

STUDI KOMPARATIF AKAD *MURĀBAHAH* DAN AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH* DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH

Anisah Norlaila Hayati

Sekolah Tinggi Agama Islam Al-Falah Banjarbaru

aanisahnh@gmail.com

Received: 29 November 2023; Accepted: 24 December 2023; Published: 26 December 2023

Abstract

Home ownership financing is a product from Sharia Financial Institutions to finance new or used residential homes in the short, medium or long term. In home ownership financing activities, you can use a *murābahah* contract (installment sale and purchase) and also a *musyārahah mutanāqishah* (joint ownership) contract. These two contracts each have similarities and differences when applied to home ownership financing. The type of method used in this research is normative using a comparative approach, which is compared in this research is DSN-MUI Fatwa No. 04/IV/2000 concerning *murābahah* and DSN-MUI Fatwa No. 73/XI/2008 concerning *musyarahah mutanāqishah*. The results of this research are house ownership rights using a *murābahah* contract in the name of the customer where the customer is required to pay the house installments every month to the Sharia Financial Institution, while the Sharia Financial Institution gets an additional profit margin for the addition of the basic price and has been agreed at the beginning of the contract. Meanwhile, the right to own a house using a *musyarahah mutanāqishah* agreement is joint ownership based on the capital provided by the customer and the Sharia Financial Institution and the share of ownership of the Sharia Financial Institution will be reduced with the customer being obliged to pay installments on the house every month until the portion of house ownership becomes the customer's entire property.

Keywords: Home Ownership Financing, *Murābahah*, *Musyarahah Mutanāqishah*

Abstrak

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan suatu produk dari Lembaga Keuangan Syariah guna membiayai rumah tinggal baik baru ataupun bekas dalam jangka pendek, menengah, ataupun panjang. Dalam kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah dapat menggunakan akad *murābahah* (jual beli angsuran) dan juga akad *musyārahah mutanāqishah* (kepemilikan bersama). Kedua akad ini masing-masing memiliki kesamaan dan perbedaan apabila

diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Jenis metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan pendekatan komparatif, yang dikomparatifkan dalam penelitian ini adalah Fatwa DSN-MUI No. 04/IV/2000 tentang *murābahah* dan Fatwa DSN-MUI No. 73/XI/2008 tentang *musyārakah mutanāqishah*. Hasil dari penelitian ini adalah hak kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murābahah* diatasnamakan nama nasabah yang mana nasabah diwajibkan membayar angsuran rumah tersebut setiap bulannya kepada Lembaga Keuangan Syariah, sedangkan Lembaga Keuangan Syariah mendapatkan keuntungan tambahan margin atas penambahan dari harga pokok dan telah disepakati di awal akad. Sedangkan hak kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyārakah mutanāqishah* adalah kepemilikan bersama berdasarkan modal yang diberikan pihak nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah dan akan berkurang porsi kepemilikan Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah yang wajib membayar angsuran atas rumah tersebut setiap bulannya sampai porsi kepemilikan rumah menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Kata Kunci: *Murābahah, Musyārakah Mutanāqishah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah*

Pendahuluan

Pembiayaan merupakan suatu aktivitas dari Lembaga Keuangan Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan atas asas kepercayaan kepada penerima dana bahwa dana yang diberikan pasti akan dibayarkan. Pembiayaan menurut ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 25 menyatakan bahwa penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, sewa menyewa, jual beli, pinjam meminjam, dan sewa menyewa jasa.¹

Pembiayaan yang ada di Lembaga Keuangan Syariah di antaranya adalah pembiayaan konsumtif syariah, pembiayaan investasi syariah, dan pembiayaan modal kerja syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah syariah termasuk dalam bagian pembiayaan konsumtif syariah yakni suatu produk pembiayaan yang bertujuan membantu kebutuhan konsumtif masyarakat sehingga mendukung aktivitas sehari-hari. Pembiayaan kepemilikan rumah yang diterapkan di Lembaga Keuangan Syariah berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad *murābahah, musyārakah mutanāqishah* atau

¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 25.

kepemilikan bersama (*diminishing partnership*), dan *ijārah muntahiyah bi at-tamlik* (IMBT), dan lain-lain.²

Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah yang dilakukan dengan menggunakan akad *murābahah* yang memiliki definisi sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dimana sistem pembayarannya secara angsuran. Lembaga Keuangan Syariah membiayai pembeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan cara membeli barang (rumah) tersebut dari developer, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah margin keuntungan yang telah disepakati.³

Selain dengan menggunakan akad *murābahah*, pembiayaan kepemilikan rumah juga dapat menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* (MMQ). *Musyārahah mutanāqishah* atau syirkah ini merupakan kepemilikan bersama atas properti antara Lembaga Keuangan Syariah dan juga nasabah dengan kondisi penyertaan kepemilikan properti oleh Lembaga Keuangan Syariah akan berkurang disebabkan pembelian oleh nasabah secara bertahap.⁴

Ketentuan pelaksanaan akad *murābahah* diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan ketentuan akad *musyārahah mutanāqishah* diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan.

