



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENELITIAN TERDAHULU

Dalam hal ini penelitian terdahulu dilakukan oleh :

1. Penelitian Agisa Muttaqien

Penelitian ini adalah skripsi tahun 2012 yang dilakukan oleh Agisa Muttaqien, mahasiswa Fakultas Ilmu Hukum Universitas Indonesia, dengan judul “Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* (MMQ) Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)).”¹

Skripsi ini memaparkan penerapan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Indonesia dalam produk pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK). Dalam penelitian ini penulis meneliti kesesuaian penerapan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam PHSK dengan

¹ Agisa Muttaqien, Skripsi: Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)), (Depok: Universitas Indonesia, 2012).

perundang-undangan dan fatwa, bagaimana penerapan akad Ijârah didalamnya, serta bagaimana masalah kepemilikan sertifikat objek pembiayaan PHSK. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan metode kualitatif, dan bentuk dari hasil penelitian ini adalah *eksplanatoris analitis*.

Dalam penelitian ini ditemukan bahwa penerapan Ijârah telah sesuai karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil *Musyârahah* dan bukan milik sendiri. Pencantuman nama nasabah dalam sertifikat juga dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang penulis kerjakan, karena dalam penelitian ini menjelaskan tentang kasus permasalahan dalam Bank Muamalat Indonesia bahwa kepemilikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah hanya diatas namakan nasabah saja, padahal nasabah membeli hunian bersama-sama secara *Musyârahah* dengan bank, jadi kepemilikan murni atas nama nasabah dan Bank. Fatwa DSN tentang MMQ pun mengatakan bahwa kepemilikan baru berpindah seluruhnya jika telah dilakukan pelunasan seluruhnya. Hal ini membuktikan bahwa BMI telah melanggar ketentuan fatwa MMQ, karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan di akhir periode setelah nasabah melunasi seluruh kewajibannya untuk membeli porsi kepemilikan dari BMI. Sedangkan penelitian yang penulis kerjakan adalah tentang perbandingan pembiayaan *Murâbahah* dan MMQ.

Adapun letak kesamaannya yaitu aplikasi akad MMQ dalam pembiayaan perumahan.

2. Penelitian Fauziah

Penelitian ini adalah skripsi tahun 2011 yang dilakukan oleh Fauziah, mahasiswa Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, dengan judul “Analisis Aplikasi Produk *Murâbahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia”.²

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain analisis deskriptif yaitu dengan cara memaparkan informasi faktual yang diperoleh dari *Product Development Division* (PDD) Bank Muamalat Indonesia (BMI). Teknik pengumpulan data berupa observasi yaitu penulis terjun langsung di PDD agar menghasilkan data yang lebih mendalam dan objektif, melakukan wawancara terstruktur dan tidak terstruktur dengan *Asset Product Manager*, *Liability Product Officer* dan staff PDD serta dokumentasi.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui aplikasi produk *Murâbahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) yang dilakukan oleh BMI.

Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam penerapan produk *Murâbahah* pada PHS BMI terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan PHS, baik dari faktor internal maupun eksternal. Faktor

² Fauziah, Skripsi: Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2011).

internal tersebut diantaranya adalah penetapan pricing, proses pembiayaan dan SDM. Sedangkan faktor eksternalnya berupa kebijakan pemerintah dalam bentuk regulasi, kondisi perekonomian, produk pesaing dan program promosi yang dilakukan bank pesaing. Penelitian ini berbeda dengan pembahasan yang penulis kerjakan, hanya saja letak kesamaannya yaitu pada penerapan akad *Murâbahah* dalam pembiayaan perumahan.

3. Penelitian Nur Chotimah

Penelitian ini adalah skripsi tahun 2013 yang dilakukan oleh Nur Chotimah, mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul “Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Perspektif Hukum Islam”.³

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang membahas tentang penetapan hukum *Musyârahah Mutanâqishah* ditinjau dari ushul fiqh. Skripsi ini berbeda dengan pembahasan yang penulis kerjakan, sebab dalam penelitian Nur Chotimah ini membahas tentang penetapan hukum, sedangkan skripsi penulis membahas pelaksanaan dan praktek di lapangan.

Dari ketiga penelitian tersebut di atas, terdapat perbandingan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan peneliti lakukan.

³ Nur Chotimah, Skripsi: Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Perspektif Hukum Islam, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2013).

