mengenai “Bai’ *Murabahah* dan Penjualan Kredit” dalam buku Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal 343-345.

<sup>101</sup>Karnaen A. P. dan M. Syafi’I A., *ibid.*, hal. 26.

<sup>102</sup>Ascarya, *op.cit.*, hal. 127.

*mengharamkan riba.*” Kemudian disebutkan pula dalam surat QS. *an-Nisa* (4) ayat 29: “*Hai orang-orang beriman janganlah kamu memakan hak sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.*” Ketentuan mengenai *Murabahah* dalam Hadist antara lain, yaitu HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah: “*Dari Abu Sa’id al-Khudri bahwa Rasulullah SAW. bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” Kemudian HR. Ibnu Majah, (Sublu Assalam 4/147):

*Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: Tiga perkara didalamnya terdapat keberkatan (1) menjual secara kredit (2) Muqaradhadh (nama lain dari Mudharabah), (3) mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual.<sup>103</sup>*

### 3.1.2.1 Ketentuan *Fiqh* Mengenai *Murabahah*

Secara operasional *Murabahah* yang dilakukan oleh perbankan syariah di Indonesia tidak persis sama dengan definisi *Murabahah* klasik yang dikenal dalam kitab-kitab *Fiqh*. Perbedaan karakteristik pokok pembiayaan *Murabahah* dalam literatur klasik dan praktik di Indonesia dapat dilihat pada Tabel 3.1 berikut.

**Tabel 3.1** Perbandingan Karakteristik Pokok Pembiayaan *Murabahah* dalam Literatur Klasik dan Praktik di Indonesia

| Karakteristik Pokok | Praktik Klasik  | Praktik di Indonesia  |
|---------------------|---|---|
| Tujuan transaksi    | Kegiatan jual beli  | Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang   |
| Tahapan transaksi   | Dua tahap   | Satu tahap  |
| Proses transaksi    | i. Penjual membeli barang dari produsen,<br>ii. Penjual menjual barang kepada pembeli | Bank selaku penjual dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual kembali kepada nasabah itu. |
| Pembayaran Pokok    | Dilakukan satu kali diakhir periode   | i. Dilakukan satu kali diakhir periode, atau<br>ii. Diangsur  |

<sup>103</sup> Fatwa Tentang *Murabahah*, *loc.cit.*, lihat dasar pertimbangannya.

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| Pembayaran Margin Bank | Dilakukan satu kali diakhir periode  | Diangsur  |
| Profit rate            | Dihitung satu kali di akhir periode atas dasar 100% nilai penempatan dana investor sejak awal periode perjanjian | Dihitung diatas dasar dana awal yang masih (diangga) digunakan oleh nasabah |
| Kolateral (jaminan)    | Tanpa jaminan  | Dengan jaminan  |

Sumber: *Ascarya (2007), diolah.*

Pembayaran Nasabah kepada bank dengan cara mengangsur dikenal sebagai akad *Murabahah Mu'ajjal* (jual beli dengan pembayaran mengangsur), *fuqaha* memperbolehkan metode penjualan ini sebagai alternatif pembayaran seketika. Seperti yang digambarkan dalam buku *Hidaya* berikut ini:

Penjualan yang sah, baik yang bersifat tunai maupun pembayaran tangguh asalkan periodenya ditetapkan, karena kata-kata dalam Kitab Suci Al-Qur'an bahwa perdagangan itu diperbolehkan dan juga karena adanya Hadist Nabi Muhammad SAW. yang membeli garmen dari seorang Yahudi dan berjanji akan membayar harga tersebut pada suatu tanggal di masa yang aka datang yang telah ditetapkan dengan menjaminkan baju besinya. Sangatlah penting dalam bisnis untuk menetapkan periode pembayaran. Ketidakpastian dalam periode pembayaran dapat menimbulkan perselisihan dan membahayakan pelaksanaan transaksi karena penjual secara alamiah akan menuntut pembayaran atas harganya sesegera mungkin dan pembeli lebih suka menundanya.<sup>104</sup>

Baik pembayaran seketika atau harga tunai dan pembayaran tangguh atau harga cicil dalam pembiayaan *Murabahah* tidak mengalami banyak perdebatan di antara para *fuqaha*.<sup>105</sup>

### 3.2.3 Ketentuan Pokok *Murabahah*

*Murabahah* merupakan suatu transaksi jual beli, dengan demikian rukun dan syaratnya pun sama dengan jual-beli.

---

<sup>104</sup>Al-Marghinani, *al-Hidaya*, diterjemahkan ke bahasa Inggris oleh Charles Hamilton (Lahore: Premier Book House, 1957), hal. 242 sebagaimana dikutip oleh Muhamad Ayub, *op.cit.*, hal. 344

<sup>105</sup>*Ibid.*

Adapun rukun *Murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>106</sup>

- 1) *Bai'*, yaitu penjual atau pihak yang memiliki barang;
- 2) *Musytari*, yaitu pembeli atau pihak yang akan membeli barang;
- 3) *Mabi'*, yaitu barang yang akan diperjualbelikan;
- 4) *Tsaman*, yaitu harga barang; dan
- 5) *Ijab Qabul*, yaitu pernyataan timbang terima.

Sedangkan syarat-syarat *Murabahah*, antara lain:<sup>107</sup>

- 1) Penjual memberitahu biaya barang kepada Nasabah;
- 2) Kontrak pertama harus sah dan sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
- 3) Kontrak harus bebas dari riba;
- 4) Penjual harus menjelaskjan kepada pemnbeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian; dan
- 5) Penjual menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Dalam melaksanakan bentuk jual beli, bank tidak dapat melepaskan dirinya sebagai lembaga *intermediary*, sehingga bank melakukan *Bai' al-Murabahah* sebagai pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan Nasabah untuk membeli suatu barang atau jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati, yang kemudian dikenal dengan pembiayaan *al-Murabahah*, yang dalam praktek perbankan syariah, digunakan sebagai fasilitas pembiayaan untuk barang modal/investasi.

Pembiayaan *Murabahah* berbeda dengan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittmlik* (IMBT) dan *Musyarakah* (dalam *Musyarakah Mutanaqisah*) pada saat pengalihan hak tanda kepemilikan atas barang. Pada pembiayaan *Murabahah* hak tanda kepemilikan (*titles*) beralih seketika dari Pemasok ke Bank dan dari Bank ke Nasabah. Sedangkan pada pembiayaan IMBT hak tanda kepemilikan masih tetap pada bank atau penyedia dana sampai ia menawarkan penjualan barang kepada Nasabah setelah habis masa perjanjian. Adapun pada pembiayaan *Musyarakah*

<sup>106</sup>N. Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 115.

<sup>107</sup>Wiroso, *op.cit.*, hal. 162.

*Mutanaqisah*, porsi kepemilikan bank berkurang sesuai dengan besar angsuran pembelian porsi bank dan hak tanda kepemilikan bank baru beralih total kepada Nasabah setelah habis masa pembayaran yang disepakati.<sup>108</sup>

Pembiayaan *Murabahah* ini merupakan transaksi yang sah meskipun risiko atas transaksi tersebut sepenuhnya ditanggung oleh penyandang dana (Bank) sampai pemilikan barang beralih ke tangan Nasabah penerima pembiayaan. Agar transaksi tersebut sah, bank perlu menandatangani dua kontrak yang berbeda, satu kontrak dengan pemasok dan kontrak yang lainnya dengan Nasabah penerima pembiayaan. Dalam hubungannya dengan *dual contract* ini, bank harus tetap bertanggung jawab sampai barang benar-benar dikirim kepada Nasabah penerima pembiayaan.<sup>109</sup>

### **3.3 Ketentuan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* Menurut Hukum Positif Indonesia**

Salah satu sumber hukum pembentuk hukum positif Nasional (Indonesia) adalah hukum Islam. Pengertian hukum positif nasional adalah hukum yang berlaku bagi bangsa tertentu di suatu negara tertentu pada waktu tertentu. Dalam kaitannya dengan Indonesia, hukum positif Nasional itu berarti hukum yang dibangun bangsa Indonesia setelah bangsa Indonesia merdeka dan berlaku bagi warga negara Indonesia. Hukum nasional Indonesia terdiri dari kumpulan norma-norma hukum masyarakat yang berasal dari unsur-unsur hukum Islam, Adat dan hukum Barat.<sup>110</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan salah satu bentuk hukum positif Nasional yang keberadaannya mengikat para pelaku ekonomi syariah. Yeni S. Barlinti dalam Disertasinya mengungkapkan bahwa Fatwa DSN-MUI merupakan ketentuan hukum Islam yang dibakukan sebagai salah satu

---

<sup>108</sup>Karnaen A. Perwataatmadja, *op.cit.*, hal. 31.

<sup>109</sup>M. Umer Chapra, *Al-Qur'an Menuju Sistem Moneter yang Adil [Towards a Just Monetary System]*, diterjemahkan oleh Lukman Hakim, (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hal. 148.

