

## BAB II

### KERANGKA TEORITIS

#### A. Landasan Teori

##### 1. Akad Murabahah

###### a. Pengertian *Murabahah*

*Ribh* adalah kata asal *murabahah* yang berarti *ziyadah* (tambahan) dan *nama'* yang berarti tumbuh dan berkembang dalam perniagaan (*tijarah*). Maka *murabahah* secara istilah merupakan kegiatan jual beli dengan harga perolehan ditambahkan dengan keuntungan bagi penjual. Akad *murabahah* adalah bagian dari akad jual beli atau *ba'i*, istilah bai ini memiliki dua pengertian yakni jual (*ba'i*) dan beli (*sira'*). Dari kedua kata tersebut jual beli didefinisikan secara bahasa menunjukkan bahwa dalam akad jual beli ini terdapat pihak sebagai penjual dan pihak sebagai pembeli. Lalu terdapat objek pertukaran di dalamnya berupa barang yang dijual (*mab'i*) dan harga (*saman*). Maka secara istilah jual beli (*ba'i*) merupakan pertukaran harta dengan harta atau berpindahnya suatu kepemilikan barang dengan penggantian dengan saling rela serta atas kehendak kedua belah pihak<sup>11</sup>.

*Murabahah* yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeni merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan angsuran, yang pada perjanjiannya *murabahah* atau *mark up* ini bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan

---

<sup>11</sup> Veri Antoni Jaih Mubarak, Khotibul Umam, Destri Budi Nugraheni and Shandy Primandasetio, Kesumawati Syafei, *Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Strata 1* (Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah- Bank Indonesia, 2018).

oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang kemudian dijual kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up* sebagai keuntungan<sup>12</sup>. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN MUI/IV/2000 murabahah merupakan kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pada akad murabahah ini penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan keuntungan sebagai tambahannya yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli .

Akad *murabahah* ini salah satu akad yang termasuk pada pola jual beli atau secara terminologi Islam merupakan kegiatan tukar menukar barang atau harta dengan atas dasar saling rela sehingga berpindah kepemilikan dan atas dasar suka sama suka. Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) huruf d tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati<sup>13</sup>.

*Murabahah* dalam buku “Menggagas Konsep Ekonomi Syariah” karya Husain dan Susanto bahwa *murabahah* itu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pembeli pertama dan pembeli kedua. Pembeli pertama membeli barang dan

---

<sup>12</sup> Trisadini Usanti, P. and Abdul Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, ed. Restu Damayanti (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2015).

<sup>13</sup> Otoritas Jasa Keuangan, ‘UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1’ Otoritas J (2008).

kemudian dijual kembali pada calon pembeli lain untuk memperoleh keuntungan<sup>14</sup>. Begitupun fiqh madzhab Syafi'i mengatakan bahwa *murabahah* adalah menyebutkan harga pokok yang dibeli kepada orang yang akan membeli, dengan memberi syarat supaya barang tersebut diberi untung. Adapun penekanan dari pendapat lain menyatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah (atas dasar kepercayaan) sehingga harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan harus diketahui secara jelas. Dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* ini adalah akad transaksi jual beli yang didasari dengan prinsip keuntungan yang diperbolehkan dalam Islam, adapun sederhananya akad *murabahah* ini berupa kegiatan penjualan suatu barang yang ditambah dengan keuntungan dan pembeli sepakat membeli barang yang ditambah dengan keuntungan tersebut. *Murabahah* yang diterapkan dalam perbankan syariah pun demikian, bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok lalu dijual kembali kepada nasabah dengan harga jual yang ditetapkan oleh bank syariah didalamnya mencakup harga pokok barang, atau harga beli bank dari pemasok serta margin keuntungan yang telah ditetapkan.

---

<sup>14</sup> Ismail Hannanong, 'Murabahah (Prinsip Dan Mekanisme Dalam Perbankan Islam)', *Jurnal Syariah Dan Hukum Diktum* 15, no. 1 (2017), <https://www.ptonline.com/articles/how-to-get-better-mfi-results>.

b. Skema Akad *Murabahah*



Gambar 2. 1 Skema Akad Murabahah

Sumber : [sikapiuangmu.ojk.go.id](http://sikapiuangmu.ojk.go.id)

Tergambar pada skema di atas bahwa akad *murabahah* ini menjadi salah satu skema fiqih yang paling umum digunakan oleh perbankan syariah bahkan transaksi *murabahah* ini sering diterapkan oleh Rasulullah Saw. Serta sahabatnya. Karena polanya yang dianggap sederhana yang merupakan suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambahkan keuntungan yang disepakati. Dalam definisinya terdapat kalimat “keuntungan yang disepakati” maka karakteristik *murabahah* adalah penjual harus menginformasikan kepada pembeli mengenai harga pembelian barang dan menyatakan berapa jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Mohammad Mufid, *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah (Kajian Ontologi, Epistemologi, Dan Aksiologi Akad-Akad Muamalah Kontemporer)*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021).

Pembiayaan yang umum diberikan oleh bank syariah ini berprinsip jual beli dengan dasarnya berupa penjualan dengan keuntungan (margin) tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai ataupun secara berangsur-angsur<sup>16</sup>.

c. Dasar Hukum *Murabahah*

Penjelasan tentang *murabahah* pada Al-Qur'an dan hadis nabi dalam sejarahnya tidak dibahas secara eksplisit, akan tetapi langsung ada pada keduanya menerangkan mengenai jual beli laba, rugi serta perdagangan. Oleh karena itu, landasan syariah yang digunakan pada akad *murabahah* ini adalah landasan perihal jual beli dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Landasan syariahnya yakni sebagai berikut :

1. Al-Qur'an: QS. An-Nisa : 29

Pada ayat ini dijelaskan mengenai metode jual beli yang diperbolehkan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu<sup>17</sup>”

<sup>16</sup> Veithzal Rivai and Arviyan Arifin, *Islamic Banking (Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi)*, 1st ed. (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010).

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahan* (Surakarta : CV. Ziyad Visi Media, 2009), hlm. 83

Adapun dalil lain mengenai murabahah yakni dalam Al-Qur'an menunjukkan bahwa jual beli itu hukumnya halal dan riba itu haram, seperti ayat berikut :

QS Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
 وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
 وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya<sup>18</sup>”

## 2. Hadis Nabi

عن سهيب رضي الله عنه ان النبي صلى الله عليه وسلم قال : ثلاث  
 فيهن البركة البيع الى اجل والمقرضة وخط البر بالشرع للبيت لا  
 للبيع (رواه ابن ماجه)

“Diriwayatkan dari shuhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli secara tidak tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (H.R. Ibnu Majah no. 2280, kitab At Tijarah)<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Qur'an kemenag, Al-Qur'an dan terjemahan...., hlm.47

<sup>19</sup> DSN-MUI, 'Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah', Dsn Mui, 2000, hlm. 2

### 3. Fatwa DSN MUI

Adapun Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang memutuskan<sup>20</sup>:

Pertama: Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu 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

---

<sup>20</sup> DSN-MUI, 'Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah', *Dsn Mui*, 2000., hlm. 3-5

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

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli 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 janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:



- 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
- 2) 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*

- a) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Keempat: Utang dalam *Murabahah*

- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta

kerugian itu diperhitungkan

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka 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

d. Rukun dan Syarat

Rukun *murabahah* yakni sebagai berikut<sup>21</sup>:

1. Pihak yang berakad (*bai'* dan *musytari'*)
  - a. Cakap menurut hukum
  - b. Tidak terpaksa
2. Barang/Objek (*mabi'*)
  - a. Barang tidak dilarang oleh syara'
  - b. Penyerahan barang dapat dilakukan
  - c. Hak milik penuh yang berakad

---

<sup>21</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 1st ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).

3. Harga (*tsaman*)
  - a. Memberitahukan harga pokok
  - b. Keuntungan yang telah disepakati
4. Ijab Kabul (*Shigat*)
  - a. Harus Jelas
  - b. Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
  - c. Tidak dibatasi oleh waktu

Sedangkan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

1. Penjual memberitahu harga pokok pada pembeli
2. Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Adapun beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani, antara lain sebagai berikut<sup>22</sup>:

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.

---

<sup>22</sup> Dewi Lisdawati et al., 'Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah: Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu', *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah* 1, no. 1 (2019): 20, <https://doi.org/10.24239/jipsya.v1i1.3.16-36>.