Untuk mengetahui lebih lanjut lagi bagaimana akad *murābahah* dan akad *musyārahah mutanāqishah* digunakan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah di Lembaga Keuangan Syariah, maka penulis tertarik untuk membahas persamaan dan perbedaan kedua akad tersebut, bagaimana implementasinya, serta kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasioan Majelis Ulama Indonesia yang akan dipaparkan dalam penelitian ini.

² Fordebi Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam: Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam* (Depok: Rajawali Pers, 2019), h. 6.

³ Nur Aeda et al., "AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1," *Journal of Economics and Business* 8, no. 2 (November 2, 2022): 189, <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>.

⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 Tentang *Musyārahah Mutanāqishah*

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif dengan jenis data kualitatif. Dalam penelitian ini peneliti mengkaji hukum ekonomi syariah yang tercantum dalam fatwa DSN-MUI tentang akad *murābahah* dan akad *musyārakah mutanāqishah* sebagai pusat kajian. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan komparatif, yakni pendekatan yang dilakukan dengan membandingkan suatu hukum dengan hukum yang lain. Maka dalam penelitian ini yang diperbandingkan adalah fatwa DSN-MUI tentang *murābahah* dan *musyārakah mutanāqishah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah. Fungsi penelitian dengan menggunakan pendekatan komparatif ini untuk mendapatkan persamaan dan perbedaan di antara fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada tiga macam yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama atau pokok dalam suatu penelitian⁵, maka bahan hukum primer yang digunakan adalah Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murābahah* dan Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad *Musyārakah Mutanāqishah*. Sedangkan bahan hukum sekundernya adalah data yang diperoleh secara tidak langsung yang dijadikan sebagai data penunjang dari bahan hukum primer seperti buku-buku Ekonomi Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Adapun bahan hukum tersier ini meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Istilah Ekonomi Syariah, dan ensiklopedia.⁶

Teknik pengumpulan bahan hukum yakni dengan menggunakan studi dokumenter. Studi dokumenter merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan fatwa-fatwa DSN-MUI atau lainnya. Bahan Hukum yang sudah terkumpul maka dapat dianalisis. Analisis bahan hukum ini disebut sebagai kegiatan memberi telaah, yang dapat berarti mendukung, menantang, mengkritik, menambah, atau memberi komentar serta membuat suatu simpulan terhadap hasil penelitian dari bahan hukum yang terkait serta teori-teori berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.⁷

⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 106.

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, h. 107.

⁷ Sutopo H.B, *Pengumpulan dan Pengelolaan Data dalam Penelitian Kualitatif dalam (Metodologi Penelitian Kualitatif: Tinjauan Teoritis Dan Praktis)* (Malang: Lembaga Penelitian Universitas Islam Malang, n.d.), h. 111.

Hasil dan Pembahasan

Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan menurut ketentuan Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam-meminjam dan sewa menyewa jasa. Pembiayaan dalam arti luas berarti pembelanjaan (*financing*), yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.⁸ Secara etimologi, pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu. Pembiayaan berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 mengenai Perbankan Syariah menyatakan bahwa pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah adalah pengadaaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu haruslah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan oleh Lembaga Keuangan Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan pada saat jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.⁹

Pengertian pembiayaan berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 di atas, yang kemudian dilengkapi dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2008 pasal 1 ayat (25) tentang Perbankan Syariah yakni penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam *mudhārabah* dan *musyārahah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah muntahiya bi at-tamlīk*.
3. Transaksi jual beli (*ba*) dalam bentuk piutang yaitu *murābahah*, *salam*, dan *istishna'*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa

Pembiayaan mengandung berbagai unsur yang direkatkan menjadi satu. Menurut Thomas Suyanto, unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Kepercayaan

⁸ Muhammad, *Manajemen Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), h. 260.

⁹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang *PerLembaga Keuangan Syariah*.

¹⁰ Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Perkreditian*, 4th ed. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991), h. 14.

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah ditentukan. Kepercayaan diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani diterapkan. Oleh karena itu, sebelum pembiayaan diterapkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara *intern* maupun *ekstern*. Penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan di masa lalu untuk menilai kesungguhan dan etika baik nasabah terhadap Lembaga Keuangan Syariah.

2. Kesepakatan

Kesepakatan antara pemohon pembiayaan dan pihak Lembaga Keuangan Syariah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditanda tangani oleh para pihak.

3. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati oleh para pihak. Untuk kondisi tertentu, jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan.

