

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Bank Syariah

Bank Syariah Indonesia mulai berdiri sejak pemerintahan menegaskan UU No. 7 tahun 1992. Bank Muamalah Indonesia, dengan adanya hukum tersebut bank syariah terus berkembang. Perkembangan bank syariah tersebut disempurnakan dalam UU No. 10 tahun 1998 hingga diakhirnya disahkannya UU No. 21 tahun 2008. Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan penggabungan dari ketiga perbankan syariah yang ada di Indonesia diantaranya BNI Syariah, BRI Syariah dan Syariah Mandiri, secara resmi mulai efektif berlaku pada senin tanggal 01 bulan Februari tahun 2021, yang dimana segala bentuk kinerja dari ketiga perbankan syariah yang digabungkan menjadi Bank Syariah Indonesia tersebut melakukan bentuk kinerja dengan bertahap dan dalam bentuk penyesuaian (Aeda et al, 2022).

Bank Syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki salah satu fungsi yaitu menghimpun dana dari masyarakat. Tujuan fundamental dari bisnis perbankan adalah memperoleh keuntungan optimal dengan jalan memberikan layanan jasa keuangan kepada masyarakat. Konsep dari perbankan syariah itu sendiri adalah bank yang berasaskan pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal. Implementasinya merupakan kerjasama antara pemilik modal dengan pengusaha untuk melakukan aktivitas usaha dengan harapan dapat mencapai suatu profit (keuntungan) yang diinginkan (Damanik, 2019).

Nama “Bank Syariah” berasal dari kata bank dan syariah. Kata bank berarti suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi Bank Syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.

Penghubung kedua kata dimaksud, menjadi “Bank Syariah”. Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.

Bank Syariah sebagai sebuah lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima simpanan dari pemilik modal dan mempunyai kewajiban untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi asetnya, dengan pola dan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariah islam (Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan).

2.1.2 Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan bank kepada nasabah yang membutuhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak, di mana nasabah wajib mengembalikan dana sesuai jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, bagi hasil atau tanpa imbalan (Suhaimi, 2018).

Istilah pembiayaan lahir dari ungkapan “*I Believe, I Trust*”, artinya saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Maksud dari kata “Trust” berarti bank selaku *shahibul*

maal menaruh kepercayaan terhadap seseorang (debitur) untuk melaksanakan amanah yang diberikan, dengan menggunakan dana secara benar, adil, disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan untuk kedua belah pihak (Ulpah, 2020). Dalam pemberian fasilitas pembiayaan, terhadap risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan, yaitu tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujah ataupun bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati antara bank dengan nasabah dalam akad pembiayaan (Qadar, 2016).

Menurut undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang membiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (UU No.10 1998).

1. Tujuan Pembiayaan

Meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi dengan nilai-nilai islam adalah tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan tersebut dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang dan jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor (Nasution, 2018).

2. Unsur-unsur Pembiayaan

a. Bank Syariah

Bank syariah merupakan perusahaan yang menawarkan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra usaha/*partner*

Merupakan pengguna dana yang diberikan oleh bank syariah atau pihak yang menerima pembiayaan dari bank syariah.

c. Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada bank yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan mengembalikan dana dalam jangka waktu tertentu.

d. Akad

Akad merupakan kontrak yang dibuat antara bank syariah dan mitra atau nasabah.

e. Risiko

Risiko pembiayaan adalah kemungkinan mengalami kerugian karena dana yang diberikan tidak dapat kembali dikembalikan.

f. Jangka waktu

Merupakan jangka waktu dimana nasabah harus membayar kembali dana yang diberikan oleh bank syariah.

g. Balas jasa

Sebagai tanggapan atas layanan oleh bank syariah, nasabah harus membayar sejumlah uang tertentu sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara bank dan

nasabah (Ismail, 2017).

3. Tujuan Pembiayaan

Dalam praktiknya kegiatan pembiayaan dalam perbankan syariah memiliki tujuan, diantaranya adalah:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah, oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk model, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembalianya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan (Sihombing, 2020).