- b) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk presentase tertentu dari biaya
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak dan biaya lainnya yang dimasukan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan yang didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha dan biaya lainnya itu tidak dapat dimasukkan ke dalam harga tersebut untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang dapat menutupi biaya pengeluaran-pengeluaran tersebut<sup>23</sup>.
- e. Penetapan Margin *Murabahah*

Dalam penetapan margin *murabahah* ini diketahui bahwa harga yang paling menentukan disini, harga merupakan faktor utama yang memengaruhi mekanisme pasar. Terlebih dalam Islam itu harga yang seharusnya berlaku di pasar adalah harga yang adil. Sama halnya dengan konsep penetapan harga yang telah digunakan sejak masa Rasulullah yakni *Saman al-misl* yang merupakan konsep harga yang ditetapkan didasarkan pada keadilan yang berarti harganya tidak terlalu mahal

---

<sup>23</sup> Bank Indonesia, 'Akad Dan Produk Bank Syariah : Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara', 2006.

sehingga produsen memperoleh laba yang sangat tinggi namun tidak terlalu murah juga agar produsen tidak mengalami kerugian. Maka konsep ini sederhananya harga yang wajar dengan tingkat laba yang tidak berlebihan.

Terdapat faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan margin di bank Islam antara lain adalah sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Komposisi Pendanaan

Pendanaan bagi bank syariah sebagian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang pada dasarnya nisbah nasabah tidak setinggi pada deposito, maka penentuan keuntungan (margin) akan lebih kompetitif jika dibandingkan dengan suatu bank yang porsi terbesar pendanaannya berasal dari deposito.

2. Tingkat Persaingan

Pada tingkat persaingan, apabila tingkat kompetisi ketat maka porsi keuntungan bank akan kurang sedangkan pada tingkat persaingan masih longgar bank akan dapat mengambil keuntungan yang lebih tinggi.

3. Resiko Pembiayaan

Resiko pembiayaan pada sektor yang lebih tinggi maka bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi dibanding mengandung resiko sedang apalagi kecil.

---

<sup>24</sup> Veithzal Rivai and Arviyan Arifin, *Islamic Banking...* hlm 786

#### 4. Jenis Nasabah

Nasabah itu beragam, ada nasabah biasa dan ada nasabah yang prima. Arti prima disini yakni nasabah yang memiliki usaha besar dan kuat hingga bank cukup mengambil keuntungan tipis sedangkan untuk nasabah dengan pembiayaan yang biasa maka bank biasanya mengambil keuntungan yang lebih tinggi.

#### 5. Kondisi Perekonomian

Terdapat siklus pada ekonomi yakni kondisi *revival, boom/peak*-puncak, resesi dan depresi. Apabila kondisi perekonomian secara umum ada pada dua kondisi pertama, kondisi usahanya lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun, apabila mengalami kondisi resesi atau depresi lalu bank tidak mengalami kerugian maka itu kondisi tersebut sudah baik dengan keuntungan sangat tipis.

#### 6. Tingkat Keuntungan yang Diharapkan Bank

Kembali pada kondisi perekonomian secara kondisional dengan *spread bank* keadaan ekonomi pada umumnya dan resiko atas suatu sektor pembiayaan atau pembiayaan pada deibur yang dimaksud. Namun bagaimanapun kondisi perekonomian yang terjadi secara operasionalnya bank telah menetapkan besar keuntungan yang dianggarkan. Maka dari anggaran ini akan dapat berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya

margin<sup>25</sup>.

Dalam akad *murabahah* ini, keuntungannya disebut dengan margin. Proses pembiayaan dalam bank syariah memiliki dua prinsip, penerapan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Uncertainty Contracts* (NUC) dan *Natural Certainty Contracts* (NCC).

1. *Natural Uncertainty Contracts* (NUC)

Produk pembiayaan berbasis NUC ini merupakan akad bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (*return*), baik dari segi jumlah (*amount*), maupun waktu (*timing*) seperti *mudharabah* dan *musyarakah* dengan menerapkan tingkat nisbah bagi hasil terhadap produk tersebut.

2. *Natural Certainty Contracts* (NCC)

Produk pembiayaan berbasis NCC ini merupakan akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu yang berlaku pada akad *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, *salam* dan *istishna*'. Pada praktiknya, margin keuntungan merupakan presentase tertentu yang ditentukan pertahun dengan perhitungan margin secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari atau perhitungan bulanan ditentukan setahun 12 bulan. Karena pada umumnya nasabah pembiayaan itu melakukan pembayaran berupa angsuran. Angsuran tersebut atau besar

---

<sup>25</sup> Veithzal Rivai and Arviyan Arifin, *Islamic Banking...* hlm 787

tagihannya tergantung pada plafond pembiayaan yaitu jumlah pembiayaan berarti harga beli yang telah ditambah dengan harga pokok yang tercantum pada Perjanjian Pembiayaan.<sup>26</sup>

Pada penentuan margin keuntungan ini, bank syariah menerapkan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC). Berikut beberapa metode langkah perhitungannya:

a. Referensi Margin Keuntungan

Penentuan margin pada perbankan syariah ditetapkan dalam rapat ALCO (Asset Liability Committee) Bank Syariah yakni atas dasar rekomendasi, usul serta saran dari tim ALCO Bank Syariah, berikut beberapa pertimbangannya :

1) *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

*Direct Competitor's Market Rate* merupakan tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata yang ditetapkan pada rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2) *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

*Indirect Competitor's Market Rate* adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan

---

<sup>26</sup> Adiwarman Karim, A., *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)*, 5th ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019). hlm 280-282



sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.

3) *Expected Competitive Return for Investors (ERCI)*

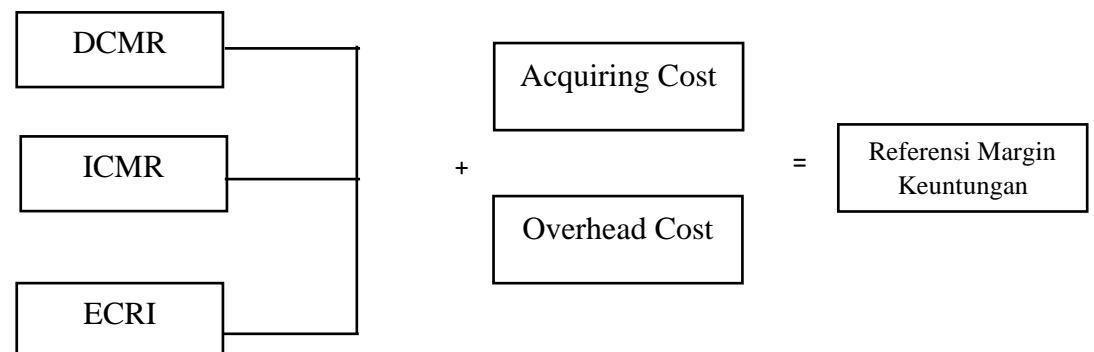
*Expected Competitive Return for Investors* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4) *Acquiring Cost*

*Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga

5) *Overhead Cost*

*Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



Gambar 2. 2 Ilustrasi Perhitungan Referensi Margin Keuntungan

Sumber : Adiwarmar Karim, Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan) 2019<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Adiwarmar Karim, Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)..... hlm 281

b. Penetapan Harga Jual

Setelah diperolehnya referensi margin keuntungan, maka bank akan melakukan penetapan harga jual. Harga jual ini merupakan penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan dari bank dan margin keuntungan.

c. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Jumlah angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok serta angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran ini dapat diakumulasikan dengan menggunakan empat cara, yaitu:

1) Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Metode ini merupakan perhitungan margin keuntungan yang kian semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai dampak dari adanya angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan yang semakin menurun.

2) Margin Keuntungan Rata-Rata

Metode ini merupakan margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsurannya dibayar nasabah secara tetap setiap bulan, sehingga margin menurun telah diperhitungkan secara tetap.

3) Margin Keuntungan *Flat*

Metode ini merupakan perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu period ke

periode lainnya walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

#### 4) Margin Keuntungan Annuitas

Metode ini merupakan margin keuntungan yang didapatkan dari perhitungan yang dilakukan secara annuitas. Perhitungan annuitas ini berupa cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsurannya yakni harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Maka perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang kian menurun.

#### 5) Persyaratan Untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan = f (plafond) hanya dapat dihitung apabila terdapat komponen-komponen berikut :

- a) Jenis perhitungan margin keuntungan
- b) Plafond pembiayaan sesuai jenis
- c) Jangka waktu pembiayaan
- d) Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e) Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan baik itu harga pokok maupun margin keuntungan

Perlu diperhatikan bahwa tanggal jatuh tempo tagihan adalah tanggal yang tidak termasuk pada perhitungan hari margin keuntungan.