4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian juga sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Lembaga Keuangan Syariah, baik risiko disengaja maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu untuk melunasi pembiayaan yang diperoleh.

5. Balas jasa

Balas jasa dalam lembaga keuangan konvensional dikenal dengan istilah bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga Lembaga Keuangan Syariah juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan Lembaga Keuangan Syariah. Bagi Lembaga

Keuangan Syariah yang berdasarkan prinsip syariah, balas jasa dikenal dengan bagi hasil.¹¹

Unsur-unsur pembiayaan di atas bertujuan agar pihak yang memberi pembiayaan dan pihak penerima pembiayaan saling bertanggung jawab atas ketentuan-ketentuan yang berlaku dan telah disepakati bersama, agar tidak menimbulkan kemudharatan di antara para pihak. Pembiayaan kepemilikan rumah yang biasa diterapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah. Bisa juga disebut dengan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad *murābahah*, *musyārahah mutanāqishah* atau pemilikan bersama (*diminishing partnership*), *ijārah muntahiyah bi at-tamlīk* (IMBT), dan lain-lainnya.¹² Perumahan di sini bukanlah dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, akan tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen mewah, dan rumah susun. Pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di Lembaga Keuangan Syariah memiliki perbedaan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di Lembaga Keuangan Konvensional. Adapun beberapa perbedaan pembiayaan kepemilikan rumah di Lembaga Keuangan Syariah dan KPR di Lembaga Keuangan Konvensional adalah sebagai berikut:¹³

1. Konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional.
2. Pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup.
3. Kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan pihak *Lembaga Keuangan Syariah*.
4. Prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Beberapa perbedaan antara pembiayaan syariah dan konvensional di atas menyatakan bahwa dalam pembiayaan syariah tidak akan merugikan pihak yang mengajukan pembiayaan dikarenakan dalam pelaksanaannya tidak ada sistem bunga melainkan adanya konsep bagi hasil yang akan diterima oleh kedua belah pihak.

¹¹ Vidya Fatimah, "Pengaruh Perkembangan Jumlah Tabungan, Deposito, dan Bagi Hasil Terhadap Jumlah Pembiayaan Yang Diberikan Oleh PerLembaga Keuangan Syariah Syariah di Sumatera Utara," *Jurnal Ilman* 5 (February 2017): h. 46.

¹² Otoritas Jasa Keuangan, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>, Diakses pada 25 November 2023.

¹³ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerLembaga Keuangan Syariah Syariah)", *Jurnal Ekonomi Islam*, *Jurnal Ekonomi Islam* 1 (July 2007): h. 115.

Akad *Murābahah* dalam Hukum Islam

Akad *murābahah* merupakan kegiatan jual beli barang dengan tambahan harga atau *cost plus* atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur. *Murābahah* dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa "Lembaga Keuangan Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Lembaga Keuangan Syariah sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba".¹⁴ Pernyataan keuntungan (margin) dalam akad *murābahah* ini harus disepakati oleh penjual maupun pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cast flow*nya bisa diprediksi dengan relatif pasti karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad.¹⁵

Adapun sumber hukum akad *murābahah* ini terdapat dalam Al-Qur`an yakni ayat yang secara umum membolehkan transaksi jual beli terdapat dalam surah Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: ...*Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....*(QS. Al-Baqarah [2]: 275).

Hadis Nabi

عَنْ صُهَيْبٍ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ
وَالْمُقَارَضَةُ وَاخْتِلاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ ". (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

Artinya: *Nabi saw. bersabda: ada tiga yang mengandung berkah: jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.* (HR. Ibnu Majah dan Shuhaib).¹⁶

Berdasarkan ayat dan hadis di atas menyatakan bahwa hukum dilakukannya akad jual beli itu boleh yang mana akad *murābahah* termasuk kegiatan jual beli yang dilakukan secara angsuran. Dalam praktiknya akad *murābahah* ini penjual akan mendapatkan keuntungan dari harga pokok suatu

¹⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

¹⁵ Aeda et al., "Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1," h. 191.

¹⁶ Abdillah Abi, *Sunan Ibnu Majah* (Beirut: Daar Al-Fikr, 1993), h. 219.

barang yang mana sudah diberitakukan kepada pembeli, sedangkan pembeli akan membayar barang tersebut secara berangsur dengan biaya yang telah ditentukan diawal.