2.1.3 BSI Griya

Pembiayaan Kepemilikan Rumah syariah BSI Griya adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah dengan menggunakan sistem syariah yang bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Pembiayaan Kepemilikan Rumah syariah kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasiskan syariah. Dan yang dikeluarkan oleh bank untuk membiayai orang yang ingin memiliki rumah dengan mencicil, sehingga masyarakat tidak lagi dipusingkan

oleh masalah pembangunan. Ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap setiap bulan hingga jatuh tempo pembayaran, harga jual rumah ditetapkan di awal. Jadi, pembiayaan kepemilikan rumah merupakan fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah (Slamet, 2016).

2.1.4 Pengertian Akad

Menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti: (mengikat) yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda. Dan (sambungan) yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya (Rafidah, 2023). Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran yang pertama (Mardani, 2016).

Ketentuan-ketentuan perikatan (aqad), yang dikenal dalam islam dengan istilah “aqad”, berlaku dalam kegiatan mu'amalah islam. Menurut terminologi yang dimaksud dengan akad adalah ketentuan antar ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan

berpengaruh pada sesuatu. Sebagai suatu istilah Hukum Islam, ada beberapa definisi akad, diantaranya:

1. Menurut (Muhamad, 2018: 103) menggambarkan akad sebagai kontrak yang dibuat oleh dua pihak yang telah mencapai kesepakatan.
2. Menurut (Dahlan, 2018) akad merupakan suatu ikatan, kesepakatan atau perjanjian antara dua belah pihak yang akibat hukum dari akad tersebut ditandai dengan ijab dan qobul dalam bentuk suatu ungkapan/ucapan.

2.1.5 Syarat dan Rukun Akad

Setiap bentuk akad mempunyai syarat-syarat yang ditentukan oleh syara' yang wajib disempurnakan. Menurut (Soemitra, 2019:44) menyebutkan syarat akad yaitu:

1. Syarat terjadinya akad (*al-iniqod*) adalah segala sesuatu yang terjadi dengan akad yang tanpanya akad menjadi tidak sah.

Ada syarat umum yang ada pada setiap akad yaitu:

- 1) Lima hal yang memenuhi rukun akad adalah: sighat, objek, pihak yang berakad, tujuan pokok, dan kesepakatan.
 - 2) Akad tidak terlarang seperti mengandung kekhilafan, di bawah paksaan (*ikrar*), penipuan (*taqlis*), atau kesamaran (*ghubn*).
 - 3) Akad harus bermanfaat.
2. Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan oleh syara' untuk menjamin bahwa akad tetap sah jika tidak dilakukan. Beberapa akad perusak termasuk paksaan, batas waktu yang tidak jelas, perkiraan atau ketidakjelasan jenis apapun yang dapat menyebabkan kerusakan, unsur kemudharatan, unsur

tipuan, terbatasnya kepemilikan (*tauqif*) dan syarat jual beli yang rusak (*fasid*).

3. Syarat pelaksanaan akad (*nafidz*). Pelaksanaan akad tergantung pada dua syarat yaitu kepemilikan dan kemampuan bertasharruf.
4. Syarat kekuatan hukum (*luzum*). Akad harus terbebas dari berbagai macam khiyar (hak untuk meneruskan atau membatalkan akad) seperti khiyar syarat, khiyar 'aib dan lainnya.

2.1.6 Jenis dan macam akad

Dalam fiqh muamalah, akad dibagi menjadi dua jenis yaitu akad *Tabarru'* dan akad *Tijarah* (Muhamad, 2018).

1. Akad *tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi tidak mengambil untung (Muhamad, 2018). Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk saling tolong menolong. Dengan tidak meminta apapun kepada pihak lain, akad *tabarru* dilakukan untuk membantu dalam mencapai tujuan yang bermanfaat.

Fungsi akad *tabbaru'* adalah untuk mencari keuntungan akhirat, karena itu bukan akad bisnis. Jadi akad ini tidak dapat digunakan untuk tujuan-tujuan komersil namun akad ini dapat menjadi penjemabatan atau memperlancar akad *tijarah* (Muhamad, 2018). Penghargaan dari kontrak *tabarru*; adalah dari Allah, bukan dari manusia. Pihak yang baik, di sisi lain, dapat meminta agar mitra transaksinya hanya menanggung biaya untuk membuat kontrak tanpa mendapatkan keuntungan dari *tabarru'*, dalam pelaksanaanya, akad *tabarru'* dipraktikan ada 9 jenis transaksi: Wadiah, Wakalah, Kafalah, Hiwalah, Rahn,

Qardh, Hibah, Sedekah, dan Wakaf (Alrasyid, 2022).