<sup>110</sup>Balianzahab, "Hukum Islam", <http://balianzahab.wordpress.com/makalah-hukum/hukum-Islam>, diunduh 25 Juni 2011.

sumber hukum positif Nasional.<sup>111</sup> Lebih lanjut ia mengemukakan bahkan keberadaan fatwa DSN sebagai "dirinya sendiri" diperlukan karena menjadi pedoman bagi pemerintah dalam membuat peraturan, bagi DPS dalam mengawasi kegiatan LKS, dan bagi LKS dalam melaksanakan kegiatan usaha yang akan dilaksanakan.<sup>112</sup>

### 3.3.1 Aspek Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

Ketentuan hukum positif Nasional mengenai pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* diatur eksplisit dalam Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Tidak seperti pembiayaan syariah dengan prinsip *Murabahah*, sampai saat ini belum ada peraturan pelaksana dari Bank Indonesia terkait dengan produk pembiayaan bank syariah yang memakai prinsip *Musyarakah Mutanaqisah*. Sementara itu, ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam hukum perdata dapat ditinjau dengan ketentuan perjanjian berserikat dalam KUH Perdata dan KUHD.

#### 3.3.1.1 Ketentuan Pokok Fatwa DSN-MUI Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Fatwa ini muncul karena adanya permohonan dari Bank Muamalat Indonesia (BMI), Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dan Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES). Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* yang dikeluarkan pada tanggal 14 November 2008, pokok-pokok ketentuannya yaitu sebagai berikut:

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

---

<sup>111</sup>Meskipun sebelumnya telah terjadi pertentangan mengenai kedudukannya, fatwa DSN-MUI menjadi pedoman atau dasar keberlakuan kegiatan ekonomi syariah tertentu bagi pemerintah dan LKS. Yeni S. Barlinti mengatakan, "*Fatwa DSN itu bersifat mengikat karena diserap ke dalam peraturan perundang-undangan. Terlebih lagi adanya keterikatan antara DPS dan DSN karena anggota DPS direkomendasikan oleh DSN. Keterikatan itu juga ketika melakukan tugas pengawasan, DPS harus merujuk pada fatwa DSN.*" Lihat Yeni S. Barlinti, *op.cit.*

Kekuatan mengikat Fatwa DSN-MUI bertambah kuat setelah berlakunya Undang-Undang Perbankan Syariah, UU No. 21 Tahun 2008. Lihat pasal 26 ayat (2) dan (3) dalam UU tersebut.

<sup>112</sup>Yeni S. Barlinti, *ibid.*

- 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:
    - i. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan saat akad.<sup>113</sup>
    - ii. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad
    - iii. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal
  - c. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (Bank) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsahnya secara bertahap dan pihak kedua (Nasabah) wajib membelinya.
  - d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam butir c diatas dilaksanakan sesuai kesepakatan.
  - e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishsah pihak pertama beralih kepada pihak kedua.
2. Ketentuan khusus
- a. Asset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-Ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
  - b. Apabila asset *Musyarakah* menjadi objek *Ijarah*, maka Nasabah dapat menyewa asset tersebut dengan nilai ujroh yang disepakati.
  - c. Keuntungan yang diperoleh dari ujroh tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisab keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
  - d. Kadar/Ukuran bagi/porsi kepemilikan asset *Musyarakah* syarik (Bank/LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (Nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

---

<sup>113</sup>Menurut Muhammad Ayub, modal tidaklah diperlukan dalam beberapa struktur *syirkah* tertentu, modal menurut Syariah dapat berupa upaya kerja ataupun kredibilitas seseorang. Lihat Muhammad Ayub, *op.cit.*, hal. 471.

- e. Biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi pembeli (Nasabah).

### 3.3.1.2 Kajian *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Sudut Pandang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur perjanjian antara dua pihak atau lebih secara umum. Menurut pasal 1313 dalam KUH Perdata, perjanjian diberi pengertian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>114</sup> Jadi ada dua pihak yang satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini, adalah Bank syariah dan Nasabah saling berjanji untuk berserikat/ber-*syirkah* dengan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah* yang kemudian tercermin dengan dituangkan ke dalam lembar perjanjian (Akad *Musyarakah Mutanaqisah*) yang ditandatangani kedua belah pihak.

Dalam konteks Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), dikatakan bahwa sebuah perserikatan atau *partnership* memberikan kewajiban bagi para pesertanya untuk memasukkan *inbreng* (barang modal). *Inbreng* dalam hal ini bisa berupa uang, keahlian, maupun modal dalam bentuk lain seperti tanah dan bangunan. Secara riil dengan kondisi sekarang, mengenai kontribusi dari para pihak terhadap perserikatan cenderung kombinasi, artinya seseorang biasanya akan memasukkan segala demi untuk mengembangkan kegiatan usahanya<sup>115</sup>

Implementasi kedua ketentuan hukum perdata tersebut dalam perjanjian pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah saling melengkapi dengan ketentuan hukum perjanjian Islam. Karena pada praktiknya, lembaga perbankan syariah tetap memakai dasar-dasar hukum perjanjian dalam KUHPerdata, KUHD, dan peraturan perundang-undangan lainnya namun yang tidak bertentangan dengan Syariah.

---

<sup>114</sup>KUHPerdata, Pasal 1313.

<sup>115</sup>Abdul Ghofur A. *op.cit.*, hal. 75.

### 3.3.2 Aspek Hukum *Murabahah*

Ketentuan mengenai pembiayaan *Murabahah* dalam hukum positif Nasional telah diatur dalam Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 dan Peraturan Bank Indonesia yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Perbankan Syariah. Berikut penulis rincikan pengaturan ketentuan pembiayaan *Murabahah* dalam dua bahasa yaitu pengaturan menurut Fatwa DSN-MUI dan Pengaturan *Murabahah* (Jual-Beli) yang terkandung dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 3.3.2.1 Ketentuan Pokok Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan *Murabahah*

Pengaturan ketentuan umum mengenai pembiayaan *Murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa itu disebutkan ketentuan umum mengenai *Murabahah* sebagai berikut:

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba;
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam;
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian 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 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.

Sedangkan aturan yang dikenakan kepada Nasabah dalam pembiayaan *Murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada Bank;
- b. Jika Bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang;
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada Nasabah dan Nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli;
- d. Dalam jual beli 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 ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian 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. Adapun Bank Indonesia telah menentukan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan sedikitnya sebagai berikut:<sup>116</sup>
  - i. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang;
  - ii. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh Nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan Nasabah;
  - iii. Dalam hal bank mewakilkan kepada Nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank;

---

<sup>116</sup> Pasal 9 ayat (1) PBI No. 7/46/PBI/2005.

- iv. Bank dapat meminta Nasabah untuk membayar uang di muka (*urbun*) saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh Nasabah;
- v. Bank dapat meminta Nasabah untuk menyediakan agunan tambahan lain selain barang yang dibiayai bank;
- vi. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad, dan
- vii. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.

Dalam pelaksanaan *Murabahah* ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari Nasabah agar Nasabah serius dengan pesannya. Utang yang dimiliki Nasabah adalah kewajiban yang harus dilunasi oleh Nasabah kepada Bank. Sejalan dengan Fatwa DSN, bahwa apabila Nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga dengan keuntungan maupun kerugian, Nasabah tetap melunasi utang tersebut kepada Bank. Pelunasan utang ini sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati baik mengenai jumlah harga maupun waktu pelunasannya. Meskipun penjualan barang tersebut oleh Nasabah menyebabkan kerugian, Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

### 3.3.2.2 Kajian *Murabahah* Menurut Sudut Pandang KUH Perdata

Seperti yang telah dijelaskan dalam subbab sebelumnya bahwa *Murabahah* merupakan suatu transaksi jual beli, dengan demikian rukun dan syaratnya pun sama dengan jual-beli. Jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Buku III Bab V Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah perjanjian dengan mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati bersama. Dalam definisi ini dapat dirinci unsur-unsur jual beli sebagai berikut:

Subjek Jual Beli adalah:

- a. Penjual yang menyerahkan hak milik atas benda;

- b. Pembeli yang membayar harga benda.

Objek jual beli adalah:

- a. Benda

Benda adalah harta kekayaan yang berupa benda material, benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak.

- b. Harga

Harga adalah sejumlah uang yang senilai dengan benda, harga selalu berupa uang bukan benda.

Untuk terjadinya jual beli harus melalui kesepakatan sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu “jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, maksudnya adalah perjanjian jual beli sudah menjadi perjanjian yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya atau sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensial*) yaitu barang dan harga.<sup>117</sup> Demikian antara jual beli (*Murabahah*) memiliki pengertian yang sama dengan yang dimaksud oleh KUHPerdata. Namun dalam Islam, agar jual beli ini diakui secara sah oleh Islam maka rukun jual beli harus dipenuhi agar sesuai dengan Syariah.

---

<sup>117</sup>Subekti, *op.cit.*, hal. 32.