NO	Judul Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1.	Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyârahah Mutanâqishah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsî (PHSK))	<p>a. Menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif</p> <p>b. Menggunakan akad Musyârahah Mutanâqishah sebagai bahan yang akan diteliti.</p> <p>c. Memilih objek penelitian Bank Muamalat Indonesia (BMI).</p> <p>d. Aplikasi akad MMQ dalam pembiayaan perumahan</p>	<p>a. Menggunakan jenis penelitian yuridis normatif.</p> <p>b. Membahas penerapan akad Ijârah.</p> <p>c. Membahas kepemilikan sertifikat objek pembiayaan PHSK.</p> <p>d. Bentuk dari hasil penelitian ini adalah eksplanatoris analitis.</p> <p>e. Hanya menjelaskan akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>, bukan perbandingan dengan akad <i>Murâbahah</i>.</p>
2.	Analisis Aplikasi Produk <i>Murâbahah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia.	<p>a. Termasuk dalam jenis penelitian empiris.</p> <p>b. Menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif</p> <p>c. Menggunakan akad <i>Murâbahah</i> sebagai bahan yang akan diteliti.</p> <p>d. Memilih objek penelitian Bank Muamalat Indonesia (BMI).</p>	<p>a. Hanya menjelaskan akad <i>Murâbahah</i>, bukan perbandingan dengan akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>.</p>
3.	Akad Musyârahah Mutanâqishah Perspektif Hukum Islam	Sama-sama menggunakan Akad Musyârahah Mutanâqishah sebagai bahan penelitian	<p>a. Menggunakan jenis penelitian yuridis normatif.</p>

B. KERANGKA TEORI

1. Pengertian KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.

KPR merupakan kredit yang dipergunakan untuk pembiayaan:⁴

a. Pembelian Rumah Baru (dari developer atau perorangan)

Pembelian rumah baru dari developer apabila dilihat dari fisik rumah dapat dibagi menjadi 2 macam:

1) Bangunan rumah sudah jadi (*ready stock*)

Apabila bangunan sudah jadi, sudah berdiri, jelas bank akan jauh lebih mudah untuk menilai fisik bangunan dan tidak sulit.

2) Bangunan belum jadi masih berupa tanah (*indent*)

Apabila bangunan belum jadi, maka developer harus mau menjalin kerjasama dengan bank terlebih dahulu, mengingat kemungkinan sertifikat masih bersifat induk. Hal ini sangat beresiko buat bank maupun penjual rumah.

b. Pembelian Rumah Bekas (second)

Untuk pembelian rumah bekas umumnya tidak banyak masalah. Hanya bank akan melihat dan meneliti kelengkapan dokumen dan legalitasnya. Yang pasti jaminan harus bersih tidak dalam sengketa, tidak diblokir, harus sesuai dengan buku tanah

⁴ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), h. 124.

yang ada di BPN (Badan Pertanahan Nasional), dan sesuai peruntukannya dan tanahnya ada akses jalan secara fisik maupun surat, tidak ada rencana pemotongan jalan, tidak ada rencana-rencana pemerintah yang menyebabkan kerugian.

c. Pembelian Apartemen Baru/Bekas

Untuk pembelian Apartemen, sangat berbeda dengan kondisi yang lainnya. Perbedaan yang sangat menyolok adalah mengenai kepemilikan tanahnya berupa "*strata tittle*", dimana 1 petak tanah sama dimiliki oleh beberapa orang (karena bangunan bertingkat-tingkat).

Bank akan melihat lebih teliti lagi terhadap status tanahnya; SHM, SHGB atau SHGB di atas HPL. Status tanah yang ketiga inilah yang paling berisiko, karena pada SHGB ini terdapat perjanjian tambahan di dalamnya dengan pihak ketiga, umumnya orang awam tidak mengetahui SHGB di atas PHL.

d. Renovasi Rumah/Ruko/Rukan

Untuk penghitungan plafon kredit KPR Konstruksi butuh RAB (Rancangan Anggaran Biaya) secara detail dan gambar-gambarannya dari vendor. Pencairan dananya bisa saja per termin atau sekaligus tergantung dari situasi, kondisi, kebijakan bank, dan debitur.⁵

e. Konstruksi (Pembangunan Rumah, Ruko, Rukan)

⁵ Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, h. 125-126.

Untuk pengajuan KPR jenis ini, tanah yang akan dibangun merupakan tanah yang sudah dimiliki oleh calon debitur. Sistem pencairan dana dilakukan secara bertahap atau per termin. Termin disesuaikan dengan prestasi bangunan. Secara sederhana termin bangunan dibagi menjadi 4 termin, yaitu: Termin I (Fondasi), Termin II (Dinding), Termin III (Atap), dan Termin IV (Finishing).