2. Akad *Tijarah* adalah akad yang digunakan dengan tujuan untuk mencari keuntungan dalam bisnis (*profit orientation*) (Muhamad, 2018). Akad ini dibuat dengan tujuan mencari keuntungan, karena sifatnya komersial, hal ini didasarkan pada kaidah bisnis bahwa bisnis adalah kegiatan untuk mendapatkan keuntungan. Tujuan dari akad *tijarah* adalah untuk mendapatkan keuntungan yang sesuai dengan aturan agama dan untuk menghindari maysir, gharar, dan riba.

Akad *Tijarah* dibagi menjadi dua, yaitu *Natural Certainty Contract* (NCC) dan *Natural Uncertainty Contract* (NUC). *Natural Certainty Contract* atau kontrak yang secara alamiah memberikan hasil pasti adalah kontrak yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk saling mempertukarkan aset yang dimilikinya, karena itu objek pertukarannya (baik barang atau jasa) harus ditetapkan di awal akad, baik jumlahnya, mutunya, harganya, dan waktu penyerahannya. Adapun yang termasuk ke dalam pembiayaan NCC yaitu jual beli *murabahah*, jual beli salam, jual beli *istishna*, ijarah dan *Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik* (IMBT) (Muhamad, 2018).

Sedangkan, *Natural Uncertainty Contract* (NUC) adalah kontrak yang terjadi jika pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya (baik *reel assets* maupun *financial assets*) menjadi satu kesatuan, dan kemudian menanggung resiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan dari pembiayaan NUC melalui sistem bagi hasil yaitu *mudharabah* dan *musyarakah* (Alfie & Khanifah, 2018).

2.1.7 Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

1. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerja sama. Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata: *yatanaqishu-tanaqhis-tanaqishan mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Dan artinya *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Rosyada, 2021)

Musyarakah mutanaqisah dapat diaplikasikan sebagai produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan* dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu mitra (*syarik*) yaitu bank, berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada mitra lain masabah. *Syirkah 'inan* disebut juga usaha komersial bersama ketika semua mitra usaha ikut andil menyertakan modal dan kerja yang tidak harus sama porsinya ke dalam perusahaan. Para ulama sepakat membolehkan bentuk *syirkah* ini (Dama, 2022)

Secara etimologi, *musyarakah* berarti bercampur atau mencampurkan dua harta (benda) sehingga tidak ada antara keduanya

(Zaenah, 2019: 23). Kemitraan antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu disebut sebagai *musyarakah*. Pada bank syariah, bank dan nasabah menjalin kerja sama, dalam perjanjian *shahibul maal* (bank penyedia modal atau dana) berfingsi sebagai penyedia modal dan *mudharib* (nasabah sebagai pengelola modal atau dana) dengan kesepakatan, keuntungan dibagi bersama dan kerugian ditanggung bersama (Dahlan, 2018). Dengan mekanisme pengurangan kepemilikan bertahap ini, akad *musyarakah mutanaqisah* memberikan alternatif pembiayaan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, di mana tidak ada unsur riba (bunga) karena keuntungan bank diperoleh dari ujah dan penjualan bertahap porsi kepemilikannya.

Namun, seperti yang dinyatakan dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008, *musyarakah mutanaqisah* adalah *syirkah* atau *musyarakah* di mana kepemilikan harta atau modal salah satu pihak sebagai pengurangan akibat dari pembelian secara bertahap oleh pihak lain. Dalam *musyarakah* dikenal istilah *syirkah* atau mitra, yaitu pihak yang melakukan akad *musyarakah*, *hishshah* yang merupakan porsi *syirkah* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya* yang artinya porsi *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* secara nilai dan tidak dapat ditentukan batasannya secara fisik.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai regulator bidang perbankan telah mengenalkan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai upaya peningkatan literasi keuangan syariah dengan menerbitkan

ketentuan terkait pinjaman menggunakan skema *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Dalam Standar Produk Buku II untuk *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dijelaskan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan pengembangan produk berbasis *musyarakah*. Dalam pembiayaan perbankan syariah, *musyarakah mutanaqisah* diterapkan dengan berprinsip pada *syirkah inan*. Artinya, porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) bank berkurang seiring dengan pembelian atau fokus bisnis ke *syarik* (mitra) yaitu nasabah (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016).