## BAB 4

### PERBANDINGAN PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DENGAN *MURABAHAH* PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH

Dalam bab 4 ini, penulis membandingkan dua ketentuan pembiayaan yang digunakan dalam pembiayaan perumahan syariah, yaitu ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah* dan ketentuan *Murabahah*. Penulis membandingkan keduanya dalam beberapa aspek perbandingan yang antara lain: mekanisme transaksi: skema dan prosedur pembiayaan, manajemen risiko, dan manfaat kedua akad bagi nasabah dan bank.

#### 4.1 Mekanisme Transaksi Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah

Sebelum berbicara mengenai skema dan hubungan hukum dalam pembiayaan perumahan pada bank syariah, Penulis jelaskan terlebih dahulu tahapan-tahapan yang harus dilalui Nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut.

1. Pengisian Aplikasi

Nasabah mengisi lengkap formulir pengajuan dan menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan

2. Verifikasi

Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah, data penghasilan, nilai agunan, dan lain-lainnya.

3. Persetujuan

Bank akan kelayakan nasabah, apabila nasabah dinyatakan layak, bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah dan memberikan *Offering Letter*

4. Pengikatan

Nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan. Bank akan mengecek seluruh keaslian dokumen. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan agunan dengan notaris rekanan bank. Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan dokumen asli jaminan.

5. Pembayaran Biaya-Biaya

Sebelum pencairan dana, Nasabah harus membayar biaya-biaya yang timbul, antara lain: Biaya administrasi, Biaya asuransi jiwa, dan kebakaran, Biaya Notaris, dan Biaya Materai.

6. Pencairan Dana (*Dropping*)

Setelah seluruh biaya yang timbul dibayarkan nasabah, Bank akan mencairkan dana ke rekening nasabah. Bank dapat saja melakukan transfer dana ke rekening penjual/developer atas instruksi nasabah

7. Pembayaran Angsuran

Nasabah membayar sesuai dengan tanggal angsuran pembayaran.

8. Pelunasan

Setelah pembiayaan nasabah lunas, Bank akan melakukan pelepasan jaminan.

Sedangkan dokumen yang dipersyaratkan Bank Syariah yang harus dipenuhi Nasabah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, antara lain:<sup>1</sup>

1. Formulir Aplikasi Pembiayaan dari Bank Syariah
2. Fotokopi KTP calon nasabah dan suami/isteri
3. Fotokopi Kartu Keluarga
4. Fotokopi Surat Nikah
5. Fotokopi Setipikat tanah obyek agunan
6. IMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan
7. Surat PBB tahun terakhir
8. Fotokopi rekening tabungan

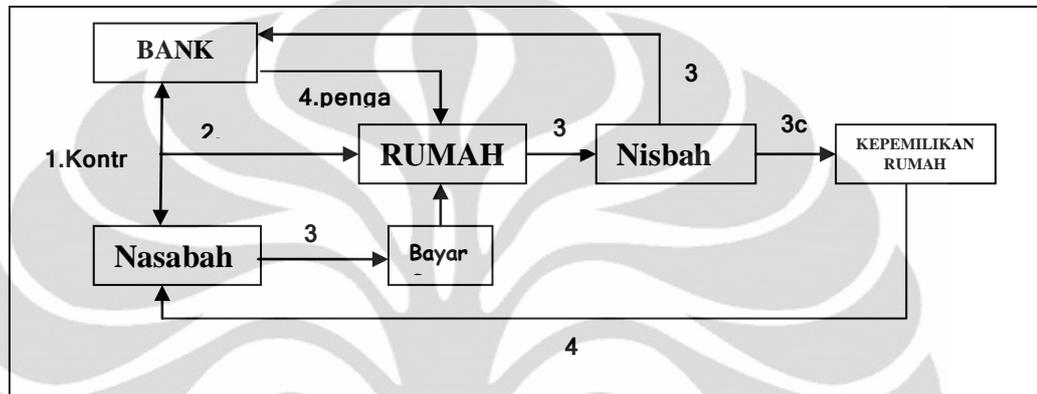
---

<sup>1</sup>Data diperoleh dari brosur Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Indonesia (PHS BMI).

#### 4.1.1 Skema dan Prosedur Pembiayaan Perumahan Berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

##### 4.1.1.1 Skema Transaksi *Musyarakah Mutanaqisah*

GAMBAR 4.1 Skema Transaksi Pembiayaan Perumahan dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*



Sumber: Hasil Olahan Peneliti

Keterangan:

1. Bank dengan Nasabah bersepakat untuk bermitra dalam pembiayaan rumah yang dibutuhkan nasabah. Dalam akad, ditentukan: besar penyertaan modal masing-masing, angsuran pokok, biaya sewa dan periode pembiayaan.
2. Bank bersama nasabah bersama-sama membeli rumah.
- 3a. Rumah tersebut kemudian disewakan kepada Nasabah dengan membayar uang sewa bulanan.
- 3b. Uang sewa tersebut merupakan *nisbah* bersama. Bank akan mengambil bagian nisbahnya sementara bagian Nasabah akan dikonversi menjadi pengurangan biaya sewa bulan berikutnya.
- 3c. Besar angsuran pokok dan nisbah sewa Nasabah akan memperbesar bagian kepemilikan Nasabah dan mengurangi bagian kepemilikan Bank atas rumah.
4. Rumah akan menjadi milik nasabah sepenuhnya setelah pembayaran angsuran terakhir sesuai dengan periode pembayaran. Bank melakukan pengawasan terhadap jalannya kesepakatan.

##### 4.1.1.2 Prosedur Pembiayaan Perumahan Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Menurut Nadrattuzaman, prosedur yang biasa dilakukan bank syariah dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang, adalah sebagai berikut:<sup>2</sup>

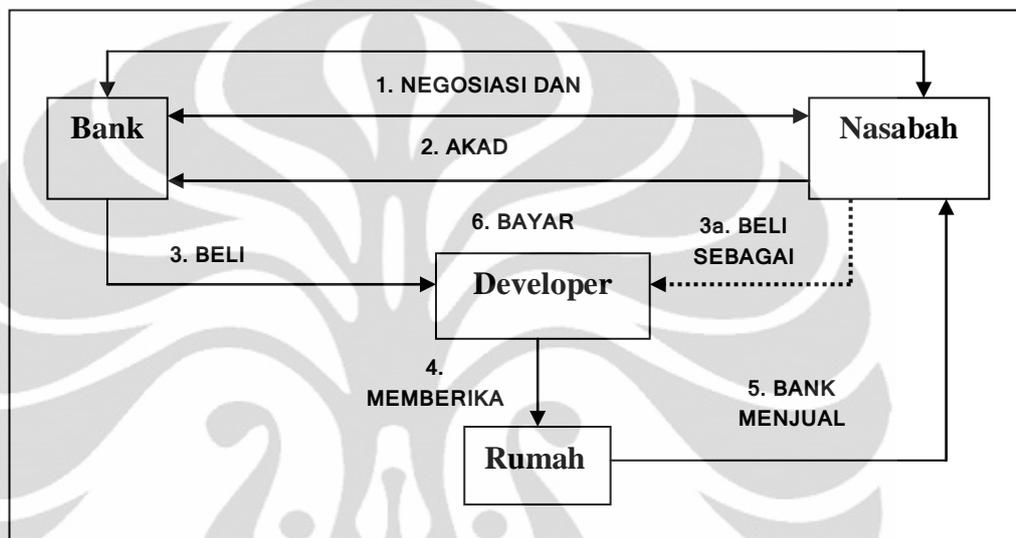
<sup>2</sup>M. Nadrattuzaman Hosen, *loc. cit.*

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian rumah yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang di dalamnya antara lain:
  - a. Spesifikasi barang yang disepakati;
  - b. Harga barang;
  - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan;
  - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan;
  - e. Cara pelunasan (model angsuran);
  - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi *developer* properti/rumah tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad *Musyarakah Mutanaqisah* antara Bank dan Nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

## 4.1.2 Skema dan Prosedur Pembiayaan Perumahan Berdasarkan Akad *Murabahah*

### 4.1.2.1 Skema Transaksi *Murabahah*

GAMBAR 4.2 Skema Transaksi Pembiayaan Rumah dengan Akad *Murabahah*



Sumber: Hasil Olahan Peneliti

Keterangan:

1. Bank dan Nasabah bernegosiasi mengenai kerangka pembiayaan dan persyaratan pembelian rumah yang dibutuhkan Nasabah.
2. Bank sepakat memberikan pembiayaan kepada Nasabah dengan kontrak (akad) *Murabahah*.
3. Bank membelikan rumah pesanan Nasabah kepada *developer* dan barang menjadi milik Bank.
- 3a. Dalam praktik, bank dapat menunjuk Nasabah sebagai agen/wakil (*wakalah*) untuk membeli rumah atas nama bank. Dalam hal ini, Bank membuat perjanjian keagenan dengan Nasabah.
4. *Developer* mengerjakan/menyerahkan rumah kepada Bank.
5. Bank kemudian menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli, biaya perolehan barang dan keuntungan yang diinginkan Bank. Komponen harga ini harus diberitahu kepada Nasabah. Nasabah membayar harga yang disepakati dengan Bank dengan cara mengangsur selama periode yang disepakati.