Bank syariah seharusnya tidak hanya menjadikan tingkat suku bunga menjadi rujukan dalam penentuan harga jual (pokok+margin)

produk *murabahah*. Cara penetapan margin yang mengacu pada suku bunga itu merupakan langkah yang tidak seharusnya bank syariah lakukan, maka dalam praktiknya apabila tingginya margin diambil oleh pihak bank syariah bertujuan untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar atau terjadinya inflasi. Sehingga apabila terjadi kenaikan suku bunga yang cukup besar, maka bank syariah tidak mengalami kerugian secara riil, namun demikian apabila suku bunga di pasar tetap stabil atau bahkan turun maka margin *murabahah* akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat bunga pada bank konvensional<sup>28</sup>.

f. Aplikasi *Murabahah* Pada Lembaga Perbankan Syariah

Penerapan akad jual beli atau *murabahah* ini menjadi salah satu cara yang dapat ditempuh bank syariah dalam penyaluran dana kepada masyarakat. Bank-bank syariah kini telah berkembang dan mengadopsi berbagai akad untuk membantu pendanaan konsumennya. Dengan adanya akad-akad tersebut maka secara mendalam telah dinyatakan dalam syariat Islam dan dikembangkan melalui sejarah yang panjang oleh para pemikir ekonomu Islam. Salah satunya yakni akad *murabahah* ini seperti yang telah dipraktikkan oleh bank syariah. Implementasi akad *murabahah* ini pada bank syariah berupa nasabah mengajukan suatu pembiayaan dengan sistem *murabahah* kepada bank syariah dengan tujuan untuk membeli barang-barang yang bersifat produktif atau

---

<sup>28</sup> Muhamad, *Lembaga Perekonomian Islam (Perspektif Hukum, Teori Dan Aplikasi)* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2017).

konsumtif dengan ketentuan nasabah dan bank telah mengetahui barang tersebut secara nyata dan oleh bank mampu untuk memfasilitasi barang kebutuhan nasabah. Lalu dibuat suatu akad atau perjanjian antara bank dengan nasabah mengenai kesediaan bank untuk membeli barang tersebut sehingga akad disini berupa akad untuk mengadakan jual beli.

Konsep *murabahah* ini dari pengertiannya hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Penerapannya di perbankan syariah, *murabahah* melibatkan tiga pihak yaitu nasabah sebagai pembeli, bank syariah sebagai penjual dan pihak ketiga yakni pemasok barang terhadap bank atas barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Namun pada kenyataannya, akad *murabahah* ini banyak teraplikasi dengan konsep *murabahah bil wakalah* yang artinya bank syariah memberi wewenang kepada nasabah untuk melakukan jual beli atas barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan melakukan akad *wakalah* (perwakilan) lalu pada akhirnya nasabah hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa *murabahah* yang ditanda tangani akadnya telah berjalan sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh bank<sup>29</sup>.

Penerapan akad *murabahah* pada produk bank syariah sudah ditentukan sesuai dengan aturan Bank Indonesia. Bank Indonesia menetapkan peraturan mengenai pembiayaan *murabahah* yang dicantumkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/17/PBI/2008

---

<sup>29</sup> Zulhamdi Muhammadiyah, 'Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah', *Suparyanto Dan Rosad* (2015 5, no. 3 (2020): 248–53.

yang didalamnya mengatur tentang:

1. Pembiayaan *murabahah* harus dilakukan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
2. Penjual Bank di dalam perbankan syariah berperan sebagai pihak yang memiliki barang untuk dijual, pihak bank atau penjual membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Didalam prakteknya, dilakukan dengan cara bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank.
3. Pembeli yang dimaksud pembeli dalam pembiayaan *murabahah* yaitu nasabah, apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya bank dapat membeli sebagian atau seluruh jaminan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik jaminan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik jaminan dengan ketentuan pemilik jaminan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun
4. Barang atau Produk di dalam praktek pembiayaan *murabahah* barang yang dipasarkan harus sesuai dengan prinsip syariah, bukan termasuk barang atau produk lembaga keuangan
5. Akad merupakan kesepakatan tertulis antara bank syariah dengan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi

masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah

## 2. Akad Musyarakah Mutanaqisah

### a. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah mutanaqisah* merupakan bagian atau turunan dari *musyarakah* yang berarti kerjasama atau kemitraan. *Musyarakah* adalah istilah yang kerap dipakai dalam konteks pembiayaan syariah. Karena istilah ini berkonotasi lebih terbatas dibandingkan dengan kata aslinya yakni *syirkah* yang umum juga digunakan dalam fikih Islam<sup>30</sup>. Pada akad ini sebetulnya terdapat teori percampuran yang mengaitkan dua pilar yakni objek percampuran dan waktu percampuran. Ilmu fiqih ini membedakan kedua jenis objek percampuran tersebut, dari objek percampuran yang pertama yaitu '*ain* (real asset) dapat berupa barang dan jasa, diantaranya :

a) percampuran antara '*ain* dan '*ain atau real asset dengan real asset*

b) percampuran antara *real* asset dan *financial* asset

yang kedua adalah percampuran antara *financial* asset dan *financial* asset. Lalu sisi waktu terjadinya percampuran dalam ilmu fiqh mengelompokkan waktu percampuran atas dua waktu tersebut yakni, *naqdan* artinya penyerahan dilakukan saat itu juga dan *muajjal* yang berarti penyerahan yang ditangguhkan. Adapun istilah pengertian diantaranya percampuran, kemitraan, persekutuan dan perkongsian, istilah tersebut yaitu *al-musyarakat*, *syirkah* dan *syarikat*. Yang lebih

---

<sup>30</sup> `Ainul Imronah, 'Musyarakah Mutanaqisah', *AL-INTAJ Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam* 4, no. 1 (2018): 248–53.

tepat diantara istilah tersebut adalah syirkat seperti yang ada dalam buku yang ditulis oleh Atang Abdul Hakim maka pada literatur ilmu fiqh umumnya menggunakan istilah tersebut namun dalam istilah peraturan perbankan umumnya memakai *musyarakah*<sup>31</sup>.

Secara bahasa *musyarakah* atau *syirkah* berarti kerjasama antara modal dan keuntungan dan *mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang artinya mengurangi dengan cara bertahap. Maka konsep *musyarakah mutanaqishah* berupa kerjasama dua pihak atau lebih untuk mendapatkan suatu kepemilikan asset. Hak kepemilikan asset salah satu pihak akan berkurang dan satu pihak lain akan bertambah seiring dengan mekanisme pembayaran yang dilakukan oleh salah satu pihak lalu terjadilah perpindahan kepemilikan dan kerjasama tersebut berakhir<sup>32</sup>.

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan oleh pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya dan hukum atas *musyarakah* itu boleh<sup>33</sup>.

Pembiayaan *musyarakah* ini menjadi bentuk pembiayaan bagi hasil dengan bank menjadi pihak pemilik modal bukan berarti bank meminjamkan uang namun bank ini berpartisipasi menjadi mitra usaha

---

<sup>31</sup> Tatang Hakim, Abdul, *Fiqh Perbankan Syariah: Transformasi Fiqh Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan* (Bandung: Refika Aditama, 2011).

<sup>32</sup> Nadrattuzaman Hosen, 'Musyarakah Mutanaqishah', *Al-Iqtishad* 1, no. 2 (2009).

<sup>33</sup> Joni Mughni, Ahmad, *Manajemen Keuangan Syariah* (Bandung: Manggu Makmur Tanjung Lestari, 2019).



juga sebagai investor dalam pembangunan suatu usaha atau kepemilikan asset. Adapun pembiayaan tambahan yang diberikan pada mitra usaha yang telah memiliki sebagian pembiayaan untuk investasi, lalu mitra usaha pemilik modal memiliki hak untuk ikut serta dalam manajemen perusahaan, namun bukan menjadi keharusan untuk dapat ikut serta ke dalamnya. Karena dalam *musyarakah* ini kedua belah pihak baik itu bank atau mitra usaha dapat membagi pekerjaan untuk mengelola usaha sesuai dengan kesepakatan dan dapat meminta upah atas kontribusi untuk usaha tersebut. Untuk pembagian proporsi keuntungan dapat dibagi antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya pada akad yang berbeda dari proporsi menyesuaikan dengan modal yang diberikan keduanya. Apabila terjadi kerugian maka itu menjadi tanggungan bersama sesuai dengan modal yang diberikan, karena *musyarakah* ini adalah akad yang dapat berjalan selama usahanya itu terus beroperasi.