Rukun dan Syarat *Murābahah*

Murābahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Tetapi, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Rukun *murābahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah sebagai berikut:¹⁷

- a. Pelaku akad. Para pelaku akad *murābahah* adalah:
 1. *Ba'i* (penjual), adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya dalam transaksi pembiayaan *murābahah*. Penjual harus baligh (berakal atau dapat membedakan). Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah dan menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 2. *Musyteri* (pembeli), adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang dari penjual. Pembeli harus baligh (berakal atau dapat membedakan) dan harus paham dengan hukum jual beli.
- b. Objek akad. Objek jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 1. Barang yang akan diperjualbelikan harus barang halal, karena barang yang diharamkan oleh Allah tidak dapat dijadikan sebagai objek, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia melanggar larangan Allah.
 2. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya, bukan merupakan barang yang kadaluwarsa.
 3. Barang tersebut dimiliki oleh penjual, karena bagaimana bisa dianggap sah jika barang yang akan diperjualbelikan bukan milik penjual. Bisa saja jual beli seperti itu dianggap sah apabila penjual mendapatkan izin dari pemilik barang yang akan diperjualbelikan.
 4. Barang yang akan diperjual harus diketahui secara spesifik oleh pembeli sehingga tidak ada ghahar (ketidakpastian).
 5. Harga barang harus jelas, antara penjual dan pembeli saling mengetahui harga dan cara pembayarannya baik secara tunai maupun tangguhan sehingga jelas dan tidak ada ghahar (ketidakpastian).

¹⁷ Ascarya, *Akad Dan Produk Lembaga Keuangan Syariah Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 37.

c. Shighah (Ijab dan Qabul)

Penjual dan pembeli harus saling ridha dalam pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian *murābahah*. Membuat atau melakukan kesepakatan, saling rida dan rela antara pihak penjual dan pembeli. Dan adanya bukti pembelian tertulis hitam di atas putih.

Syarat jual beli *murābahah* antara lain adalah:¹⁸

1. Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, jelas ukurannya, jenisnya, dan jumlahnya.
3. Harga barang harus dijelaskan secara transparan (harga pokok dan keuntungan yang diperoleh), dan mekanisme pembayaran disebutkan dengan jelas.
4. Serah terima dalam ijab qabul dinyatakan dengan jelas dan menyebutkan secara spesifik oleh pihak-pihak yang berakad. Jual beli *murābahah* hukumnya sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya.

Bentuk-bentuk Akad *Murābahah*

1. *Murābahah* sederhana

Murābahah sederhana adalah bentuk akad *murābahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai hingga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

2. *Murābahah* kepada pemesan

Bentuk *murābahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murābahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk *murābahah* inilah yang diterapkan Lembaga Keuangan Syariah dalam pembiayaan.

Penerapan Akad *Murābahah* dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan kepemilikan rumah di Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya menggunakan akad *murābahah* bil wakalah (akad *murābahah* dengan wakalah). Akad ini merupakan akad jual beli dengan cara *murābahah*, yaitu dengan menjelaskan jenis, harga barang beserta keuntungan yang diminta, tetapi barang yang dipesan oleh calon pembeli (nasabah) tidak secara

¹⁸ Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (*Murabahah*) Pada Bmt Bina Usaha di Kabupaten Semarang," *Law and Justice* 2, no. 1 (June 21, 2017): 79, <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4339>.

langsung dimiliki oleh penjual atau pihak Lembaga Keuangan Syariah, melainkan pembelian barang (rumah) diwakilkan kepada pembeli (nasabah) untuk membelinya sesuai dengan keinginannya dengan adanya wakalah atau penyerahan kuasa dari penjual (pihak Lembaga Keuangan Syariah) kepada nasabahnya.¹⁹

Mengenai mekanisme pelaksanaan akad *murābahah* pada produk pembiayaan rumah ditaur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* dan juga dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dijelaskan bahwa *murābahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh pemilik barang dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan disertai penjelasan harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan (margin) bagi pemilik barang atau penjual dan pembayarannya dilakukan secara bertahap (berangsur).²⁰

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 116 menjelaskan bahwa penjual harus membiayai sebagian atau seluruh jumlah dari harga pembelian barang yang telah disepakati spesifiknya dengan pembeli, penjual juga harus membeli barang yang telah diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian harus bebas dari riba. Penjual juga harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli secara lengkap beserta biaya yang diperlukan untuk pengadaan barang (rumah) tersebut.²¹

Pelaksanaan akad *murābahah* terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni (1) pihak Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang terbebas dari unsur riba; (2) Barang yang menjadi objek akad tidak diharamkan oleh syariah Islam; (3) Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan pembiayaan sebagian atau seluruh harga pembelian barang atau objek akad yang telah disepakati kualifikasinya; (4) Lembaga Keuangan Syariah membeli barang yang dipesan oleh nasabah atas nama Lembaga Keuangan Syariah sendiri, dan pembelian tersebut harus sah dan bebas dari unsur-unsur riba; (5) Lembaga Keuangan Syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang, termasuk jika pembelian dilakukan dengan cara utang; (6) Lembaga Keuangan Syariah kemudian menjual barang yang telah dibeli kepada nasabah atau pembeli dengan harga jual senilai harga beli

¹⁹ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 92.

²⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 poin 6.

²¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 116.

ditambah dengan keuntungannya. Dalam hal ini Lembaga Keuangan Syariah harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya yang dibutuhkan; (7) Nasabah harus membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama pihak Lembaga Keuangan Syariah; (8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Lembaga Keuangan Syariah dibolehkan membuat perjanjian khusus dengan nasabah; dan (9) Jika Lembaga Keuangan Syariah hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang - secara prinsip - telah dikuasai atau menjadi milik Lembaga Keuangan Syariah.²²

Risiko pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad *Murābahah*

Semua pembiayaan pestilah tidak jauh dengan risiko, di antara risiko pembiayaan dengan akad *murābahah* adalah:²³

1. Risiko pasar. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murābahah* merupakan suatu kegiatan jual beli di mana Lembaga Keuangan Syariah menjual kembali rumah yang telah dibelinya kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad. Penetapan keuntungan di awal ini merupakan risiko bagi Lembaga Keuangan Syariah, karena fluktuasi harga rumah bisa saja terjadi. Jika harga pasaran rumah naik setelah terjadinya transaksi ini maka pihak Lembaga Keuangan Syariah tidak dapat merubah harga jual tersebut.
2. Risiko angsuran. Risiko pembiayaan bisa disebabkan karena nasabah tidak bisa membayar angsuran bulanannya dikarenakan ketidak mampuan nasabah tersebut. Dalam hal ini, nasabah akan diberikan sanksi (denda/ta`zir) dan dana denda tersebut akan dimasukkan ke dalam zakat bukan tambahan dari biaya angsuran tersebut.
3. Risiko kepemilikan. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* berdasarkan Fatwa DSN-MUI bahwa hak milik atas aset (rumah) adalah hak Lembaga Keuangan Syariah walaupun pada proses pembeliannya nasabah yang menjadi wakil dari Lembaga Keuangan Syariah. Akan tetapi agar tidak ada proses balik nama atas kepemilikan rumah, maka pada praktiknya hak kepemilikan rumah yang dibeli langsung atas nama nasabah dan kepemilikannya pun milik nasabah sehingga kemungkinan rumah yang

²² Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Muarabahah.

²³ Aeda et al., "Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1," h. 195.

dijadikan objek pembiayaan dijual oleh nasabah karena nasabah dapat melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut. Jika terjadi demikian *default* semakin besar.

Akad *Musyārahah* dalam Islam

Musyārahah yaitu kemitraan dalam suatu usaha yakni dilakukan oleh dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta mempunyai hak dan tanggung jawab yang sama.²⁴ Secara istilah, *syirkah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.²⁵

Adapun *musyārahah mutanāqishah* merupakan perkembangan atau produk turunan dari akad *Musyārahah*. *Musyārahah mutanāqishah* merupakan *syirkah* dengan ketentuan bahwa porsi (bagian dana) salah satu pihak akan dialihkan secara berangsur kepada pihak yang lain sehingga porsinya (bagian dana) akan berkurang pada saat berakhirnya akad dan pihak lain akan menjadi pemilikan penuh atas usaha tersebut.²⁶ Akad *musyārahah mutanāqishah* ini termasuk dalam akad yang terdiri lebih dari satu akad (*hybrid contract*), yakni akad kerjasama (*syirkah*) dan jual beli (*bai*). Akad *musyārahah mutanāqishah* ini juga mengandung akad sewa (*ijarah*) karena objek akadnya boleh disewakan.²⁷

Musyārahah mutanāqishah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyārahah mutanāqishah* yang menjelaskan tentang *musyārahah mutanāqishah* adalah kerjasama (*syirkah*) yang mana kepemilikan aset barang atau modal salah satu pihak akan berkurang dikarenakan sebab pembelian yang berangsur dari pihak lainnya. Fatwa ini menguraikan mengenai pengertian *musyārahah mutanāqishah*, hak dan kewajiban bagi para pihak, dan ketentuan-ketentuan lainnya, akan tetapi tidak menjelaskan tentang rukun dan syarat *musyārahah mutanāqishah*.²⁸

²⁴ Mervyn K. Lewis Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, Dan Prospek)* (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), h. 63.

²⁵ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), h. 220.

²⁶ Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, Dan Prospek)*, h. 146.

²⁷ Darsono, Ali Sakti, Siti Aisyah, dkk, *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), h. 160.

²⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyārahah Mutanāqishah*

Akad Musyārakah Mutanāqishah

Al-Qur`an surah Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ
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. (QS. Al-Maidah [5]: 1).*

Hadis

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - { قَالَ اللَّهُ: أَنَا
ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا } (رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ،
وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)²⁹

Artinya: *Dari Abu Hurairah ra., Rasulullah saw. bersabda: Allah swt. berfirman, "Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah satu dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya, dan apabila dia berkhianat, Aku keluar dari mereka berdua". (Diriwayatkan oleh Abu Dawud dan dishahihkan oleh al-Hakim).*

Kaidah Fikih

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بَاحَةً حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: *Hukum asal dari sesuatu (muamalah) adalah mubah sampai ada dalil yang melarangnya (memakruhkannya atau mengharamkannya).³⁰*

Berdasarkan dalil-dalil di atas menjelaskan bahwa segala akad (janji) yang dilakukan seseorang haruslah ditunaikan termasuk akad *musyārakah mutanāqishah* ini dipakai dalam kegiatan bermuamalah. Allah swt. akan menjaga dan menolong dua orang yang bersekutu dan menurunkan keberkahan pada pandangan mereka dan juga anjuran terhadap kedua orang yang bersekutu untuk saling memelihara hak-hak mereka. Jika salah satu dari

²⁹ Abu Dawud, *Sunan Abu Dawud*, (Beirut: Maktabah al-'Isriyah, t.t), Juz 3, No. 903, h. 78.

³⁰ Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fikih)* (Palembang: Noerfikri CV. Amanah, 2019), h. 60.

mereka berkhianat maka Allah swt. akan menghilangkan pertolongan dan keberkahan tersebut.

Rukun dan Syarat Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Ada empat komponen yang harus terpenuhi untuk terbentuknya suatu akad, antara lain:³¹

- a. *Al-'aqidain*, yaitu orang yang berakad
Al-'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu yang dalam hal ini adalah melakukan tindakan hukum akad (perikatan). Dari sudut hukum disebut dengan subjek hukum.
- b. *Mahallul 'Aqdi*, yaitu objek akad
Mahallul 'Aqdi adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Objek akad menurut Fatwa DSN-MUI meliputi modal, kerja, keuntungan, dan kerugian.
- c. *Maudhu al-'aqdi*, yaitu tujuan akad
Maudhu al-'aqdi adalah tujuan dan hukum suatu akad syariah untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan dalam Al-Qur`an dan Hadis Nabi saw. Menurut ulama fikih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak sah.
- d. *Shigat al-'aqdi*, yaitu ijab dan qabul
Shigat al-'aqdi merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab yaitu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melaksanakan atau tidak. Qabul yaitu pernyataan menerima atau tidak yang dilakukan oleh pihak kedua atas penawaran yang diberikan pihak pertama.

Disyaratkan bagi akad *musyārahah mutanāqishah* sama seperti syarat *musyārahah* secara umum, kemudian pada muktamar *Lembaga Keuangan Syariah* Islam pertama di Dubai maka ditambahkan tiga syarat yaitu sebagai berikut:³²

- a. Bahwa tidak ada dalam akad *musyārahah mutanāqishah* terlepas dari transaksi pembiayaan secara hutang, artinya pasti adanya kerjasama/*musyārahah* yang nyata, dan menanggung bagi kedua pihak atau beberapa

³¹ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Bumi Aksara, 2021), h. 44.

³² Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mu'amalah Al-Maliyah Al-Mu'ashirah* (Damaskus: Daar Al-Fikr, 2002), h. 436.

- pihak tersebut akan kerugian sebagaimana berhak mereka menerima keuntungan yang disepakati selama terjadinya kerjasama/ *musyārahah*.
- b. Lembaga Keuangan Syariah memiliki bagian/porsi dalam akad *musyārahah* kepemilikan yang sempurna, dan menikmati atau menggunakan haknya secara sempurna pada pengelolaan dan transaksi, serta memantau kinerja dan mengikuti perkembangannya.
 - c. Bahwa tidak mencantumkan pada akad ini akan syarat yang menetapkan bagi nasabah mengembalikan kepada Lembaga Keuangan Syariah secara sempurna bagiannya sesuai modal, serta mengembalikan keuntungan-keuntungan, karena demikian termasuk menyerupai praktik riba'.

Bentuk-bentuk Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Akad *musyārahah mutanāqishah* memiliki tiga bentuk, yaitu:

- a. Membebaskan mitra/nasabah akan Lembaga Keuangan Syariah pada saat berakhirnya akad *syirkah* atau sebelum berakhirnya akad dengan cara pihak melakukan jual beli menggunakan akad independen, bisa jua menjualnya kepada selain nasabah.
- b. Melakukan dengan cara bagi keuntungan menjadi 3 bagian: 1) satu bagian untuk Lembaga Keuangan Syariah sebagai pengembalian pembiayaan, 2) satu bagian untuk membayar pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah. 3) satu bagian untuk nasabah/mitra yang bekerja dengan ukuran apa yang ia telah bayar dan apa yang telah ia kerjakan.
- c. Pembagian modal kepada bagian atau saham bagi masing-masing dengan harga tertentu, dan bagian dari keuntungan, kemudian bagi mitra/nasabah yang bekerja membeli apa yang ia mampu dari bagian saham Lembaga Keuangan Syariah setiap tahun agar berkurang saham Lembaga Keuangan Syariah dan bagiannya, dan bertambah saham nasabah sampai ia memiliki seluruh saham Lembaga Keuangan Syariah.³³

Risiko Penerapan Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Risikon penerapan akad *musyārahah mutanāqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah antara lain:³⁴

- a. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan maupun pajak atas bangunan. Serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset pembiayaan.