2. Landasan hukum

1) Al-Qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجِكَ 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﴾

Artinya: “Daud berkata: “Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”. Dan Daud mengetahui bahwa kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”. (Q.S. Sad:24).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحْلِلْتُ لَكُمْ بِهِيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّى
الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S. Al-Maidah:1).

2) Hadits

a. Hadits Riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah:

Rasulullah SAW berkata, 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).

b. Hadits dari ‘Amr bin ‘Auf:

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

c. Fatwa DSN MUI

Adapun pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat merujuk dari beberapa fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) di antaranya adalah:

- a) Fatwa DSN No.9 DSN/MUI/VI/2000 tentang *Ijarah*.
- b) Fatwa DSN No.8 DSN/MUI/IV/2002 tentang *Musyarakah*.
- c) Fatwa DSN No.43 DSN/MUI/VII/2004 tentang *Ta'widh* atau ganti rugi.
- d) Fatwa DSN No.73 DSN/MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.
- e) Fatwa DSN No.85 DSN/MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah.
- f) Fatwa DSN No.01 DSN/MUI/X/2013 tentang Pedoman pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.
- g) Fatwa DSN No.8 DSN/MUI/IV/2002 tentang *Musyarakah*

3) Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

- a. Rukun *Musyarakah Mutanaqisah* (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016).
 - a) Pihak yang berakad, bank dan nasabah berfungsi sebagai penyedia dan penyerta modal (*shahibul maal*) serta pemilik properti yang akan disewakan (*musta'jir*).

- b) Modal: bank dan nasabah menyertakan modal untuk membeli properti yang akan disewakan kepada nasabah atau pihak lain.
 - c) Objek akad: aset properti yang akan dimiliki bersama. Disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
 - d) Ijab qabul, pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
 - e) Nisbah bagi hasil, yang merupakan pembagian dari keuntungan yang akan diperoleh pihak daripada jumlah uang yang tetap.
- b. Syarat Akad *Musyarakah Mutanaqisah* menurut Fatwa DNS No. 73/DSN-MUI/XI/2008
- a) Akad *muyarakah 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 ujah yang disepakati.
 - c) Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi

kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

d) Kadar atau ukuran atau bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* 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.

4) Berakhirnya Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Jika jangka waktu akad berakhir atau peristiwa cedera janji terjadi, maka nasabah harus mengembalikan seluruh kewajiban modal pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank serta porsi dari peristiwa tersebut (Departemen Perbankan Syariah & OJK, 2016).

2.1.8 Akad *Murabahah*

1. Pengertian Akad *Murabahah*

Murabahah merupakan sebuah istilah dalam fiqih islam yang artinya jual beli yaitu penjual menyatakan biaya perolehan barang, yang meliputi harga barang dan biaya lain yang dapat dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut pada tingkat keuntungannya yang diinginkan. Syarat-syarat utama *murabahah* sebagai berikut (Lisdawati et al., 2019):

a) *Murabahah* adalah jenis transaksi jual beli di mana penjual secara

terbuka menyatakan harga barang yang akan dijual serta tingkat keuntungan yang diinginkan dari penjualan barang tersebut kepada pihak lain.

- b) Besaran keuntungan dapat ditetapkan dengan kesepakatan bersama.
- c) Semua biaya pengadaan mencakup semua biaya yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang tersebut yang menghasilkan harga agregat dan tingkat keuntungan.
- d) *Murabahah* sah jika biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti, apabila biaya tidak dapat dipastikan maka barang tersebut tidak dapat dijual menggunakan prinsip *murabahah*.

Murabahah adalah kegiatan jual beli barang dengan harga asal kemudian ditambahkan dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *murabahah* ini pihak penjual harus memberitahu terlebih dahulu harga yang telah dibeli kemudian menentukan banyaknya keuntungan sebagai tambahan (Melina, 2020). Fatwa DSN No: 111/DSN-MUI/IX/2017 menyatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (DSN-MUI, 2017). *Murabahah* adalah jenis transaksi jual beli antara penjual dan pembeli di mana penjual memberi tahu pembeli harga asli barang yang dijual dan pembeli membayarkan harga yang disepakati berdasarkan margin (Pasya, 2023).