Ekonomi Islam ini terus berkembang sesuai dengan kebutuhan atau masalah, dalam operasional bank syariah ulama mengemukakan kaidah fiqih muamalah yang menegaskan bahwa segala sesuatu dalam muamalah itu sifatnya boleh, melainkan yang dilarang oleh hukum syariah. Maka bagi pelaku ekonomi dan perbankan syariah sudah seharusnya untuk memahami hal yang dilarang menurut syariah, adanya esensi *maqashid* syariah sebagai pendekatan dalam menetapkan kebenaran suatu transaksi ataupun kegiatan ekonomi yang menjadi

modal dasar dalam inovasi pengembangan produk. Pengembangan produk pada perbankan syariah menjadi tuntutan bagi perbankan syariah untuk senantiasa melakukan peningkatan layanan bagi masyarakat sehingga terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan transaksi perbankan syariah. Karena tujuan dari *maqashid syariah* itu setiap masalah baik berupa manfaat yang dicapai atau *madharat* yang dihindarkan sehingga substansinya yaitu masalah<sup>34</sup>.

Secara fikih, akad *musyarakah mutanâqisah* pada dasarnya menggunakan beberapa akad gabungan. Dengan menggunakan akad gabungan ini, akad-akad yang digunakan dalam perbankan Islam dapat digabungkan dalam transaksi bisnis modern. Namun, penggabungan ini harus memenuhi dua syarat: 1. Syariah tidak melarang penggabungan tersebut (terdapat dua hadits yang melarang penggabungan dua akad); 2. Penggabungan akad-akad tersebut bukan menjadi wujud transaksi yang tidak sah atau tidak sah. Maka terdapat gabungan empat akad yang ada pada *musyarakah mutanaqisah* yakni, *syirkah 'inân*, *ijârah*, perwakilan (*wakâlah*) dalam pengelolaan penyewaan dan pembelian secara bertahap<sup>35</sup>.

#### b. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

Perbankan syariah merupakan lembaga yang tidak hanya terikat pada rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah, akan

---

<sup>34</sup> Oni Sahroni and Adiwarmar Karim, A., *Maqashid Bisnis Dam Keuangan Islam : Sintesis Fikih Dan Ekonomi*, 4th ed. (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019).

<sup>35</sup> M. Ridwan and Syahrudin, 'Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan *Murabahah*', *Tsaqafah* 9, no. 1 (2016) hlm 111–112.

tetapi sangat terikat pada hukum Allah setinggi-tingginya hukum yang akan menimbulkan kemudharatan dunia maupun akhirat apabila melanggarnya. Maka hukum *musyarakah mutanaqisah* ini bersandar pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa) karena dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini mengandung dua unsur akad tersebut. Dalil hukum syariah *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

#### 1) Al-Qur'an

Al-Quran Surat Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجَتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ  
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ  
فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat<sup>36</sup>”.

Al-Quran Surat Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي  
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu

<sup>36</sup> Qur'an kemenag , Al-Qur'an dan terjemahan hlm 454

*ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.192) Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah<sup>37</sup>”*

## 2) Hadis Nabi

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 بَيْنِهِمَا .

*"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat 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).<sup>38</sup>*

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin Auf Al-Muzani, Nabi

SAW bersabda :

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ

عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

*"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh 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."*

<sup>37</sup> Qur'an kemenag , Al-Qur'an dan terjemahan, hlm 106

<sup>38</sup> National Sharia Board, 'Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah', Dewan Syariah Nasional MUI, no. 51 (2008) hlm. 1-2.

Adapun dalil hukum *Ijarah* karena *musyarakah mutanaqisah* mencakup akad *ijarah* di dalamnya.

Al-Quran Surat Al-Qashash ayat 26 :

﴿٢٦﴾ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya<sup>39</sup>”

Dalil ayat dan terjemahan mengenai *ijarah* di atas memiliki arti bahwa dalam *ijarah* (sewa) itu harus saling memiliki rasa saling percaya satu sama lain.

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'id Ibn Abi Waqqash, ia berkata :

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak (uang)”

### 3) Kaidah Fiqih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya"

Adapun dari fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah* menetapkan<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> Qur'an kemenag, Al-Qur'an dan terjemahan, hlm. 388

<sup>40</sup> National Sharia Board, *Fatwa Dewan Syariah Nasional.....*, hlm. 4-5

#### 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'* 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

- a) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli)
- b) Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
  - (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad

- (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad
- (3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal
- (4) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya
- (5) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan
- (6) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS – sebagai *syarik*-beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah)

Keempat: Ketentuan Khusus

- a) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain
- b) Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati
- c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*

- d) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad
- e) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli

Kelima: Penutup

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

#### 4) Rukun dan Syarat

Agar sebuah akad atau perjanjian sah dan mempunyai akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang mengadakannya, *syirkah* atau perserikatan harus memenuhi semua syarat dan rukunnya. Menurut ketentuan syariat Islam, rukun *syirkah* adalah sebagai berikut<sup>41</sup>:

##### 1) Rukun Akad *musyarakah mutanaqishah*

- a) Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqishah* harus cakap hukum dan baligh
- b) Modal *musyarakah mutanaqishah* harus diberikan secara tunai

---

<sup>41</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017).



- c) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
- d) Penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan diantara mitra
- e) Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan
- f) Objek *musyarakah mutanaqishah* harus jelas
- g) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan dibolehkan oleh agama
- h) Biaya sewa objek *musyarakah mutanaqishah* dibagi sesuai persentase porsi kepemilikan

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

2) Syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* adalah sebagai berikut:

- a) Pelaku akad
- b) Objek *musyarakah mutanaqishah*
- c) *Ijab qabul* atau serah terima
- d) *Nisbah* keuntungan
- e) *Ujrah* atau biaya sewa

Maka kerugian akan dibagi secara proporsional sesuai dengan porsi modal masing-masing. Dalam *musyarakah* yang berkelanjutan atau

*going concert*, dimungkinkan untuk menunda pembagian kerugian dan menggantinya dengan keuntungan pada waktunya. Oleh karena itu, nilai modal *musyarakah* tetap sama dengan jumlah yang disetorkan dan selisih yang diperoleh dari modal tersebut itu keuntungan atau kerugian.

#### 5) Penetapan *Nisbah* Bagi Hasil

Bank syariah harus mampu dalam mengelola sumber pendapatan dan beban pendapatannya secara maksimal agar dapat mencapai keuntungan secara optimal. Untuk mengupayakan hal tersebut dapat dilakukan dengan dua acara, yaitu memberdayakan asset produktif yang telah dimiliki sehingga mampu mengoptimalkan sumber pendapatan, baik berasal dari hasil margin, hasil sewa ataupun dari imbal bagi hasil. Cara lainnya yakni dengan melakukan penekanan segala beban, terutama beban pendapatan kepada pihak ketiga sebagai akibat diterimanya dana amanah masyarakat dengan konsep *wadiah* atau sebagai akibat dikelolanya dana investasi masyarakat melalui konsep *mudharabah*.

Dalam penentuan nisbah bagi hasil dalam bank Islam hampir sama dengan proses perhitungan biaya dana serta penghitungan tingkat bunga pembiayaan pada bank konvensional berbasis biaya sedangkan bank Islam berdasarkan pada pendapatan, perbedaan lainnya tergambar dalam tabel berikut <sup>42</sup>:

---

<sup>42</sup> Veithzal Rival and Arviyan Arifin, *Islamic Banking*....., hlm 800

Tabel 2. 1 Perbedaan Penentuan Bagi Hasil dan Perhitungan Tingkat Bunga

| <b>BERBASIS BIAYA</b>   | <b>BERBASIS PENDAPATAN</b>   |
|---|--|
| 1. Ditentukan di muka   | 1. Ditentukan di belakang  |
| 2. Hasil lebih mudah ditentukan                                 | 2. Hasil lebih sulit ditentukan                                    |
| 3. Hasilnya mudah diperkirakan                                  | 3. Hasilnya sulit diperkirakan                                     |
| 4. Tanpa memperhatikan proses pemanfaatan dana                  | 4. Pemanfaatan dananya harus sesuai tujuan pembiayaan              |
| 5. Tidak tersirat keadilan, karena beban resiko tidak sebanding | 5. Menekankan keadilan melalui pembagian resiko sesuai kesepakatan |

Sumber: Veithzal Rival dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*. 2010

Bagi hasil disini merupakan bentuk *return* (perolehan aktivitas usaha) dari kontrak investasi dari waktu ke waktu, tidak pasti dan tidak tetap pada bank syariah. Namun besar kecilnya perolehan kembali atau return yang akan didapatkan bank itu bagaimana hasil usaha yang diperoleh bank Islam.