³³ Az-Zuhaili, 435.

³⁴ Muhammad Nadraturuzaman Hosen, "MUSYARAKAH MUTANAQISHAH," *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (February 7, 2016): 60, <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2463>.

- b. Risiko pembiayaan. Risiko ini terjadi apabila dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad ini maka nasabah mengangsur bagian kepemilikan Lembaga Keuangan Syariah setiap bulannya. Hal ini bisa terjadi wanprestasi dari nasabah apabila ia tidak mampu membayar angsuran. Akan tetapi jika nasabah melinasi bagian Lembaga Keuangan Syariah lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan Lembaga Keuangan Syariah dan membayar uang sewa hanya pada saat pelunasan.
- c. Risiko pasar. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad ini di dalamnya terdapat akad sewa (*ijārah*) atas pemanfaatan bagian kepemilikan Lembaga Keuangan Syariah atas rumah. Harga sewa rumah tersebut sifatnya fluktuatif sesuai dan kondisi pasar. Harga sewa tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil antara nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah.³⁵
- d. Berkurangnya pendapatan Lembaga Keuangan Syariah atas keuntungan sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad.

Penerapan Akad *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* di Lembaga Keuangan Syariah merupakan kerjasama antara pihak Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah untuk modal dan pengadaan atau pembelian rumah baik baru ataupun tidak, di mana rumah tersebut menjadi milik bersama. Besaran porsi kepemilikan atas aset dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang diberikan dalam kontrak perjanjian. Contoh apabila dalam pelaksanaannya pihak Lembaga Keuangan Syariah mempunyai jumlah modal seperti 70% dan 30% dari nasabah maka nasabah akan membeli porsi kepemilikan pihak Lembaga Keuangan Syariah secara berangsur sehingga hak kepemilikannya akan bertambah dan hak kepemilikan lembaga keuangan syariah akan berkurang sampai hak aset sepenuhnya (100%) dimiliki oleh nasabah. Ketentuan ini diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan.³⁶

Penerapan akad *musyārahah mutanāqishah* ini terdapat nisbah bagi hasil dikarenakan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad ini dapat di-*ijārah*-kan

³⁵ Aeda et al., "AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1," 205.

³⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan,

(disewakan) kepada pihak nasabah itu sendiri ataupun kepada pihak lain. Maksudnya adalah setelah pihak nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah melakukan kerjasama untuk pengadaan atau membeli rumah, maka hak kepemilikan atas rumah tersebut menjadi milik bersama berdasarkan porsi modal masing-masing. Nasabah dapat menempati rumah tersebut dengan akad sewa (*ijārah*). Hal ini dikarenakan rumah tersebut sebagian milik Lembaga Keuangan Syariah dan sebagian milik nasabah. Dalam hal ini Lembaga Keuangan Syariah menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah, jadi nasabah selama masa kerjasama ini nasabah akan membayar angsuran atas hak kepemilikan rumah dan juga membayar sewa kepada pihak Lembaga Keuangan Syariah.³⁷

Simpulan

Pembiayaan kepemilikan rumah adalah salah satu produk dari Lembaga Keuangan Syariah di mana sistem pembiayaan kepemilikan rumah ini berjangka pendek, menengah, dan panjang. Dalam pelaksanaannya Lembaga Keuangan Syariah dapat menggunakan akad *murābahah* dan *musyārakah mutanāqishah*. Penerapan akad *murābahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 di mana pelaksanaannya adalah terjadi transaksi jual beli antara Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah yang mana akan adanya penambahan margin keuntungan dari pihak Lembaga Keuangan Syariah dan pembayaran yang dilakukan secara bertahap oleh nasabah. Harga pokok dan tambahan keuntungan yang diterima oleh pihak Lembaga Keuangan Syariah serta biaya angsuran yang harus dibayar oleh nasabah harus jelas dan disepakati di awal perjanjian. Pada proses pembelian rumah dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah terdapat akad wakalah, di mana nasabah sebagai wakil dari pihak Lembaga Keuangan Syariah untuk membeli rumah tersebut sesuai dengan keinginannya dan hak atas kepemilikan rumah tersebut langsung diberikan kepada nasabah.