### 4.1.2.2 Prosedur dan Dokumentasi dalam Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Asacarya (2007), prosedur pembiayaan dengan akad *Murabahah* pada umumnya yang dilakukan Bank Syariah, yaitu:<sup>3</sup>

<sup>3</sup>Asacarya, *op. cit.*, hal. 86-87.

1. Nasabah dan LKS [Bank] menandatangani perjanjian umum ketika Bank berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang [misalnya rumah] dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
2. Ketika komoditas/barang tertentu [misalnya, bahan material rumah] dibutuhkan oleh nasabah, Bank menunjuk Nasabah sebagai agennya untuk membeli barang tersebut atas nama Bank, dan perjanjian keagenan [*wakalah*] ditanda tangani kedua belah pihak.
3. Nasabah membeli barang tersebut atas nama Bank dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen Bank.
4. Nasabah menginformasikan kepada Bank bahwa dia telah membeli barang tersebut atas nama Bank, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari Bank.
5. Bank menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan risiko komoditas/barang telah beralih ke tangan Nasabah. Namun, jika Bank membeli barang langsung dari *supplier*, maka perjanjian keagenan tidak perlu dilakukan. Dalam hal ini tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga, Bank akan membeli barang langsung kepada *supplier*, dan tahap keempat Nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut.

Dokumen-dokumen yang umumnya dibutuhkan dalam pembiayaan *Murabahah*, antara lain yaitu:

1. Surat persetujuan prinsip (*Offering Letter*);
2. Akad Jual Beli (*Murabahah*);
3. Perjanjian Pengikatan Jaminan;
4. Surat Permohonan Realisasi *Murabahah*;
5. Tanda Terima Uang/Bukti Pembayaran kepada *Supplier*;
6. Tanda Terima Barang dari Bank yang ditandatangani Nasabah.

## 4.2 Analisis Perbandingan Terhadap Risiko Akad Pembiayaan Perumahan Syariah

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana ke masyarakat. Di samping itu, lembaga perbankan syariah juga diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini merupakan penjabaran dari Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yaitu perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Setiap kegiatan pembiayaan yang dilakukan bank syariah dapat berhadapan dengan berbagai risiko. Risiko merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank.<sup>4</sup> Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 05/08/PBI/2003, definisi risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian Bank. Risiko sendiri menurut Subekti adalah suatu kewajiban memikul kerugian karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>5</sup> Suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak ini berarti ada suatu kesalahan yang bukan disebabkan oleh salah satu pihak atau dengan kata lain disebabkan adanya keadaan memaksa atau *force majeure*. Dalam KUH Perdata Pasal 1237 diatur menyangkut tanggungan atas barang. Pasal tersebut menyebutkan bahwa dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. Tanggungan atau risiko menurut pengertian KUH Perdata merupakan aturan yang sifatnya umum yang dalam praktiknya baru berlaku apabila tidak diatur sendiri oleh pihak-pihak

---

<sup>4</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 255.

<sup>5</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian, cet. 1*, (Jakarta: Intermasa, 1991), hal. 59.

yang berjanji. Hal ini merupakan konsensualitas perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata.

Pada dasarnya suatu risiko tidak dapat dihindari dalam berbisnis akan tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, bank syariah memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usahanya atau dengan istilah lain manajemen risiko-risiko tersebut.

Berikut ini adalah jenis-jenis risiko yang dihadapi oleh bank syariah:<sup>6</sup>

1. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan adalah risiko kerugian yang disebabkan oleh adanya kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Risiko ini mencakup risiko terkait dengan produk dan pembiayaan korporasi [nasabah bank].

2. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko kerugian yang terjadi pada portofolio uang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar. Risiko ini terdiri dari risiko tingkat suku bunga, risiko pertukaran mata uang, risiko harga, dan risiko likuiditas.

3. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, *human error*, kegagalan sistem atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Risiko ini terdiri dari risiko reputasi, risiko kepatuhan, risiko transaksi, risiko strategis, dan risiko hukum.

Bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya harus berpegang pada prinsip kehati-hatian (*prudential principe*) dan prinsip 5 C, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan).

---

<sup>6</sup>Fatahullah, "Implementasi Prinsip Bagi hadi dan Risiko di Perbankan Syariah", (Tesis Magister Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hal. 91-92.

Jika dikaitkan dengan jenis produk pembiayaan perumahan yang dibahas, yaitu pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan pembiayaan *Murabahah*, maka keduanya menghasilkan risiko yang berbeda satu sama lain.

#### **4.2.1 Risiko Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

Dalam pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* antara lain, yaitu:

##### **a. Risiko Kepemilikan**

Risiko kepemilikan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* terletak pada status kepemilikan atas rumah. Selama belum terjadi pembelian sepenuhnya bagian kepemilikan bank, status kepemilikan atas rumah masih merupakan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari komponen penyusun *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu akad *Musyarakah* atau *syirkah* dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli rumah. Risiko atas rumah selama berlangsungnya akad merupakan risiko bersama antara Bank dan Nasabah. Risiko baru beralih kepada Nasabah sepenuhnya setelah pembelian seluruh bagian kepemilikan Bank. Dengan demikian, peralihan risiko dari Bank beralih kepada Nasabah ditandai dengan pemberian sertifikat rumah kepada Nasabah sekaligus juga berakhirnya angsuran Nasabah.

##### **b. Risiko Regulasi**

Sudah tentu praktik pembiayaan bank syariah terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang harus diperhatikan oleh bank adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang. Pengenaan PPN di dasarkan atas Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 Tentang PPN-BM sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 2009.

Hal yang perlu dilakukan oleh bank dan nasabah adalah memperhatikan bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang PPN-BM mengenai transaksi pembiayaan tersebut pada saat membuat kesepakatan agar tidak melanggar aturan yang ada.

Risiko hukum lainnya adalah bahwa sampai saat ini belum ada Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai aturan pelaksana dalam praktik pembiayaan ini. Ketiadaan aturan ini menimbulkan ketidakpastian bagi bank terkait bagaimana seharusnya secara teknis akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* agar sesuai dengan Fatwanya. Ketidakpastian inilah yang menimbulkan risiko dikemudian hari jika terjadi wanprestasi atau *force majeure*.

#### c. Risiko Pasar

Dalam skema pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di dalamnya terdapat komponen sewa (*Ijarah*) atas pemanfaatan bagian kepemilikan bank atas rumah. Harga sewa ini sifatnya fluktuatif sesuai dengan situasi dan kondisi pasar yang ada. Dengan menerapkan prinsip ekonomi, harga sewa dapat dipengaruhi setidaknya oleh waktu disepakatinya akad tersebut, tempat atau wilayah keberadaan rumah tersebut, dan besarnya jumlah penawaran dan permintaan atas rumah yang ada saat itu.

#### d. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan terkait dengan Nasabah. Pada proses pelaksanaan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan adalah nasabah mengangsur pembelian bagian kepemilikan bank setiap bulannya. Hal ini bisa saja terjadi wanprestasi dari Nasabah dimana ia tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada gagal kontrak yang tentu saja akan merugikan pihak Bank.

#### 4.2.2 Risiko Akad *Murabahah*

Risiko dalam pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *Murabahah* adalah sebagai berikut:

##### a. Risiko Pasar

Pembiayaan *Murabahah* menyangkut kegiatan jual beli dimana Bank menjual rumah pesanan Nasabah kepada Nasabah selaku pembeli. Bank sebagai penjual tentu saja mengharapkan keuntungan yang kemudian ditetapkan di awal dalam perjanjian *Murabahah*. Penetapan keuntungan di awal ini merupakan risiko bagi Bank. Fluktuasi terhadap harga rumah bisa saja terjadi, Jika harga pasaran rumah naik setelah bank membelikannya untuk nasabah maka Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut ketika akad sudah ditandatangani. Oleh karena itu, bank dalam menetapkan keuntungan harus memperkirakan segala kemungkinan di masa depan yang dapat terjadi.

##### b. Risiko Pembiayaan

Dari sisi Bank, apabila terjadi penundaan kewajiban membayar disebabkan karena ketidakmampuan Nasabah, maka Bank tidak diperbolehkan meminta Nasabah membayar jumlah tambahan sebagai denda tetapi Bank menunggu Nasabah sampai mampu membayar cicilan. Inilah kerugian yang harus ditanggung bank ketika nasabah tidak mampu membayar sesuai dengan jatuh tempo pembayaran yang disepakati bersama.