Sistem bagi hasil yang ada pada bank syariah merupakan suatu mekanisme dilakukannya upaya memperoleh hasil dan membagikannya kembali kepada para pemilik dana (*shahibul mal*) sesuai kontrak yang telah disepakati bersama pada saat proses akad dilakukan antara nasabah dengan bank. Penentuan besarnya porsi bagi hasil ditentukan bersama dan harus terjadi dengan adanya kerelaan (*At-Tarodhin*) oleh masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan. Begitupun pendapatannya yang dibagikan *mudharib* dan *shahibul mal* merupakan pendapatan yang sebenarnya telah diterima (*cash basis*) sedangkan pendapatan yang masih dalam pengkuan (*accrual basis*) tidak dibenarkan untuk dibagi antara *mudharib* dan *shahibul mal*.

Hal yang mendasari perhitungan bagi hasil pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ialah adanya modal dari masing-masing pihak. Yang dimaksud modal dalam pembiayaan MMq dapat berupa uang tunai, surat berharga, logam mulia, aset perdagangan seperti barang-barang persediaan, properti, dan aset berharga lainnya. Adapun Modal bisa diberikan dalam bentuk tunai maupun setiap bentuk lain selain tunai yang umum diketahui. Modal usaha dari para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Modal usaha yang disatukan dari bank syariah dan nasabah dinyatakan dan dicatat dalam bentuk unit-unit *hishshah*. Nilai 1 unit *hishshah* disepakati bersama antara bank syariah dan nasabah. Nilai per 1 unit *hishshah* dapat disepakati di awal dan tidak berubah nilainya selama masa pembiayaan (DSN-MUI) atau berubah nilainya mengikuti harga pasar (AAOIFI).

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) memberikan dua metode yang dapat digunakan sebagai standar dalam hal penentuan nisbah bagi hasil dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yakni *profit sharing* dan *revenue sharing*.

#### 1. *Profit Sharing*

*Profit sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil yang didasarkan pada hasil bersih dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

## 2. *Revenue Sharing*

*Revenue sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil di dasarkan pada total seluruh pendapatan sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Untuk menentukan nisbah bagi hasil baik itu dengan metode *profit* atau *revenue sharing*, langkah-langkah yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

- 1) Menghitung kebutuhan pembiayaan nasabah dan menentukan jumlah penyertaan modal yang akan diberikan oleh bank syariah kepada nasabah sesuai kebijakan dan penilaian masing-masing BUS/UUS/BPRS berdasarkan tingkat risiko dan kemampuan nasabah.
- 2) Menghitung nisbah bank syariah :

$$\text{EBR (\%)} \times \frac{\text{Pembiayaan Bank Syariah}}{\text{Total Pendapatan per Tahun}}$$

Dalam penetapan *Expectation Bank Rate* (EBR) dapat diperhitungkan berdasarkan beberapa komponen sebagai berikut:

- *Expected ROE*; besarnya Return on Equity yang ditargetkan oleh BUS/UUS/BPRS
- *Expected Customer Return*; besarnya biaya yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS atas nilai yang diharapkan Nasabah (pihak ketiga penyimpan dana)
- *Overhead Cost*; biaya operasi dibagi total dana pembiayaan
- Biaya PPAP (*Risk Provision*)

### 3) Menghitung Nisbah Nasabah = 100% - Nisbah BUS/UUS/BPRS

Terdapat standar atau batasan dalam pemberian plafond pembiayaan pada nasabah karena pembiayaan dapat diberikan sesuai kebutuhan, tetapi tidak lebih dari *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan. Pembiayaan juga harus sesuai dengan standar perhitungan *Financing to Value* (FTV) dan ketentuan yang berlaku. *Financing to Value* (FTV) ini merupakan perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V) dan perhitungan ini dapat digunakan dalam proses pengambilan keputusan pembiayaan, dengan tujuan bahwa penetapan *Financing To Value* (FTV) menjamin bahwa properti yang dibiayai memiliki nilai agunan yang cukup untuk menutup sisa pembiayaan jika eksekusi terjadi di kemudian hari serta dapat melindungi konsumen atas kewajaran harga jual.

Cara menghitung FTV :

$$FTV = \frac{KPR IB}{\text{Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian}}$$

Setelah menghitung FTV, maka yang harus ditentukan yakni nilai properti. Ilustrasi penetapan harga perolehan properti, apabila nasabah memilih untuk properti *indent* maka harga perolehan properti baru indent ditentukan dari daftar harga properti (*price list*) yang disediakan oleh developer yang telah bekerja sama dengan bank. Adapun nasabah yang memilih properti baru maka harga perolehan properti baru atau *ready stock* sesuai dengan daftar harga dari *developer* atau harga

perolehan properti yang ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif. Sedangkan jika nasabah ingin memiliki properti bekas (*second*) maka harga perolehan properti yang ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif, dengan ilustrasi perhitungan sebagai berikut :

1. Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 11 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar
2. Jika Nilai Transaksi sebesar Rp 10 Milyar sedangkan Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank sebesar Rp 9 Milyar, maka harga properti yang diambil adalah sebesar Rp 9 Milyar

Selain hal tersebut, pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini terdapat skema sewa menyewa (*ijarah*) yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Besarnya pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan:

- a) Porsi *hishshah* Bank (plafond/pokok pembiayaan)
- b) Porsi *hishshah* Nasabah (uang muka)
- c) Jangka waktu pembiayaan
- d) Tarif sewa bulanan dihitung dari tarif sewa per tahun (*flat*) dengan pengakuan pendapatan secara proporsional sepanjang jangka waktu pembiayaan

- e) Proyeksi total biaya sewa dihitung dari nilai sewa bulanan dikalikan jangka waktu pembiayaan
- f) Nilai ini akan berubah dan dituangkan dalam addendum akad pada saat terjadi (i) pembelian *hishshah* BUS/UUS/BPRS oleh Nasabah diluar jadwal dan (ii) perubahan tarif sewa

Pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) besarnya tetap sepanjang tarif sewa yang dikenakan sesuai dengan periode evaluasi *pricing* atau pihak bank dapat melakukan *review ujroh* atau evaluasi *pricing* atas tarif sewa properti obyek MMq minimal setiap 1 tahun sekali. Maka bagi hasil dalam akad MMq ini diperoleh dari pendapatan berupa *ujroh* atas aktivitas penyewaan obyek MMq (aset properti) yang dimiliki bersama para pemilik modal maka nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan *ujroh* yang akan dihasilkan dan tidak harus berdasarkan porsi modal MMq<sup>43</sup>.

6) Aplikasi *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syariah

Upaya yang paling strategis untuk meningkatkan layanan mereka, bank syariah saat ini secara aktif menerapkan dan mengembangkan barang-barang mereka. *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq) adalah salah satu akad perjanjian yang paling penting untuk mendorong perkembangan produk perbankan syariah. Sebagaimana diketahui, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq) adalah akad yang canggih dan dapat digunakan untuk berbagai

---

<sup>43</sup> Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, Op. Cit., hlm 140



macam kebutuhan dan produk perbankan syariah. Setidaknya, akad ini dapat digunakan untuk 15 jenis produk, termasuk *refinancing*, *working capital*, *take over*, gabungan *take over* dan *top up (refinancing)*, KPR *indent*, investasi *indent*, pengalihan hutang dari bank syariah ke bank syariah, restrukturisasi pembiayaan (konversi akad) dan pengeluaran modal<sup>44</sup>.

Pembiayaan MMq yang diberikan BUS/UUS/BPRS bersifat kerjasama dalam bentuk jumlah modal menurun. Dalam akad MMq ini, bagian modal BUS/UUS/BPRS akan dijual secara bertahap kepada nasabah atau pihak lain, sehingga bagian modal BUS/UUS/BPRS akan menurun dari waktu ke waktu. Pada akhir akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal dan nasabah akan berjanji untuk membeli seluruh *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS, sehingga nasabah menjadi pemilik penuh atas asset tersebut. Maka proses perhitungan dan pengalihan komersial *hishshah* (porsi) BUS/UUS/BPRS kepada nasabah harus dilakukan dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak.