Adapun penerapan akad *musyārakah mutanāqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Fatwa Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi *Musyārakah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan. Pada proses pembiayaan menggunakan akad *musyārakah mutanāqishah* ini akan ada kemitraan dalam hak kepemilikan rumah berdasarkan modal masing-masing pihak. Selama masa perjanjian ini nasabah

³⁷ Muhammad wahyu, "Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Musyārakah Mutanāqishah dalam Produk Kepemilikan Rumah", AKTUALITA, Desember 2018, Vol. 1, No. 2, h. 422.

akan membayar angsuran kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk porsi kepemilikannya hingga hak kepemilikan rumah menjadi milik nasabah sepenuhnya. Dalam pelaksanaan pembiayaan ini juga bisa diterapkan akad sewa atas rumah tersebut, baik disewa oleh nasabah atau pihak lain, yang mana hasil dari akad sewa ini akan dibagi hasil antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah. Apabila rumah tersebut disewa oleh nasabah, maka selain membayar angsuran disetiap bulannya nasabah juga wajib untuk membayarkan biaya sewa kepada Lembaga Keuangan Syariah. Untuk biaya angsuran dan biaya sewa harus disepakati pada waktu awal perjanjian.

Persamaan dalam kedua akad ini apabila diimplikasikan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah adalah nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atas pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh pihak Lembaga Keuangan Syariah dan akad ada sanksi (denda) apabila nasabah tidak membayarkan anggurannya secara sengaja. Adapun perbedaannya adalah apabila pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *murābahah* maka hak kepemilikan rumah atas nama nasabah dan Lembaga Keuangan akan mendapatkan keuntungan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad. Dan dalam praktik transaksi pembelian rumah mengandung akad wakalah (*murābahah bil wakalah*). Sedangkan pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *musyārahah mutanāqishah* hak kepemilikan rumah adalah hak bersama, hak kepemilikan akan menjadi milik nasabah sepenuhnya jika telah lunas biaya angsuran nasabah. Rumah yang menjadi objek transaksi ini dapat disewa (*ijārah*) kan baik kepada nasabah atau pihak lain. Hasil dari biaya sewa akan dibagi antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.

Daftar Pustaka

Abi, Abdillah. *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Daar Al-Fikr, 1993.

Adesy, Fordebi. *Ekonomi Dan Bisnis Islam: Seri Konsep Dan Aplikasi Ekonomi Dan Bisnis Islam*. Depok: Rajawali Pers, 2019.

Aeda, Nur, Yunia Ulfa Variana, Adhitya Bagus Singandaru, and Syafrani Ningsih. "AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI KANTOR CABANG MATARAM PEJANGGIK 1." *Journal of Economics and Business* 8, no. 2 (November 2, 2022): 187–208. <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Ascarya. *Akad Dan Produk Lembaga Keuangan Syariah Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Anisah Norlaila Hayati
Studi Komparatif Akad Murābahah dan Akad Musyārakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Az-Zuhaili, Wahbah. *Al-Mu'amalah Al-Maliyah al-Mu'ashirah*. Damaskus: Daar Al-Fikr, 2002.

Fatimah, Vidya. "Pengaruh Perkembangan Jumlah Tabungan, Deposito, Dan Bagi Hasil Terhadap Jumlah Pembiayaan Yang Diberikan Oleh PerLembaga Keuangan Syariah Syariah Di Sumatera Utara." *Jurnal Ilman* 5 (February 2017).

Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerLembaga Keuangan Syariah Syariah)", *Jurnal Ekonomi Islam*.
Jurnal Ekonomi Islam 1 (July 2007).

Haryoso, Lukman. "PENERAPAN PRINSIP PEMBIAYAAN SYARIAH (MURABAHAH) PADA BMT BINA USAHA DI KABUPATEN SEMARANG." *Law and Justice* 2, no. 1 (June 21, 2017): 79–89.
<https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4339>.

H.B, Sutopo. *Pengumpulan Dan Pengelolaan Data Dalam Penelitian Kualitatif Dalam (Metodologi Penelitian Kualitatif: Tinjauan Teoritis Dan Praktis)*. Malang: Lembaga Penelitian Universitas Islam Malang, n.d.

Hosen, Muhammad Nadraturzaman. "MUSYARAKAH MUTANAQISHAH." *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (February 7, 2016).
<https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2463>.

Ibrahim, Duski. *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fikih)*. Palembang: Noerfikri CV. Amanah, 2019.

Latifa M. Algaoud, Mervyn K.Lewis. *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, Dan Prospek)*. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Muhammad. *Manajemen Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005.

Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Setiawan, I. Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, 2021.

Suyanto, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditian*. 4th ed. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

_____ Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 Tentang *Musyārahah Mutanāqishah*

_____ Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Implementasi *Musyārahah Mutanāqishah* dalam Produk Pembiayaan