Jangka Waktu Kredit

Jangka waktu kredit sangat fleksibel sekali, umumnya antara 1 s/d 15 tahun, tetapi ada juga bank lain yang dapat memberikan jangka waktu sampai 20 tahun.

Angsuran

Pembayaran kewajiban debitur kepada bank berupa angsuran Pokok + Bunga setiap bulan. Debitur pengusaha boleh memilih angsuran sistem Anuitas atau Efektif.

- Angsuran (poko+bunga) tetap = Anuitas (Pengusaha, karyawan)
- Pokok tetap – bunga menurun = Efektif (Pengusaha)⁶

2. Tinjauan Umum Bank Syariah dan Produk Pembiayaan Syariah

a. Pengertian dan Ruang Lingkup Bank Syariah

Perbankan syariah atau Perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah

⁶ Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, h. 127.

(hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba. Diungkapkan dalam UU RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Menurut Pasal 1 angka 7 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁷

Berkembangnya bank-bank syariah di Negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Para tokoh yang terlibat dalam kajian tersebut adalah Karnaen A. Perwataatmadja, M. Dawam Rahardjo, A.M. Saefuddin, M. Amien Azis, dan lain-lain.⁸

Bank syariah beroperasi tidak dengan menerapkan metode bunga, melainkan dengan metode bagi hasil dan penentuan biaya yang sesuai dengan syariah Islam.⁹

b. Dasar Hukum Perbankan Syariah

- 1) Al-Qur'an dan Hadits
- 2) Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008

⁷ UU Perbankan Syariah, pukul 21.05 WIB dari <http://www.bi.go.id>, diakses 27 Oktober 2014.

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 25.

⁹ Edi Wibowo dan Untung Hendi Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2005), h. 21.

3) Fatwa DSN-MUI

c. Kelembagaan Perbankan Syariah

1) Lembaga Perbankan Syariah

Dari sisi kelembagaan, Perbankan Syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).¹⁰ Bank Umum Syariah (BUS) adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 angka 8 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah). Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah. Sedangkan Bank Umum Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 angka 9 UU Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008). Jadi kalau

¹⁰ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 61.

BUS dan UUS dapat melakukan lalu lintas pembayaran, maka BPRS tidak dapat melakukannya.¹¹

2) Tujuan Perbankan Syariah

Perbankan Syariah sebagaimana diulas dalam pasal 3 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bertujuan “*menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan keadilan rakyat*”. Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, perbankan syariah tetap berpegang pada prinsip syariah secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten (*istiqomah*).¹²

Dalam Pasal 22 UU Perbankan Syariah, bahwa kegiatan yang sesuai dengan prinsip syariah adalah kegiatan yang tidak mengandung unsur:

- a) Riba, penambahan pendapatan secara tidak sah. Dikutip oleh Hendi Suhenndi dalam bukunya *Fiqh Muamalah*, menurut Abdurrahman al-Jaziri yang dimaksud dengan riba ialah akad yang terjadi penikaran tertentu, tidak diketahui sama atau tidak menurut syara’ atau terlambat salah satunya.¹³
- b) Maisir, transaksi yang digantungkan pada ketidakjelasan atau untung-untungan.

¹¹ Hasan, Zubairi, *Undang Undang Perbankan Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), h. 29.

¹² Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 67.

¹³ Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), h.58.

- c) Gharar, transaksi yang objeknya tidak jelas.
- d) Haram, transaksi yang objeknya dilarang syariah.
- e) Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan.¹⁴

3) Struktur Dalam Perbankan Syariah

- a) Bank Indonesia
- b) Pemegang Saham Pengendali
- c) Dewan Komisaris dan Direksi
- d) Dewan Pengawas Syariah
- e) MUI Perbankan Syariah

4) Karakteristik

Bank syariah memiliki beberapa karakteristik tertentu yaitu sebagai berikut :

- a) *Requitment to operate through Islamic modes of financing.*
- b) Bank syariah tidak menjadikan uang sebagai komoditi.
- c) Dalam hal bank mengalami kerugian, nasabah menyimpan dana mungkin kehilangan dananya, menurut perbandingan pembagian laba rugi.
- d) Metode bunga digantikan dengan metode bagi hasil (*profit and loss sharing*).
- e) Beban biaya atas pelayanan bank syariah disepakati bersama pada saat akad peminjaman atau pembiayaan,

¹⁴ Zubairi, *Undang Undang Perbankan Syariah*, h. 31-32.

dinyatakan dalam bentuk nominal dengan istilah sesuai dengan produk yang ditawarkan.