Perbankan syariah harus memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan menggunakan Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* sesuai dengan kepatuhan Syariah sebagaimana telah ditetapkan dalam berbagai ketentuan hukum Islam, termasuk fatwa DSN. Namun, ada beberapa masalah dan masalah yang sering muncul terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. Berikut adalah beberapa masalah dan masalah yang terkait dengan

---

<sup>44</sup> Sutono, 'Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang Dan Risiko Di Bank Muamalat Surabaya)', *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2020): 1–19.

penerapan produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* di perbankan syariah di Indonesia. Pertama, masalah syariah terkait dengan prinsip "dua akad dalam satu barang" ketika kontrak sewa dan beli dibuat pada saat yang sama. Kedua, masalah legal terkait dengan perbedaan hukum positif Indonesia tentang pencatatan sertifikat kepemilikan. Ketiga, masalah operasional terkait dengan independensi harga dalam hal pembiayaan *musyarakah* dengan pengalihan kepemilikan<sup>45</sup>.

Salah satu ciri produk *Musyarakah Mutanaqishah* membedakannya dari pembiayaan perbankan syariah lainnya adalah sebagai berikut:

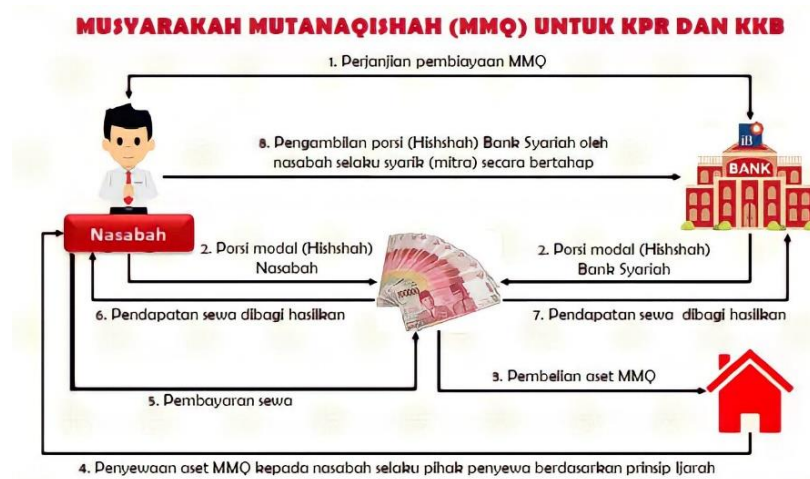
- a) *Hishshah*, bahwa modal usaha masing-masing pihak harus ditulis dalam bentuk yang dibagi menjadi berbagai unit *hishshah*
- b) Konstan, yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif
- c) *Wa'd*, yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshahnya* kepada nasabah
- d) *Intiqal al milkiyyah*, yaitu setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang

---

<sup>45</sup> Muh Turizal Husein, 'Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah', *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1, no. 1 (2019): 79, <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>.

jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah<sup>46</sup>

Mekanisme *musyarakah mutanaqishah* dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. 3 Skema produk berbasis MMq

Sumber : ojk.id

Dari skema di atas dapat diilustrasikan bahwa pertama, bank syariah dan nasabah individu atau bisnis melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad MMq dalam jangka waktu tiga tahun berupa KPR iB atau KKB iB, yang disepakati oleh masing-masing pihak. Total modal kemitraan MMq senilai Rp 500 juta, dengan porsi bank sebesar 72% senilai Rp 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp 140 juta, dengan nisbah pembagian keuntungan 60:40. Kedua, bank menyalurkan dana senilai porsi modal dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi

<sup>46</sup> Miti Yarmunida, 'Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia : Pendekatan Maqasid Syariah Miti Yarmunida Terakhir Terus Mengalami Pertumbuhan Yang Signifikan . Sebagai Lembaga Keuangan Bank Yang', *Jurnal Baabu Al-Ilmi* 5, no. 2 (2020): 220–221.

modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak. Ketiga, aset MMq dibeli dengan pembiayaan MMq sebagai modal usaha bersama antara bank dan pelanggan. Aset tersebut dapat berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*). Keempat, aset atau aktiva MMq yang menjadi objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah. Nasabah bertindak sebagai konsumen penyewa (*mu'jir*) dan membayar sewa (*ujrah*). Hasil dari penyewaan ini dibagi antara bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati. Kelima, uang sewa (*ujrah*) dibayarkan oleh nasabah sebagai konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah MMq) sebagai pemberi sewa (*mu'jir*). Contoh pembayaran bulanan adalah 10 juta rupiah. Keenam, pendapatan bulanan 10 juta rupiah dari bisnis penyewaan rumah atau mobil akan dibagi antara bank dan nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil yakni bank mendapat Rp 6 juta dan nasabah mendapat Rp 4 juta dari bagi hasil. Ketujuh, nasabah harus menyetorkan pembayaran bagi hasil sebesar Rp 6 juta setiap bulan kepada bank dan menggunakan pendapatan bagi hasil nasabah sebagai nasabah mitra MMq sebagai salah satu sumber pembayaran angsuran untuk pengambilalihan porsi modal bank (*hishshah*). kedelapan, selain membayar bagi hasil, nasabah juga setiap bulan membayar angsuran pokok sebesar Rp 10 juta kepada bank untuk

pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) hingga perjanjian pembiayaan MMq berakhir dan nasabah akan memiliki seluruh aset MMq<sup>47</sup>.

### 3. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

Di tengah naiknya kebutuhan hunian atau tempat tinggal yang layak, sudah seharusnya lembaga keuangan menghadirkan solusi bagi masyarakat agar perputaran uang lebih maksimal. Terlebih bagi lembaga keuangan syariah yang dapat memberikan fasilitas pembiayaan perumahan yang terhindar dari riba. Maka, dengan hadirnya perbankan syariah tidak hanya bertujuan sebagai upaya sosialisasi kegiatan usaha Lembaga Jasa Keuangan berdasarkan sudut pandang agama Islam. Melainkan, dapat memenuhi permintaan masyarakat yang menghendaki sistem perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil dan terhindar dari riba. Maka saat ini banyak bank yang menawarkan pembiayaan pemilikan rumah dengan sistem syariah karena pasarnya semakin naik dan diminati oleh masyarakat.

Bank Jabar Banten Syariah memberikan fasilitas kepada masyarakat untuk pembiayaan pemilikan rumah agar masyarakat menganggap bahwa memiliki rumah sendiri bukan lagi menjadi hal yang sulit. Di dalam pembiayaan pemilikan rumah ini terdapat sistem dan prosedur yang harus diterapkan oleh Bank yang bertujuan agar proses pembiayaan tersebut dapat berjalan dengan baik dan pembiayaannya tidak bermasalah. Tidak diragukan lagi bahwa, proses pembiayaan yang sehat adalah jenis

---

<sup>47</sup> Nuhbatul Basyariah, 'Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia', *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (2018): 127–128, <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>.

pembiayaan yang mengutamakan investasi yang halal dan baik serta menghasilkan return yang diharapkan<sup>48</sup>.

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah ini merupakan sebuah fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada perorangan untuk membeli, membangun dana tau merenovasi baik itu rumah, ruko, rukan apartemen dan bangunan sejenis lainnya. Pembiayaan pemilikan rumah ini diberikan kepada perorangan untuk mmenuhi sebagian atau keseluruhan akan rumah dengan pilihan dapat menggunakan prinsip jual beli atau akad *murabahah* yakni dengan pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulannya, harga jualnya biasanya ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dan pihak nasabah sebagai pembeli.

Adapun Surat Edaran Bank Indonesia yang mengatur tentang Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yaitu nomor 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012. Surat Edaran tersebut memuat pokok-pokok pengaturan produk pembiayaan pemilikan rumah sebagai berikut<sup>49</sup>:

- 1) Pengaturan PPR iB hanya diberlakukan untuk PPR untuk rumah atau bangunan tipe 70 ke atas dan tidak termasuk PPR iB dalam

---

<sup>48</sup> Widhi Bimo, Ariyo and Siti Maryam, 'Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah IB Masalah Dengan Akad Murabahah Di Bank BJB Syariah Syariah Kantor Cabang Bogor', *Moneter : Jurnal Keuangan Dan Perbankan* 8, no. 1 (2020): 44.