Sedangkan dari sisi Nasabah, Nasabah perlu memperhatikan setiap rancangan pembiayaan *Murabahah*. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan nasabah dan kemampuan finansial Nasabah. Dalam hal kemampuan finansial Nasabah ketika dalam perjalanannya si nasabah tidak mampu meneruskan cicilannya ini yang menjadi beban moral bagi nasabah dan juga kemungkinan ketika ingin mengajukan pembiayaan lagi bank syariah akan berpikir dua kali, apakah nasabah ini ketika pembiayaannya diterima mampu melunasi cicilannya.

Risiko pembiayaan lainnya, yaitu kemungkinan akan objek (rumah) pembiayaan dijual oleh nasabah. Pembiayaan *Murabahah* pada dasarnya bersifat

jual-beli dengan hutang, sehingga ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah dapat melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko *default* akan semakin besar.

#### c. Risiko Suku Bunga

Di Indonesia, meskipun prinsip kegiatan usaha bank syariah harus lepas dari keterikatan sistem bunga, tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa suku bunga Bank Indonesia tetap akan mempengaruhi arus transaksi keuangan seluruh lembaga perbankan termasuk lembaga perbankan syariah. Sehingga hal ini akan mempengaruhi risiko-risiko timbul kemudian.

#### d. Risiko Hukum/Legal

Permasalahan keabsahan transaksi *Murabahah* dapat terjadi pada proses pelaksanaan *Murabahah* tidak sesuai dengan aturan syariah. Aturan syariah terkait pembiayaan perumahan dengan akad *Murabahah* menegaskan bahwa kontrak *Murabahah* harus dilaksanakan hanya setelah Bank benar-benar mendapatkan kepemilikan dan/atau penguasaan atas rumah. Para *fuqaha* berpendapat bahwa kegiatan *Murabahah* yang sah adalah apabila barang dimiliki penuh oleh bank ketika sebelum menjualnya. Implikasinya adalah Bank harus menanggung risiko kerugian dan tanggung jawab untuk dikembalikan apabila barang tersebut cacat. Risiko legal lainnya adalah aturan syariah yang mensyaratkan independensitas antara akad perwakilan dalam pembelian barang (Nasabah selaku kuasa Bank) dengan akad *Murabahah* itu sendiri. Syariah mensyaratkan bahwa setelah kepemilikan barang diambil oleh Nasabah selaku wakil, maka harus ada proses tawar-menawar secara terpisah di antara Nasabah dan Bank.<sup>7</sup>

Secara keseluruhan, bank harus dapat menyadari risiko bahwa bisa saja terjadi penggugatan oleh pemasok barang apabila pemesanan barang dari nasabah dibatalkan. Atau terjadi pembatalan oleh Nasabah ketika barang tersebut sudah berada di tangan bank. Bank harus menanggung semua dari pembatalan pemesanan tersebut. Namun, dalam praktiknya, Bank menentukan dalam

---

<sup>7</sup>Muhammad Ayub, *op. cit.*, hal. 362.

perjanjian bahwa Nasabah selaku kuasa Bank diwajibkan untuk memeriksa kondisi rumah yang diinginkan. Setelah pemeriksaan dan pelaksanaan *Murabahah*, Bank tidak akan bertanggung jawab atas ketidaksesuaian apapun.<sup>8</sup>

### **4.3 Analisis Perbandingan Manfaat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* Dalam Pembiayaan Perumahan**

Pada subbab ini, dibahas perbandingan antara akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan akad *Murabahah* dalam dua fokus perbandingan, yaitu pertama mengenai karakteristik pembeda yang dimiliki masing-masing akad dan kedua mengenai kelebihan dan kekurangan dari masing-masing Akad.

#### **4.3.1 Perbedaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan *Murabahah***

Perbedaan antara Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Akad *Murabahah* dapat dirincikan sebagai berikut.

Perbedaan antara Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Akad *Murabahah* dapat dilihat dari beberapa aspek, yaitu:

##### **a. Pengalihan hak tanda kepemilikan (*levering*)**

Pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, hak tanda kepemilikan Bank baru beralih total kepada Nasabah setelah habis masa pembayaran sesuai kontrak karena porsi kepemilikan Bank berkurang sesuai dengan besar angsuran pembelian oleh Nasabah. Sedangkan pada pembiayaan *Murabahah* hak tanda kepemilikan (*titles*) beralih seketika dari Bank kepada Nasabah ditandai dengan pembuatan akta jual beli dengan nama Nasabah tercantum di dalamnya.

##### **b. Karakteristik Perjanjian**

Pada pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, terdiri dari tiga jenis akad: akad *Musyarakah/Syirkah*, akad jual beli tangguh (*Bai'*), dan akad sewa (*Ijarah*). Pada pembiayaan perumahan dengan

---

<sup>8</sup>Muhammad Ayub, *ibid.*, hal. 361.

akad *Murabahah* hanya terdiri dari akad jual-beli (*bai'*) saja dengan cara pembayaran angsuran<sup>9</sup>

c. Nilai Bagi Hasil

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* sama-sama termasuk kedalam jenis akad *tijarah*, yakni akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Jika dilihat berdasarkan tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berlainan golongan. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* termasuk kedalam golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan *return* yang tidak pasti atau tidak tetap. Dasar perhitungan bagi hasil semata-mata ditentukan pada tarif sewa (*Ijarah*). Dalam arti, akad ini jika dipakai pada rumah yang uang sewanya lebih tinggi maka akan menguntungkan bank dan Nasabah dan terhadap rumah yang uang sewanya kecil maka keuntungan kedua pihak juga kecil dengan demikian bagi hasil menjadi tidak menentu besarnya, apalagi nilai sewa dapat dievaluasi. Sementara akad *Murabahah* masuk dalam golongan akad *Natural Certainty Contract* (NCC), yakni memberikan *return* pasti dan tetap.<sup>10</sup> Penentuan margin keuntungan Bank adalah nilai prosentase keuntungan terhadap harga agregat barang, yakni harga bank membeli barang secara tunai ditambah dengan biaya perolehan atas aset tersebut yang dikeluarkan oleh Bank.

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, margin bank tidak ditentukan oleh modal awal yang diberikan oleh bank maupun jangka waktu dari akad. Margin didasarkan pada nilai sewa rumah yang berlaku sehingga semakin lama masa pembiayaan akan semakin lama pula masa penyewaan dan akhirnya keuntungan

---

<sup>9</sup>PKES, *op.cit.*, hal. 114.

<sup>10</sup>Akad-akad yang masuk ke dalam NUC antara lain akad *musyarakah*, *muzara'ah*, *musaqah*, dan *mukhabarah* sementara akad-akad NCC antara lain akad jual beli, upah-mengupah, sewa-menyewa, dan lain-lain. Untuk mengetahui ciri-ciri NUC dan NCC, lihat lebih jelas dalam buku PKES, *ibid.*, hal. 89-93.

Meskipun dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdapat unsur *Ijarah* namun penulis menganggap akad ini sebagai ketentuan pelengkap dari akad lainnya yakni akad *Musyarakah* dan akad jual beli (*bai'*). Hal ini sesuai dengan pendapat Muhammad Ayub yang menganggap *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan akad *Musyarakah Menurun* dengan kemitraan kepemilikan (*syirkatulmilk*). Lihat Muhammad Ayub, *op.cit.*, bab *Musyarakah Menurun*, hal. 516-524 dan lihat pula pengertian *Musyarakah Mutanaqisah* dalam fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

bank juga semakin besar. Berbeda dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pada pembiayaan *Murabahah* Bank menentukan margin keuntungan berdasarkan harga beli dari developer ditambah dengan segala biaya yang dikeluarkan Bank dalam rangka memperoleh barang tersebut, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya.<sup>11</sup> Harga yang sudah dipengaruhi biaya-biaya ini dinamakan harga agregat yang kemudian menjadi penentu margin keuntungan Bank. Dalam teori, margin sebenarnya ditentukan dengan berpaku pada harga sewa pasar. Namun, Bank menginginkan sewa adalah *rate* margin yang dapat mengcover biaya-biaya dan risiko-risiko yang timbul akibat dari pembiayaan. Di samping itu, Bank perlu memperhatikan *cost of fund* dari bagi hasil dana pihak ketiga.

#### d. Angsuran

Angsuran pada pembiayaan rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dilakukan evaluasi tiap tahun atau beberapa tahun sesuai dengan kesepakatan sementara pada akad *Murabahah*, angsuran bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan. Pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, total pembayaran sesuai dengan jumlah pembiayaan oleh bank, dengan kata lain total cicilan yang diterima oleh bank sama dengan jumlah pembiayaan dari bank. Seandainya Nasabah ingin memiliki rumah tersebut sebelum jatuh tempo, Nasabah tidak akan dikenakan biaya tambahan, maksudnya Nasabah cukup melunasi sisa uang cicilan yang ada. Sedangkan pada pembiayaan *Murabahah*, total pembayaran cicilan didasarkan pada harga beli bank atas rumah dan margin keuntungan yang diinginkan Bank. Kedua komponen ini tidak dapat dipisahkan yang mana harus dibayar oleh Nasabah sampai masa kontrak selesai. Dengan kata lain, nasabah membayar angsuran perbulan berupa uang angsuran pokok untuk harga pembelian bank (harga beli Bank dibagi periode cicilan) ditambah angsuran keuntungan (*margin rate* bank dikali harga beli kemudian dibagi periode cicilan bank). Terhadap Nasabah yang ingin memiliki rumah tersebut sebelum jatuh

---

<sup>11</sup>Biaya pengeluaran untuk memperoleh barang bukan termasuk pengeluaran yang timbul karena usaha seperti, gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya. Selain itu biaya-biaya perolehan ini harus dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya yang ditentukan tidak dapat dipastikan, maka barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *Murabahah*. Lihat Ascarya, *op.cit.*, hal 84.

tempo, maka nasabah akan dikenakan biaya tambahan berupa keuntungan bank berikut uang cicilan yang tersisa.