- f) Dihindarkannya penggunaan prosentase atas peminjaman kredit dalam menentukan biaya utang karena akan mengikat dan membebani sisa utang walaupun masa berlaku kontrak telah selesai.
- g) Proporsi bagi hasil didasarkan atas jumlah keuntungan usaha yang diperoleh debitur.
- h) Bank syariah tidak menjanjikan jumlah keuntungan yang pasti kepada nasabah penyimpan dana yang menyimpan dananya dalam giro wadī'ah maupun tabungan deposito/ *mudhârabah*.

d. Prinsip-prinsip Dasar Operasional Bank Syariah

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:

1) Produk Penghimpunan Dana (*funding*)

Produk penghimpunan dana di Bank Syariah antara lain:

a) Giro

Giro adalah simpanan yang penarikannya bisa dilakukan setiap saat dengan menggunakan bilyet giro, cek/ alat

pembayaran lainnya.¹⁵ Giro terdiri dari dua macam, yaitu giro wadiah dan giro mudhârabah.¹⁶

b) Tabungan

Tabungan adalah simpanan yang penarikannya dilakukan pada syarat dan ketentuan tertentu dan tidak bisa menggunakan cek/ bilyet giro. Tabungan terdiri dari dua macam, yaitu tabungan wadiah dan tabungan mudhârabah.

c) Deposito

Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu sesuai perjanjian antara Bank dan nasabah.

2) Produk Penyaluran Dana (*financing*)

a) Bagi Hasil

Bagi hasil terdiri dari dua, yaitu *Mudhârabah* dan *Musyâraakah*. *Mudhârabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak yang lainnya menjadi pengelola.¹⁷ *Musyâraakah* adalah akad kerja sama usaha antara dua orang atau lebih yang mana keduanya memberikan modal dan keuntungan dibagi bersama, sedangkan kerugian juga ditanggung bersama.¹⁸

¹⁵ Dewi Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana. 2006), h. 155.

¹⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Giro.

¹⁷ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 95.

¹⁸ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 90.

b) Jual-beli

Jual-beli terdiri dari tiga macam, yaitu *Bai' al-Murâbahah*, *Bai' as-Salam*, dan *Bai' al-Istishnâ*. *Bai' al-Murâbahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dan tambahan keuntungan yang disepakati. *Bai' as-Salam* adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan di muka/awal. Sedangkan *Bai' al-Istishnâ* adalah pemesanan barang dengan kesepakatan bayar di awal/ akhir.¹⁹

c) Sewa-menyewa

Sewa-menyewa terdiri dari dua macam, yaitu *al-Ijârah* dan *al-Ijârah al-Muntahia bit-Tamlik (IMBT)*. *al-Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sedangkan *al-Ijârah al-Muntahia bit-Tamlik (IMBT)* adalah akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa.²⁰

d) Pinjaman

Pinjaman dalam Perbankan Syariah adalah *al-Qardh*. *Al-Qardh* adalah pemberian harta atau meminjamkan barang tanpa mengharapkan imbalan.

¹⁹ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 101-113.

²⁰ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 117-118.

3) Produk Jasa (*service*)²¹

Produk-produk jasa di Bank Syariah antara lain: *Hiwalah*, *Kafalah*, *Wakalah*, *Rahn* (gadai), dan *as-Sharf*. *Hiwalah* adalah pemindahan atau pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang yang wajib menghutangi. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (yang ditanggung). *Wakalah* adalah mewakilkan suatu pekerjaan kepada orang lain selama yang mewakilkan masih hidup. *Rahn* (gadai) adalah suatu barang yang dijadikan jaminan dalam utang-piutang. Adapun *as-Sharf* adalah perjanjian jual beli antara satu valuta dengan valuta lainnya.²²

3. Tinjauan Umum Akad *Murâbahah* dan Akad *Musyârahah Mutanâqishah*

a. Pengertian Akad

Akad berasal dari kata *al-'Aqd*, jamaknya *al-'Uqud*, yang menurut bahasa mengandung arti *ar-Rabth* (keterikatan, perikatan, pertalian). Sedangkan menurut para *fukaha* dan ahli hukum, bahwa akad adalah pertalian ijab dan *qabul* yang timbul dari salah satu

²¹Adiwarman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta; PT.Raja Grafindo Persada, 2004), h. 97.

²² Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 120-130.

pihak yang melakukan akad dengan kabul dari pihak yang lainnya menurut ketentuan yang berakibat hukum pada objek perikatan.²³

Selain pengertian akad diatas, definisi akad juga dapat dilihat dari sudut dan pandangan para ahli antara lain:

- 1) Menurut al-Zuhaili, “Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariah yang berpengaruh kepada objek perikatan”.²⁴
- 2) Hasbi ash-Shiddieq mengutip definisi yang dikemukakan al-Sanhury yaitu, “Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”.
- 3) Menurut al-Qadri, “Akad adalah ungkapan tentang pertalian antara ijab yang timbul dari salah satu pihak yang melakukan akad dengan qabul dari pihak yang lainnya menurut ketentuan yang berakibat hukum pada objek perikatan”.