<sup>49</sup> Otoritas Jasa Keuangan, 'Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS', 2012, <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/regulasi/peraturan-perbankan-syariah-pbi-dan-sebi/Pages/surat-edaran-bank-indonesia-nomor-14-33-dpbs-3.aspx>.

rangka pelaksanaan program perumahan yang ditetapkan pemerintah

2) PPR dengan akad *Murabahah* atau *Istishna* dikenakan ketentuan batasan *Financing to Value* (FTV) paling tinggi 70% artinya jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah paling banyak sebesar 70% dari nilai agunan yang diserahkan nasabah. Agunan dalam hal ini adalah rumah atau bangunan yang dibiayai bank

3) PPR dengan skim *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq) dipersyaratkan adanya batasan penyertaan (*sharing*) kepemilikan rumah atau bangunan pada saat awal oleh bank syariah ditetapkan paling tinggi 80% dari nilai rumah atau bangunan, atau dengan kata lain nasabah diharuskan melakukan penyertaan (*sharing*) kepemilikan awal paling rendah 20% nilai rumah atau bangunan

4) PPR dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dipersyaratkan adanya uang jaminan (*deposit*) yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank syariah paling rendah 20% dari nilai rumah atau bangunan sebagai pembayaran atas pembelian rumah atau bangunan pada saat akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* jatuh tempo dalam hal nasabah mengambil opsi untuk membeli rumah atau bangunan yang menjadi objek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

## B. Penelitian Terdahulu

Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu

| No | Judul Penelitian   | Hasil Penelitian  | Persamaan dan Perbedaan   |
|----|--|---|---|
| 1  | Analisis Perbandingan Akad <i>Murabahah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah (Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan Hidayat, Yayat Rahmat; 2019) <sup>50</sup> | Hasil dari penelitian ini perbandingannya jika akad <i>murabahah</i> memang lebih mudah dipahami dan terkesan simpel sedangkan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> lebih menguntungkan bila diterapkan di perbankan. Karena bila bank menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> maka nasabah dapat membayar biaya sewa sesuai dengan pendapatan nasabah | Persamaan penelitian ini membahas mengenai perbandingan akad <i>murabahah</i> dan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada pembiayaan pemilikan rumah. Perbedaannya dengan penelitian tersebut yaitu pada penelitiannya sebatas meneliti penerapan kedua akad tersebut pada pembiayaan rumah di bank syariah, sedangkan penelitian ini spesifiknya pada analisis implementasi margin dan nisbah bagi hasil. |
| 2  | <i>A comparative analysis of financial affordability in Islamic home financing instruments in Malaysia</i> (Mohd Zaidi Md Zabri, Razali Haron ; 2019) <sup>51</sup>                                      | <i>On this journal we can conclude that presented a comparative, financial affordability analysis between debt- and equity-based IHF instruments by participating institutions in Malaysia through statistical evidence from the Department of Statistics, Valuation and Property Services Department and Bank Negara Malaysia. The</i>                       | Persamaan pada penelitian ini adalah pembahasan mengenai pembiayaan rumah di bank syariah, perbandingan keterjangkauan biaya antara akad BBA dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> . Perbedaannya yakni pada objeknya penelitian tersebut dilakukan di Malaysia  |

<sup>50</sup> Perawati, Hidayat, and Rahmat, 'Prosiding Keuangan Dan Perbankan Syariah Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR Di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRISyariah Kc Bandung Citarum)'

<sup>51</sup> Mohd Zaidi Md Zabri and Razali Haron, 'A Comparative Analysis of Financial Affordability in Islamic Home Financing Instruments in Malaysia', *International Journal of Housing Markets and Analysis* 12, no. 6 (2019): 1093–1112, <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2018-0090>.



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | <i>empirical results reconfirmed some of the literature's argument for MM home financing by the financial cooperative as a better alternative to the ones offered by commercial banking institutions – both conventional home and IHF instruments that of akad Bai' Bithamin Ajil (BBA) and MM.</i>  | dan akad yang dibandingkan dengan <i>musyarakah mutanaqisah</i> itu akad Bai' Bithamin Ajil (BBA) bukan <i>murabahah</i> .   |
| 3 | Analisis Komparatif Penerapan Akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i> dan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto (Zakiya Hasna Nur Nahari ; 2022) <sup>52</sup> | Perbandingan penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> dan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada pembiayaan KPR Syariah dapat dilihat dari persamaan yaitu persyaratan pengajuan pembiayaan, cara pembayaran angsuran, dan kebijakan bank ketika nasabah melakukan wanprestasi. Perbedaan dapat dilihat dari karakteristik setiap akad, mekanisme penerapan setiap akad, dan peralihan objek pada setiap akad. | Persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu terdapat pada perbandingan dua akad yakni <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan objek pembiayaan pemilikan rumah di suatu bank syariah. Perbedaannya penelitian ini menganalisis perbandingan penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> secara keseluruhan. Sedangkan yang dilakukan oleh penulis menganalisis implementasmargin pada akad <i>murabahah</i> dan <i>nisbah</i> bagi hasil pada pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> . |
| 4 | Penetapan Marjin dan Nisbah Bagi Hasil Pada  | Hasil penelitian dari penetapan marjin dan nisbah bagi hasil pada  | Persamaan dengan penelitian yang penulis lakukan yakni dari topik  |

<sup>52</sup> Zakiya Hasna Nur Nahari, 'Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah', *Repository.Uinsaizu.Ac.Id*, 2022.

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia (Shery Sutra Lena, Muhammad Syarofi ; 2022) <sup>53</sup>   | <p>pembiayaan mudharabah bahwasannya ada dua jenis metode dalam penentapannya. Yang pertama adalah metode <i>profit loss and sharing</i>. Dimana metode ini menerapkan pembagian bagi hasil berdasarkan keuntungan. Yang kedua adalah metode <i>Reveneue sharing</i> yang lebih kepada pembagian bagi hasil lebih besar kepada pemilik modal dari pada pengelola. Pembayaran bagi hasil dalam produk mudharabah adalah sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah dilakukan di awal akad.</p> | <p>inti penetapan marjin dan nisbah bagi hasil. Perbedaannya penulis meneliti disertai dengan menganalisis penentapannya dan penulis meneliti penentuan margin pada akad <i>murabahah</i> dan <i>nisbah</i> bagi hasil pada pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i>, sedangkan penelitian ini menganalisis dari akad mudharabah dengan objeknya Bank Syariah Indonesia.</p> |
| 5 | Analisis Penetapan Margin Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan <i>Mudharabah</i> di BMT Al-Ittihad Pekanbaru (Eka Nuraini Rachmawati, Wenny Darmaya ; 2018) <sup>54</sup> | <p>Penetapan margin yang dilakukan oleh BMT Al-Ittihad pada pembiayaan <i>murabahah</i> menggunakan <i>fixed rate</i> dengan metode <i>flat rate</i> dimana penetapan margin dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan adalah sama sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap. Terdapat beberapa hal yang menjadi pertimbangan penetapan margin pembiayaan <i>murabahah</i> dan Nisbah bagi hasil <i>mudharabah</i> di</p>   | <p>Terdapat persamaan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu menganalisis penetapan margin dan nisbah bagi hasil, hanya saja memiliki perbedaan dari akadnya penulis tidak menggunakan akad mudharabah, melainkan pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan objek produk PPR di BJB Syariah.</p>   |

<sup>53</sup> Shery Sutra Lena and Muhammad Syarofi, 'Penetapan Margin Dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan Mudharabah Di Bank Syariah Indonesia', *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (JEBI)* 2, no. 2 (2022): 153–62, <https://doi.org/10.56013/jebi.v2i2.1529>.

<sup>54</sup> Eka Nuraini Rachmawati and Wenny Darmaya, 'Analisis Penetapan Margin Pada Pembiayaan *Murabahah* Dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan Mudharabah Di Bmt Al-Ittihad Pekanbaru', *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (2018): 76–89, [https://doi.org/10.25299/syarikat.2018.vol1\(2\).3182](https://doi.org/10.25299/syarikat.2018.vol1(2).3182).