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Murabahah adalah salah satu dari banyak jenis jual beli yang diizinkan oleh syariah dan merupakan implementasi dari muamalah *tijarah* (interaksi bisnis) (Andriani, 2019). Landasan hukum yang mengenai akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa: 29).

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 مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari tuhaninya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya

dahulu miliknya dan urusanya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al-Baqarah 275).

b. Hadits

a) Hadits Nabi Muhammad SAW

Artinya: “Dari Abu Sa’id Al Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda. “ Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (H.R. Al-Baihaqi dan Ibnu majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

b) Hadits Nabi Riwayat Ibnu Majah

Artinya: “Nabi bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhadh* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan jerawat untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

c. Kaidah Fiqh

Sebagaimana yang tercantum pada Fatwa DNS MUI No.111/DNS-MUI/IX/2017 tentang akad *murabahah* bahwa salah satu sumber penetapan akad *murabahah* adalah kaidah fiqih yaitu “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

d. Ijma’

Umat manusia telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan

apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu disimpulkan bahwa transaksi *Murabahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan aturan agama islam dan memberikan kemudahan bagi pembeli untuk membeli barang dengan pembayaran tunai (Afrida, 2016).

3. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun dari *murabahah* adalah:

- a) *Aqidain*, yaitu *bai'u* (penjual) dan *musytari* (pembeli). Syarat yang berakad cakap hukum, suka rela dan tidak dalam keadaan paksaan dan ancaman.
- b) *Mauqud Alaihi* atau *mabi*, yaitu barang atau jasa yang diperjualbelikan termasuk dalam rukun ini adalah *tsaman* atau harga objek *murabahah*. Dalam hal ini barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya yang jelas. Harga barang termasuk harga pokok dan keuntungan harus dinyatakan secara jelas dan metode pembayaran harus dijelaskan dengan jelas.
- c) *Sighat Ijab Qabul*, yaitu pernyataan serah terima antara dua pihak (Misno, 2022).

Syarat-syarat akad *murabahah* yaitu (Lukman, 2017):

- a) Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b) Barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, jelas ukurannya, jenis dan jumlahnya.
- c) Harga barang harus dijelaskan secara transparan (harga pokok dan keuntungan yang diperoleh) dan mekanisme pembayaran disebutkan dengan jelas.
- d) Serah terima dalam ijab kabul dinyatakan dengan jelas dan menyebutkan secara spesifik oleh pihak-pihak yang berakad. Jual beli *murabahah* hukumnya sah apabila telah memenuhi rukun di atas yaitu dengan memenuhi rukun dan syarat jual beli *murabahah* harus ada pelaku akad, objek jual beli, harga, dan sighat.
- e) Para pelaku akad harus cakap hukum dan tidak ada unsur paksaan, lalu barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, harga barang harus disebutkan secara transparan, dan ijab kabul dinyatakan dengan jelas.

4. Berakhirnya Akad *Murahah*

Jika terjadi hal-hal berikut: (Misno, 2022)

- a. Berakhirnya masa berlaku akad *murabahah*. Apabila akad itu mempunyai tenggang waktu sesuai kesepakatan dua belah pihak.
- b. Akad itu dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad jika tidak mengikat.

- c. Apabila akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
- a) Jual beli itu fasad karena terdapat unsur-unsur penipuan.
 - b) Satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
 - c) Berlakunya khiyar syarat, aib, atau ru'yah.
 - d) Salah satu pihak tidak melaksanakan akad itu.
 - e) Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.
- d. Salah satu pihak yang meninggal dunia.
- e. Objek hilang atau musnah. Jika objek perjanjian hilang atau tidak ada, perjanjian berakhir secara otomatis.

Tabel 2. 1

Penelitian terdahulu

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
1.	Asri Diah Susanti, Fiska Petricia (2024) Bank Syariah Indonesia.	Fokus persamaan sama yaitu mengenai KPR menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah tempat penelitian di	Perbedaannya yaitu membahas mengenai Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Syariah dan Bank Konvensional	Hasil penelitiannya adalah perbedaan pembiayaan KPR Bank Syariah dengan Bank Konvensional memiliki	Sumber: Jurnal MASLAHAH, ISSN: 2988-2230, Volume 2 No 2 April 2024 Universitas Sebelas Maret.