#### 4.3.2 Kelebihan dan Kekurangan Masing-masing Akad

Kelebihan dan kekurangan masing-masing akad dapat dirincikan sebagai berikut.

##### 4.3.2.1 *Musyarakah Mutanaqisah*

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan sebagai akad pembiayaan perumahan syariah, diantaranya yaitu:

- a. Bank Syariah dan Nasabah sama-sama memiliki rumah yang menjadi objek perjanjian. Oleh karena merupakan aset bersama, sehingga antara Bank dan Nasabahnya akan saling menjaga atas aset tersebut. Selain faktor tanggung jawab bersama atas risiko aset, *Musyarakah Mutanaqisah* semakin mendekatkan dan mempererat hubungan antara kedua belah pihak. Hal ini berbeda dengan Akad *Murabahah* dimana hubungan antara Bank dan Nasabah adalah hubungan penjual dan pembeli karena pada prinsipnya pembiayaan *Murabahah* adalah transaksi jual beli.
- b. Pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*, ada bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas pelaksanaan akad sewa (*Ijarah*). Hal ini merupakan kelebihan dari *Musyarakah Mutanaqisah* dibandingkan akad lainnya. Karena dengan Nasabah membayar uang sewa atas penempatan rumah, maka uang sewa itu akan dibagikan antara ia dan Bank dalam suatu nilai yang telah ditetapkan sebelumnya.
- c. Terkait nilai sewa, kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasaran atas sewa rumah.
- d. Karena perubahan harga sewa dapat terjadi di suatu waktu, maka dapat meminimalisasi risiko *financial cost* jika terjadi inflasi.

Adapun kekurangan dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu:

- a. Adanya risiko bersama antara Bank dan Nasabah terhadap terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak dalam proses

pembelian rumah seperti pajak bumi bangunan (PBB), pajak hak tanggungan, atau bea pemerolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) maupun biaya-biaya lainnya yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.

- b. Bagi Bank, dengan menggunakan akad ini, dapat mengurangi bagian pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bagian Bank oleh Nasabah.
- c. Bagi Nasabah, cicilan daripada komponen angsuran di tahun-tahun pertama mungkin akan terasa memberatkan bagi nasabah, namun pada tahun-tahun berikutnya akan terasa ringan oleh karena semakin besarnya bagian kepemilikan Nasabah yang ikut pula menentukan besarnya nilai bagi hasil atas sewa untuk Nasabah.

Sedangkan menurut Maryati, kekurangan operasional pembiayaan perumahan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* kurang menarik bagi bank, sebab sewa rumah umumnya di bawah 10 persen per tahun, yang berarti margin untuk bank sekitar 5 persen per tahun.
- b. Fakta menunjukkan pelunasan rumah cicilan umumnya melebihi waktu sepuluh tahun, yaitu 20 sampai 25 tahun pembiayaan. Karenanya, akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini risikonya cukup besar.
- c. Secara teoritis tingkat margin akad *Musyarakah Mutanaqisah* ditentukan oleh tingkat tarif persewaan yang didasarkan pada nilai sewa yang cenderung meningkat setiap tahun. Nasabah cenderung keberatan jika terjadi kenaikan sewa rumah walaupun separuh dari sewa rumah tersebut kembali pada Nasabah dalam bentuk bagi hasil.
- d. Bank harus mengawasi rumah sewa yang lokasinya terpencar, hal ini membutuhkan biaya tambahan.

#### 4.3.2.2 *Murabahah*

Akad *Murabahah* memiliki beberapa keunggulan sebagai akad pembiayaan perumahan syariah, diantaranya yaitu:

---

<sup>12</sup>Tatik Maryati, "Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Perumahan" <http://elib.pdii.lipi.go.id/katalog/index.php/searchkatalog/.../9053/9053.pdf> diunduh 20 Juni 2011.

- a. Pembiayaan *Murabahah* memberikan manfaat bagi Bank karena mendapatkan margin keuntungan dari penjualan rumah kepada nasabah. Keuntungan ini ditetapkan di awal dalam perjanjian sebagai komponen biaya yang harus dicicil nasabah per bulan.
- b. Bagi Nasabah, pembiayaan *Murabahah* memberikan manfaat baginya karena dapat memiliki barang yang dibutuhkan dengan cara mengangsur.
- c. Sistemnya lebih sederhana bila dibandingkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, sehingga lebih mudah dalam penanganan administrasi dan biaya-biaya yang dikeluarkan bank lebih murah.

Adapun kekurangan dalam Akad *Murabahah*, yaitu:<sup>13</sup>

- a. Kemungkinan terjadi penjualan rumah (objek perjanjian) lebih besar karena akibat sifat pembiayaan *Murabahah* adalah jual beli yang berarti objek perjanjian bersifat milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap rumah termasuk menjualnya kembali. Dengan demikian, lebih besar pula risiko kelalaian atau *default*, yakni nasabah sengaja tidak membayar angsuran. Untuk mengatasi hal ini, dalam akad *Murabahah* dibuat kesepakatan bahwa Bank memiliki hak preferen dan larangan bagi Nasabah untuk mengalihkan kepada pihak ketiga.
- b. Dengan adanya fluktuasi harga yang komperatif, yakni terjadi bila harga barang di pasar naik setelah bank membelikannya kepada nasabah maka bank tidak dapat menaikkan atau mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan [rumah] oleh Nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh Nasabah karena berbagai alasan. Bisa jadi karena barangnya rusak dalam perjalanan sehingga bank mengalami risiko, oleh karena itu bank mencari pihak lain untuk menjual.

Perbandingan perbedaan, kelebihan, dan kekurangan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah yang diuraikan di atas dapat diklasifikasikan dalam tabel-tabel berikut.

**Tabel 4.1** Perbedaan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* untuk Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah

---

<sup>13</sup>M. Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: PT Gema Insani Press, 2001), hal. 106.

| <i>Aspek Perbandingan</i>   | <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>  | <i>Murabahah</i>  |
|-----------------------------|--|---|
| Hubungan Bank dan Nasabah   | Kemitraan (kepemilikan bersama atas aset)  | Hubungan Penjual dan Pembeli  |
| Pengalihan Objek Pembiayaan | Beralih penuh kepada Nasabah setelah habis kontrak   | Beralih di awal pelaksanaan kontrak   |
| Karakteristik Perjanjian    | Menggunakan tiga akad: <i>Musyarakah</i> (kemitraan), Bai' Muajjal (jual beli angsur), dan <i>Ijarah</i> (sewa)    | Termasuk ke dalam akad jual beli dengan cara pembayaran cicilan (bai' muajjal)                              |
| Margin Keuntungan Bank      | Didasarkan pada tarif sewa ( <i>Ijarah</i> ) yang dapat dievaluasi sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti | Ditentukan di depan dan didasarkan pada harga agregat, yakni harga beli barang tunai + biaya perolehan aset |
| Angsuran                    | Bisa dievaluasi per waktu sesuai kesepakatan   | Bersifat tetap ( <i>fixed</i> ) sepanjang kontrak   |
| Nilai dari rumah            | Sama dengan harga beli   | Harga beli + margin   |
| Pelunasan lebih awal        | Seharga beli   | Harga beli + margin   |
| Diskon pelunasan lebih awal | Tidak ada  | Ada, kebijakan bank   |
| Risiko Kerugian             | Kecil  | Besar   |
| Pengakuan                   | Internasional  | Negara tertentu   |

Sumber: Hasil Olahan Peneliti

**Tabel 4.2 Kelebihan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah**

| <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>  | <i>Murabahah</i>   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Mempererat Bank dan Nasabah karena sama-sama menjaga aset bersama.</li> <li>Ada bagi hasil tambahan bagi Bank dan Nasabah, yakni pembayaran uang sewa atas pemanfaatan rumah.</li> <li>Disenangi Nasabah karena komponen nilai sewa dalam angsuran dapat dievaluasi tiap waktu sesuai dengan kesepakatan.</li> <li>Perubahan komponen sewa dalam angsuran dapat memperkecil risiko <i>financial cost</i></li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Bagi bank, dapat menetapkan margin keuntungan pasti di awal perjanjian</li> <li>Bagi Nasabah, mendapatkan barang yang dibutuhkan dengan mengangsur.</li> <li>Bagi Bank, tingkat keuntungan per tahun lebih besar umumnya daripada menggunakan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>.</li> <li>Sistem Administrasi, SDM dan biaya pengawasan lebih sederhana dan murah bila dibandingkan dengan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i></li> </ol> |