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>BMT Al-Ittihad seperti proses pembiayaan, jumlah nominal (plafond), persentase, jangka waktu, dan rincian angsuran. Perhitungan bagi hasil dalam pembiayaan <i>mudharabah</i> di BMT Al-Ittihad berdasarkan pendapatan kotor rata-rata, jumlah tersebut nantinya akan disepakati sebagai acuan perhitungan nisbah bagi hasil (keuntungan).</p> |  |
|--|--|---|--|

Terdapat kebaruan dalam penelitian ini dibandingkan dengan penelitian terdahulu yang ada pada tabel di atas walaupun melibatkan penelitian yang hampir sama dengan penelitian sebelumnya. Sehingga kebaruan disini bersifat mengembangkan penelitian sebelumnya karena terdapat beberapa perbedaan dengan penelitian terdahulu. Di penelitian sebelumnya, pembahasan mengenai judul ini terlalu luas dan lebih membandingkan dari segi penerapan akadnya adapun penelitian dengan judul Penetapan Marjin dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia oleh Shery Sutra Lena dan Muhammad Syarofi yang hampir sama akan tetapi tetap memiliki perbedaan dalam penelitian ini menganalisis implementasi margin akad *murabahah* dan nisbah bagi hasil pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan objek penelitian yang penulis akan lakukan yaitu di Bank Jabar Banten Syariah KC Tasikmalaya.

### C. Kerangka Pemikiran

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia karena sebagai tempat berteduh, istirahat hingga menjadi suatu investasi yang bertujuan untuk mendapatkan sejumlah keuntungan dari penjualan investasi tersebut di masa depan. Menurut Honore kepemilikan rumah sangat diminati oleh semua kalangan masyarakat karena rasa kepemilikan terdapat hak eksklusif untuk memiliki, menggunakan, mengelola, mendapatkan pendapatan dan untuk menikmati.<sup>55</sup>

Kebutuhan hunian atau tempat tinggal yang layak kian meningkat di Indonesia menguntungkan lembaga keuangan yang dapat memberikan pembiayaan bagi masyarakat terutama bagi lembaga keuangan syariah. Menciptakan produk perbankan yang lebih variatif dan kompetitif adalah salah satu cara untuk meningkatkan pangsa pasar perbankan syariah di Indonesia. Produk yang kompetitif akan meningkatkan minat masyarakat untuk menggunakan perbankan syariah. Bank Jabar Banten Syariah menghadirkan produk yang memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dengan nama Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Maka ini menjadi peluang untuk dapat lebih dikenal masyarakat dengan harapan dapat dipergunakan secara luas<sup>56</sup>.

Pembiayaan pemilikan rumah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau

---

<sup>55</sup> Syahril S and Nazara S, 'Determinan Tipe Kepemilikan Rumah Perkotaan Di Indonesia: Model Pilihan Kualitatif Menggunakan Data Susenas 2001', *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan Indonesia*, 2006.

<sup>56</sup> M. Ridwan Syahrudin, *Implementasi Masyarakat Mutanaqisah.....*, hlm 105um

renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya). Pembiayaan pemilikan rumah yaitu pembiayaan yang ada di bank syariah melalui akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* untuk membeli atau menggadaikan rumah dan asset milik nasabah dengan sistem bagi hasil yang diterapkan. Di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) menawarkan produk pembiayaan pemilikan rumah. Terdapat 2 akad pembiayaan pemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS), yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Namun pada praktiknya, nasabah lebih menggunakan akad *murabahah* dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Perbankan syariah di Indonesia saat ini menggunakan akad *murabah* sebagai salah satu produk pembiayaan utamanya secara nasional. Hal ini disebabkan oleh sistem dan teknik penghitungan yang lebih mudah dipahami baik oleh nasabah maupun oleh bank, sehingga aspek kejelasan menjadi lebih jelas. Selain itu, dominasi *murabah* di perbankan syariah disebabkan oleh kekhawatiran perbankan tentang moral hazard dan informasi yang asimetris sehingga dapat mengakibatkan kerugian.

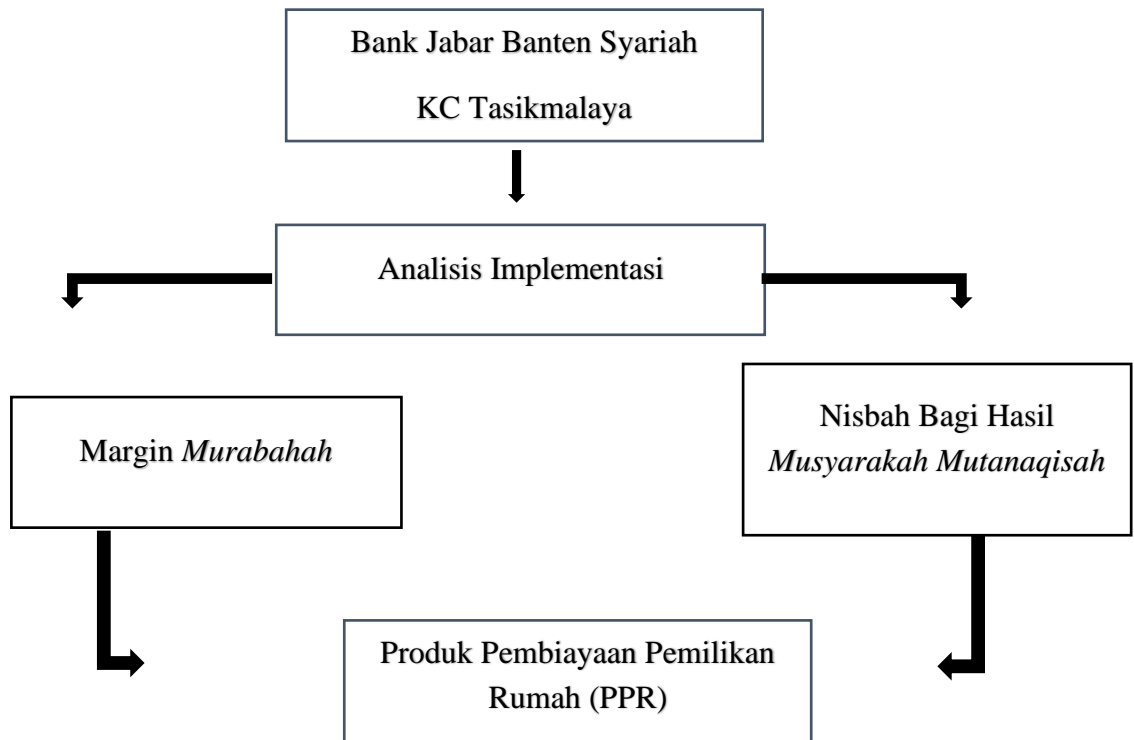
Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai perbandingan penentuan margin pada akad *murabahah* dan *nisbah* bagi hasil pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terlebih pada produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR), karena masih sedikit nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini padahal akad *murabahah* ini berpotensi untuk merugikan baik dari sisi konsumen maupun bank. Maka alternatif sekarang adalah akad *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki banyak

keuntungan yang tidak terdapat dalam akad *murabahah*. Kelebihan yang diperoleh dari akad yang baru ini diharapkan mampu membuat produk perbankan syariah lebih bersaing dan menarik. Dengan kehadiran akad *musyarakah* jenis ini, konsumen yang dihadapkan dengan sistem keuangan ganda; syariah dan konvensional diberikan peluang untuk memilih akad-akad dalam bertransaksi yang menguntungkan namun juga sesuai syariah. Jenis akad terbaru yang dimodifikasi dari *musyarakah*, jual beli dan *ijarah* ini dapat menjadi alternatif menarik untuk *murabahah* khususnya untuk pembiayaan riil aset seperti rumah atau properti.

Permasalahan yang terdapat pada Bank Jabar Banten Syariah khususnya Cabang Tasikmalaya yakni kurangnya pemahaman mengenai skema atau ilustrasi perhitungan *musyarakah mutanaqisah* karena nasabah beranggapan bahwa skemanya rumit sedangkan akad *murabahah* itu dari skemanya jelas lalu biaya sudah pasti serta dapat diprediksi oleh nasabah karena biaya margin sudah ditentukan di awal maka akad ini lebih mudah dipahami. Padahal adanya akad MMq ini bertujuan sebagai solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki aset namun biayanya lebih terjangkau dengan fleksibilitas yang diberikan oleh BJB Syariah itu sendiri. Akan tetapi kenyataannya nasabah lebih banyak menggunakan akad *murabahah* daripada menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, untuk itu penulis ingin meneliti benarkah hadirnya akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi alternatif dari pembiayaan *murabahah* yang biayanya mirip dengan pembiayaan yang diberikan bank konvensional dan akad *musyarakah*

*mutanaqisah* biayanya lebih terjangkau dengan menggali implementasi margin pada akad *murabahah* dan nisbah bagi hasil pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di BJB Syariah KC Tasikmalaya

Berikut alur atau gambaran kerangka pemikiran berdasarkan dengan pembahasan diatas:



Gambar 2. 4 Kerangka Pemikiran