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
		Bank Syariah Indonesia dengan metode kualitatif deskriptif.	serta mekanisme pembiayaan KPR dengan produk BSI Griya. Sedangkan penelitian ini membahas mengenai pembiayaan KPR dengan dua akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.	perbedaan yang signifikan baik dari segi prinsip, akad, kejelasan atas <i>property</i> dan perlakuan bank ketika nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo atau keterlambatan angsuran yang membuat produk KPR Syariah lebih unggul dan mekanisme pembiayaan KPR dengan produk BSI Griya dan juga akad musyarakah mutanaqisah.	

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
2.	Neng Rima Widya Astuti, Milasari Oktapianti (2024) Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Purwakarta Gandaranegara .	Fokus persamaan sama yaitu mengenai KPR dan lokasi penelitian di Bank Syariah Indonesia	Perbedaanya yaitu menggunakan satu akad, akad murabahah dan menjelaskan mengenai mekanisme dalam pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah. Sedangkan penelitian ini menggunakan dua akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.	Hasil penelitiannya adalah mekanisme penggunaan akad murabahah yang mana nasabah dalam pengajuannya mengumpulkan data, BI Checking, wawancara, verifikasi dan investigasi, taksasi jaminan, menunggu di acc atau tidak, kemudian realisasi pembayaran (pencairan).	Sumber: Jurnal JISPENDIORA, ISSN: 2829-3886, Volume 3 No 1 April 2024 Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Syariah Indonesia Purwakarta.

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
3.	Nurul Huda, Arinda Maharani (2023) Bank Muamalat Indonesia	Fokus persamaan sama yaitu membahas mengenai KPR dengan dua akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah serta menggunakan metode kualitatif deskriptif.	Perbedaanya yaitu menjelaskan tentang implementasi dan prinsip akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan penelitian ini menganalisis akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro.	Hasil penelitiannya adalah menjelaskan mengenai implementasi dan prinsip pada pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah yang mana perbedaanya yaitu terletak pada ketentuan syariah syarat-syarat akadnya dan nasabah beranggapan pembiayaan dengan akad murabahah hampir sama dengan kredit	Sumber: <i>Journal of Sharia Economy and Islamic Tourism</i> , ISSN 2797-913X, Volume 4 No 1 September 2023 Universitas Muhammadiyah Mataram.

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
				perbankan konvensional yang memberikan margin keuntungan bank yang relatif lebih tinggi.	
4.	Vika Mitasari, Abid Ramadhan, Rahmawati (2023) Bank Syariah Indonesia.	Fokus persamaan sama yaitu mengenai KPR dan tempat penelitian di Bank Syariah Indonesia Menggunakan Metode Kualitatif Deskriptif	Perbedaanya yaitu menggunakan satu akad musyarakah mutanaqisah. Sedangkan penelitian ini menggunakan dua akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.	Hasil penelitiannya adalah sistem kerjasama antara Bank Syariah Indonesia dan nasabah terhadap akad musyarakah mutanaqisah dan penerapan akadnya dalam pembiayaan KPR serta perbandingan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.	Sumber: Jurnal JEMATech, ISSN: 2622-8122, Volume 6 No 2 Agustus 2023 Universitas Muhammadiyah Palopo.

No	Nama, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Penelitian
5.	Neng Rima Windy Astuti, Milasari Oktapianti (2023) Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Purwakarta Gandanegara.	Fokus pembahasan sama yaitu mengenai KPR dan lokasi penelitian sama-sama di Bank Syariah Indonesia.	Perbedaanya yaitu hanya menggunakan satu akad yang mana menjelaskan mengenai mekanisme akad murabahah dalam kepemilikan rumah. Sedangkan penelitian ini menggunakan dua akad yaitu akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dan menjelaskan mengenai perbedaan dari kedua akad tersebut.	Hasil dari peneltiannya adalah mengetahui tentang mekanisme dalam pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah dan bagaimana persyaratan yang harus dipersiapkan seperti pengumpulan data nasabah, BI Checking, wawancara verifikasi dan investigasi.	Sumber: Jurnal Ammiah, Volume 3 No.1 Maret 2023, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Syariah Indonesia Purwakarta.

Sumber: Penulis, 2025

2.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam analisis akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah melibatkan beberapa dimensi yang saling berkaitan. Pendekatan ini dirancang untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai karakteristik dan implikasi dari kedua akad tersebut.