Sumber: Hasil Olahan Peneliti

**Tabel 4.3 Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah**

| <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>  | <i>Murabahah</i>   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Bagi bank, ia ikut menanggung bersama terhadap beban pajak dan biaya pemeliharaan atas rumah.</li> <li>Bagi Nasabah, cicilan di tahun-tahun awal terasa memberatkan namun pada tahun-tahun berikutnya terasa lebih ringan.</li> <li>Bagi Bank, evaluasi nilai sewa (dalam komponen angsuran) dapat mengurangi bagian keuntungan Bank.</li> <li>Bagi Bank, akad ini kurang menarik karena margin keuntungannya hanya sedikit</li> <li>Secara teori harga sewa cenderung naik di</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Bagi Bank, risiko penjualan kembali atas rumah oleh nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik Nasabah.</li> <li>Bagi Bank, fluktuasi harga pasaran rumah seharusnya bisa saja memberi peluang bagi bank untuk mendapatkan margin lebih banyak tetapi tidak bisa karena harga jual angsuran ke nasabah sudah tetap (<i>fixed</i>).</li> <li>Akad <i>Murabahah</i> pada dasarnya adalah akad jual beli bukan akad pembiayaan dan memiliki banyak persyaratan Syariah yang harus dipenuhi. Sehingga dalam</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
| <p>pasaran. Bagi nasabah, ia cenderung keberatan jika terjadi kenaikan harga sewa meskipun sebenarnya ini menguntungkan dirinya karena mendapatkan <i>nisbah</i> yang lebih besar.</p> <p>6. Bank membutuhkan biaya lebih besar untuk mengawasi rumah yang ditempati Nasabah demi menjaga aset tersebut yang juga dimilikinya.</p> | <p>penerapannya bank harus berhati-hati agar tidak disamakan dengan transaksi berbasis bunga.</p> <p>4. Secara matematis, total angsuran yang dibayar Nasabah lebih besar bila dibandingkan dengan menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>.</p> <p>5. Bagi Nasabah, Jika hendak melunasi lebih cepat, Nasabah tetap harus membayar keuntungan Bank yang sama untuk waktu yang disepakati dalam kontrak. Kecuali bank setuju memberikan diskon, tetapi tidak boleh disepakati di awal perjanjian.</p> <p>6. Bagi Nasabah, total pembayaran harga beli kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan menggunakan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>.</p> |
|--|--|



## BAB 5 PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan analisis yang telah dikemukakan penulis menarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Pengaturan terhadap ketentuan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang digunakan sebagai dasar perjanjian (akad) dalam produk bank syariah dalam hukum Islam tercermin dalam al-Qur'an, Hadist, dan *Ijtihad* yang dihasilkan oleh para *fuqaha* yang mendalami kajian ekonomi Islam. Pengaturan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam hukum positif Indonesia diatur dalam Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Namun dalam tataran pelaksanaan fatwa ini belum didampingi dengan peraturan dari Bank Indonesia yang mengatur *Musyarakah Mutanaqisah* secara spesifik. Dalam tataran praktiknya, ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah* di Indonesia berpegang pada fatwa DSN tentang *Musyarakah*, dan *Ijarah*. Ketentuan mengenai pembiayaan *Musyarakah* yaitu Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan ketentuan mengenai pembiayaan *Ijarah* Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000. Selain itu, Bank Indonesia mengatur pula persyaratan minimal dalam penyaluran dana bank syariah dengan prinsip *Musyarakah* dan *Ijarah* yaitu Pasal 8 dan Pasal 15 dari ketentuan PBI No. 7/46/PBI/2005. Pengaturan perjanjian (akad) *Musyarakah Mutanaqisah* juga memperhatikan ketentuan hukum perjanjian yang ada di KUH Perdata.
2. Ketentuan pembiayaan *Murabahah* menurut hukum Islam diatur dalam al-Qur'an, Hadist, dan *Ijtihad* para *fuqaha* mengenai hukum jual beli (*bai'*). Dalam praktiknya di Indonesia, pembiayaan *Murabahah* berbeda dengan *Murabahah* dalam praktik klasik. Perbedaan karakteristik pokok diantara keduanya, yaitu: Pada praktik klasik, tujuannya murni untuk jual beli, sedangkan *Murabahah* di Indonesia untuk pembiayaan/penyediaan fasilitas barang. Pada praktik klasik, terdapat dua tahapan transaksi yang

melibatkan tiga pihak. *Murabahah* pertama dilakukan secara tunai antara Bank (sebagai pembeli) dengan penjual barang (*developer*) kemudian *Murabahah* kedua dilakukan secara cicilan antara Bank (sebagai penjual) dengan Nasabah dan akad yang kedua ini dikenal sebagai akad *Murabahah Mu'ajjal* (Jual beli dengan Pembayaran Tangguh). Sedangkan di Indonesia, Bank dapat mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang dari *Developer* untuk dijual kembali kepada Nasabah tersebut dengan menggunakan akad *wakalah*. Pengaturan akad *Murabahah* dalam hukum positif Indonesia diatur dalam Fatwa No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan *Murabahah* juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia, PBI No. 7/46/PBI/2005, yang mengatur mengenai persyaratan minimal dalam penyaluran dana oleh bank syariah dengan prinsip *Murabahah* yaitu Pasal 9 dan 10. Sama seperti *Musyarakah Mutanaqisah*, pengaturan perjanjian (akad) *Murabahah* juga memperhatikan syarat-syarat perjanjian dan perjanjian jual beli yang ada di KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan syariah.

3. Berbagai perbedaan yang ditemukan pada akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah, yaitu (1) hubungan hukum: pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah kemitraan/perserikatan sedangkan *Murabahah* adalah jual beli; (2) Pengalihan objek pembiayaan, pada *Musyarakah Mutanaqisah* adalah beralih penuh pada Nasabah di akhir kontrak, sedangkan *Murabahah* beralih di awal kontrak; (3) Karakteristik perjanjian, pada *Musyarakah Mutanaqisah* ada 3 akad yaitu *Musyarakah*, *Bai' muajal*, dan *Ijarah*, sedangkan *Murabahah* hanya ada satu yaitu *Bai' muajal*; (4) Margin Bank, pada *Musyarakah Mutanaqisah* didasarkan pada tarif sewa, sedangkan *Murabahah* didasarkan pada harga agregat (harga beli+biaya perolehan); dan (5) angsuran, pada *Musyarakah Mutanaqisah* pembayaran angsuran seluruhnya nilainya menurun tiap bulan, sedangkan pada *Murabahah* tidak (bersifat tetap/*fixed*).
4. Kelebihan akad *Musyarakah Mutanaqisah* secara berturut-turut, yaitu (1) dapat mempererat Bank dan Nasabah karena sama-sama menjaga aset; (2)

ada nisbah bagi Bank dan Nasabah, yakni pembayaran uang sewa; (3) disenangi Nasabah karena komponen sewa dapat dievaluasi; dan (4) perubahan komponen sewa dalam angsuran dapat memperkecil risiko *financial cost*. Sedangkan kekurangan *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu (1) Bank ikut menanggung bersama terhadap beban pajak dan biaya pemeliharaan atas rumah; (2) Nasabah merasa berat untuk cicilan di tahun-tahun awal; (3) Keuntungan Bank berkurang akibat evaluasi nilai sewa; (4) Akad ini kurang menarik bagi Bank karena margin keuntungannya hanya sedikit; (5) Nasabah cenderung keberatan apabila harga sewa naik; dan (6) Bank membutuhkan biaya lebih besar untuk mengawasi rumah bersama demi menjaga aset tersebut.

Kelebihan akad *Murabahah* secara berturut-turut sebagai berikut: (1) Bank dapat menetapkan margin keuntungan pasti di awal perjanjian; (2) Nasabah mendapatkan barang yang diinginkan dengan cara jual beli angsur; (3) Bank memiliki tingkat keuntungan per tahun lebih besar; dan (4) sistem administrasi, SDM, dan biaya pengawasan lebih sederhana dan murah. Sementara itu, kekurangan akad ini, antara lain: (1) Risiko penjualan kembali atas rumah oleh Nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik Nasabah; (2) Bank tidak bisa mendapatkan keuntungan lebih atau bahkan rugi jika harga sewa pasaran diluar *range* perhitungan; (3) Akad *Murabahah* banyak persyaratan syariah yang harus dipenuhi; (4) Merugikan Nasabah karena total angsuran yang dibayarnya lebih besar bila dibandingkan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*; (5) Bagi Nasabah, total pembayaran harga beli kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*; dan (6) bagi Bank, akad *Murabahah* dapat terkena risiko regulasi pajak lebih besar karena transaksinya termasuk kategori jual beli serta dan juga dapat terkena risiko pajak berganda karena terjadi 2 tahap transaksi jual beli.