1. Pendekatan Teoritis

Pendekatan ini berfokus pada pemahaman konsep dasar dan prinsip-prinsip syariah yang mendasari kedua akad tersebut. Dalam hal ini, peneliti akan melakukan kajian literatur yang mendalam mengenai akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*, menganalisisi masing-masing akad seperti implementasi, tantangan dan perbedaan keduanya.

2. Pendekatan Empiris

Pendekatan empiris melibatkan pengumpulan data dari sumber-sumber primer dan sekunder untuk mendapatkan gambaran mengenai implementasi dari kedua akad tersebut dengan melakukan wawancara kepada pihak bank.

3. Pendekatan Komparatif

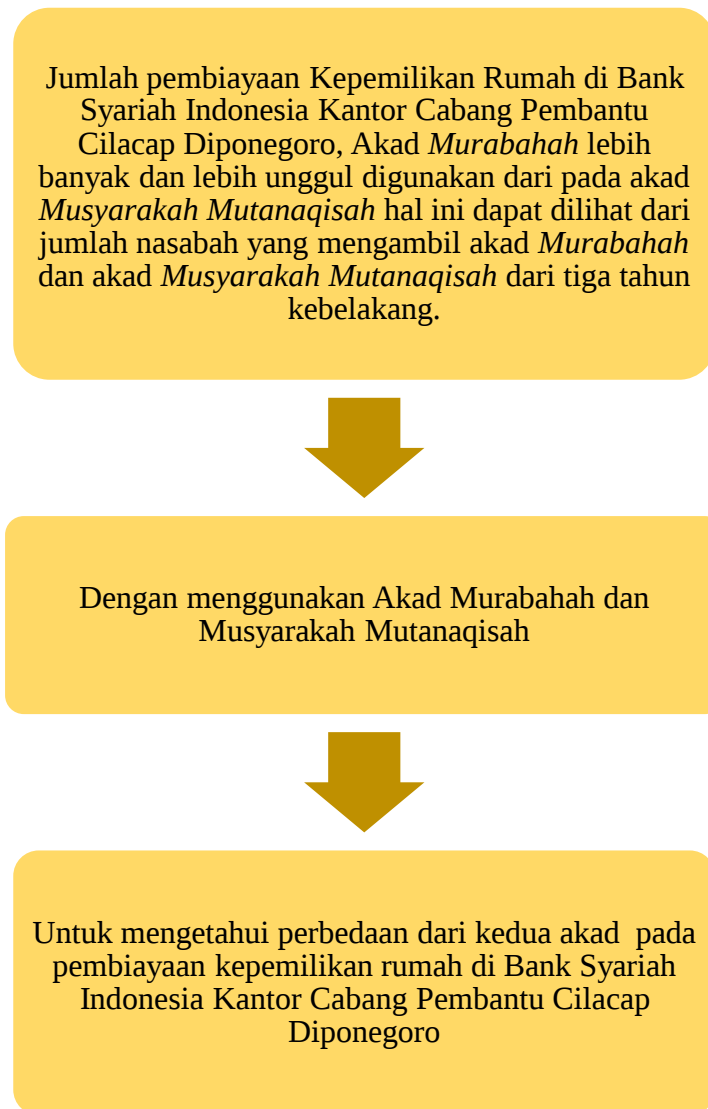
Pendekatan komparatif bertujuan untuk membandingkan kedua akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Mengidentifikasi dari masing-masing akad dan menganalisis tantangan dan solusi berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dan survei.

4. Pendekatan Kualitatif

Penelitian kualitatif lebih menekankan pemahaman masalah yang mendalam dari pada generalisasi masalah. Metode penelitian ini lebih suka menggunakan teknik analisis mendalam (*indepth analysis*), yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi kualitatif yakin bahwa suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dari masalah (Siyoto Sandu & M.Ali Sodik, 2015). Penelitian kualitatif memanfaatkan perspektif partisipan melalui pendekatan yang interaktif dan fleksibel. Penelitian kualitatif berusaha untuk memahami fenomena sosial dari perspektif partisipan. Dengan demikian kata lain penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan di lingkungan alami dengan peneliti sebagai alat utama (Sugiono, 2021).

5. Pendekatan Praktis

Memberikan rekomendasi bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang produk pembiayaan yang lebih sesuai dengan kebutuhan nasabah.



Gambar 2.1
Skema Pendekatan Masalah
Sumber: Penulis, 2025