## 5.2 Saran

Dengan semakin maraknya kebutuhan perumahan bagi masyarakat, bank syariah mempunyai andil besar sebagai investor dalam pembiayaan perumahan. Sudah saatnya bagi para pihak terkait untuk memberikan perhatian lebih terhadap pengembangan akad-akad dalam produk pembiayaan perumahan yang ada agar lebih bervariasi dan lebih sesuai dengan syariah. Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan yang telah diberikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menyarankan:

1. Bank Indonesia sebagai Regulator sebaiknya membuat peraturan lebih spesifik mengenai kegiatan usaha bank syariah termasuk akad-akad pembiayaan demi terciptanya kepastian hukum, karena peraturan yang ada masih bersifat umum.
2. Penerapan akad *Murabahah* yang banyak dipakai bank syariah dalam pembiayaan perumahan kurang sesuai, karena pada dasarnya akad *Murabahah* ditujukan untuk pembiayaan jangka pendek sementara pembiayaan perumahan merupakan pembiayaan jangka panjang. Oleh karena itu, bank syariah perlu menggali lebih mendalam terhadap alternatif pengganti akad *Murabahah* seperti akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang lebih cocok dan sesuai dengan prinsip syariah.
3. Bank syariah perlu mempersiapkan pendukung teknis terkait pemakaian akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai alternatif akad pembiayaan sektor perumahan. Komponen pendukung tersebut antara lain kesiapan sumber daya manusia yang ada, kesiapan alat pendukung seperti sistem akuntansi dan administrasi, sistem pengawasan, dan pemasaran akad.

## DAFTAR REFERENSI

### BUKU

- Anshori, Abdul Ghofur. *Pokok-Pokok Perjanjian Islam di Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*. Jakarta: BI dan Tazkie Institut, 1999.
- Antonio, Muhamamad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank syariah*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007
- Ayub, Muhammad. *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*. Diterjemahkan oleh Aditya Wisnu Pribadi. Jakarta: PT Gramedia, 2007.
- Chapra, M. Umer. *Al-Qur'an Menuju Sistem Moneter yang Adil [Towards a Just Monetary System]*, diterjemahkan oleh Lukman Hakim. Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Cet 3. Jakarta: Kencana, 2006.
- Dewi, Gemala, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam*. Cet 2. Jakarta: Kencana, 2005.
- Harun, N. Nasroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Mamudji, Sri, *et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Perwataatmadja, Karnaen A., dan M. Syafi'I Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Cet. 1. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, *Materi Dakwah Ekonomi Syariah*. Jakarta: PKES, 2008.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet III. Jakarta: UI-Press, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pusat Dokumentasi UI, 1979.

Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. 1. Jakarta: Intermasa, 1991.

Syafi'i, Muhammad. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: PT Gema Insani Press, 2001.

Widyarningsih, *et. al. Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Cet II. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005.

Wiroso. *Produk Perbankan Syariah*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

### **Peraturan**

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan Syariah*. UU No.21 Tahun 2008. LN No. 94. TLN. No. 4867.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 182. TLN No. 3790.

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas PBI No. 9/19/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*. PBI No.10/24/PBI/2008.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Bank Indonesia Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*. PBI No. 7/46/PBI/2005.

Majelis Ulama Indonesia. *Fatwa Majelis Ulama Indonesia Tentang Bunga (Faaidah/Intersaat)*. Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

\_\_\_\_\_. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah*.

\_\_\_\_\_. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, edisi ketiga*. Jakarta, 2006.

### **Makalah, Skripsi, Tesis, dan Disertasi**

Perwataatmadja, Karnaen A. "Bank Syariah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional". Makalah disampaikan

dalam Seminar (PPLIH) tentang Perbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 17 November 1999.

Fatahullah, "Implementasi Prinsip Bagi hadi dan Risiko di Perbankan Syariah". Tesis Magister Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Barlinti, Yeni S. "Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia". Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Depok, 2010.

### Artikel dalam Internet

Adityaangga, Krishna. "Seputar Akad-akad Ekonomi Islam: Bai Bithaman Ajil" <http://adityangga.wordpress.com/2010/02/11/bai%E2%80%99-bithaman-ajil/>. diunduh 18 Maret 2011.

Balianzahab, "Hukum Islam". <http://balianzahab.wordpress.com/makalah-hukum/hukum-Islam>. Diunduh 25 Juni 2011.

Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah". *La\_Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 1 (Juli 2007).

Hosen, M. Nadrattuzaman. "Makalah *Musyarakah Mutanaqisah*". [www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqisah%20Nadrattuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/.../Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqisah%20Nadrattuzaman.pdf). Diunduh 27 Mei 2011.

Indo Pos, "Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan", <http://bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>, 20 Jan 2010, diunduh 6 Juni 2011.

Iskan, Dahlan. "Kronologis Krisis Sub-prime Mortgage di AS", <http://my.opera.com/Yrel/blog/kronologis-krisis-sub-prime-mortgage-di-amerika-serikat>, 8 November 2008, diunduh 24 Juni 2011.

Maryati, Tatik. "Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Perumahan". <http://elib.pdii.lipi.go.id/katalog/index.php/searchkatalog/.../9053/9053.pdf> diunduh 20 Juni 2011.

Muhammad Syafi'i Antonio, "Seminar Rekonstruksi Pemikiran Ekonomi Syariah dan Implementasinya". Makalah disampaikan pada Seminar Ekonomi Syariah, Bale Rumawat Padjajaran, 8 Februari 2009. <http://www.unpad.ac.id/archives/5210>, diunduh 7 Juni 2011.

Nuraisyah D., Siti. "Kekurangan Rumah Diprediksi Semakin Besar". <http://bataviase.co.id/node/697423>, diunduh 6 Juni 2011.

Osmani, Noor Mohammad dan Md. Faruk Abdullah, "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practises of Islamic Banks In Malaysia", *International Review of Business Research Papers*, vol. 6, no. 2 (Juli 2010).

Singh, Habhajan. "BBA vs Musharakah Mutanaqisah", dalam Blog *Universiti Sains Islam Malaysia (USIM)-Actuarial Finance*. <http://usimactuarialfinance.blogspot.com/2008/12/bba-vs-musyarakah-mutanaqisah.html>, diunduh 22 Juni 2011.

### **Lain-lain**

ASEAN, *ASEAN Statistical Yearbook 2010*. Jakarta: *ASEAN Secretary*, 2010.





مجلس الشريعة الإسلامية  
الاندونيسي

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA  
DEWAN SYARIAH NASIONAL  
NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang  
**MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- a. bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
  - b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
  - c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat :
1. Firman Allah SWT.:
    - a. QS. Shad [38]: 24:

...وَأَنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

- b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

...يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

2. Hadis Nabi
  - a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarik selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Taqrir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma’ Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama

- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَجْنَبِيٍّ لَا يَحُوزُ، وَلِشَّرِيكِهِ حَازَ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هذه المشاركة مشروعة في الشريعة لاعتمادها - كإلجارية المنتهية بالتملك - على وعد من البنك لشريكه بأن يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها.

وهي في أثناء وجودها تعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع.

وبعد انتهاء الشركة يبيع المصرف حصته للشريك كلياً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقداً مستقلاً، لا صلة له بعقد الشركة.

“Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena –sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik– bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

- c. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمَشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْعِ، لِكَوْنِهَا تُعْبَرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلِ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ

أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرْكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي أَمْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ المُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرْكَةِ.

Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

- d. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدَ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ يُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ ثَابِتَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُشَارَكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqad'ah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- 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'*.
- d. *Musya'* (*مشاع*) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

*Kedua* : *Ketentuan Hukum*  
Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

*Ketiga* : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. 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, di antaranya:
  - 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.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (*nasabah*).

*Keempat* : *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujah 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.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad;

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

**Kelima**

: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H  
14 Nopember 2008 M

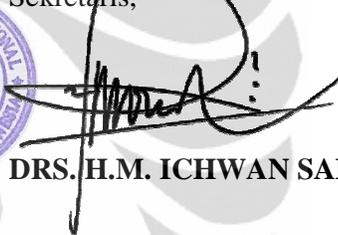
**DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



**DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH**

Sekretaris,



**DRS. H.M. ICHWAN SAM**

Ketentuan hukum dalam FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH

ini adalah sebagai berikut :

□

*Pertama* : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

*Kedua* : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. 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.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat

meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka

a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

b. 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.

*Ketiga* : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat* : Utang dalam Murabahah:

1. 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.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

3. 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.

*Kelima* : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam* : Bangkrut dalam Murabahah:

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

Catatan: Untuk mendapat fatwa DSN MUI ini secara utuh dalam format pdf, Anda dapat mengirim email ke alamat: [dsn\\_mui@mui-online.org](mailto:dsn_mui@mui-online.org) atau [dsnmui@gmail.com](mailto:dsnmui@gmail.com)