Akad terbagi menjadi dua, yaitu *Akad Tabarru’* (*hibah, wakaf, wasiat, ibra’, wakâlah, kafâlah, hawâlah, rahn, dan qiradh*).

²³ Nurul Ihsan Hasan, *Perbankan Syariah (Sebuah Pengantar)*, (Ciputat: GP Press Group, 2014), h. 191.

²⁴ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 51.

Dan Akad *Tijârah* (*Murâbahah*, *salam*, *istishna'*, dan *ijârah muntahiya bittamlik* serta *mudhârabah* dan *Musyâarakah*).²⁵

b. Dasar Hukum Akad

- 1) Firman Allah SWT surat al-Maidah (5): 1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, tunaikanlah akad-akad itu”.²⁶

- 2) Firman Allah surat an-Nisa' (4): 58

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ﴾

Artinya:

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil...”.²⁷

c. Rukun-rukun Akad

- 1) Pelaku akad (*al-Aqidani*/ dua belah pihak yang melakukan kontrak/ subjek kontrak)

Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) yang mempunyai otoritas syariah

²⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 77.

²⁶ Al-Qur'an, 05: 01. Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), h. 61.

²⁷ Al-Qur'an, 04: 58. Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 55.

yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (wilayah).

- 2) Objek akad (*al-Ma'qud 'alaih/* objek kontrak) atau *al-mahall* (keadaan yang dikehendaki)

Objek akad harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahkan ketika terjadi akad dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad.

- 3) *Shighat/* pernyataan pelaku akad, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Ijab qabul harus jelas maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul* dan bersambung antara *ijab* dan *qabul*.²⁸

d. Berakhirnya akad

- 1) Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu.
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- 3) Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
 - a) Jual-beli fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
 - b) Berlakunya *khiyar* syarat, aib, atau *rukyyat*.
 - c) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.

²⁸ Hasan, *Perbankan Syariah (Sebuah Pengantar)*, h. 194.

d) Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna.

4) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

4. Akad *Murâbahah*

a. Pengertian

Murâbahah atau disebut juga *bai' bitsmanil ajil*. Kata *Murâbahah* berasal dari kata *ar-ribhu* (keuntungan). Sehingga *Murâbahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *Murâbahah* berarti jual-beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Secara terminologis, jual-beli *Murâbahah* adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *Murâbahah* ditentukan berapa *required rate profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).²⁹

Menurut Durnairi Nor, *Murâbahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan *tsaman* (harga perolehan) dan *ribh* (keuntungan/margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Contoh shighat: “Barang ini saya beli dengan harga Rp. 100.000, dan saya jual kepada Anda dengan harga Rp. 100.000 ditambah Rp. 10.000 sebagai labanya”.³⁰

Menurut Syafi'i Antonio, definisi *Ba'i al-Murâbahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan

²⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, h. 137.

³⁰ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan: Pustaka Pondok Pesantren Sidogiri, 2007), h. 40.

keuntungan yang disepakati. Dalam ba'i *al-Murâbahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Ba'I *al-Murâbahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *Murâbahah kepada pemesan pembelian (KPP)*.³¹

Dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murâbahah*, dinyatakan bahwa :³²

“*Murâbahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba*”.

b. Dasar Hukum

1) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”³³

2) Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا

أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

Artinya:

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

³¹ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 101-102.

³² Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

³³ Al-Qur'an, 02: 275. Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 47.

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...”

3) Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya:

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

4) Hadits Nabi Saw.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya:

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

c. Rukun-rukun *Murâbahah*

- 1) *Bâ’i* (penjual)
- 2) *Musytari awal* (pembeli pertama)
- 3) *Musytari tsani* (pembeli kedua)
- 4) *Ma’qud ‘alaih* (objek jual-beli)
- 5) *Shighat ijab-qabul* (ucapan serah terima)³⁴

d. Karakteristik *Murâbahah*

- 1) *Murâbahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan.

³⁴ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, h. 41.

- 2) *Murâbahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah di dalam membeli barang yang dipesannya.
- 3) Pembayaran *Murâbahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *Murâbahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang atau pembayaran yang berbeda.
- 4) Harga yang disepakati dalam *Murâbahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan.³⁵

e. Manfaat dan resiko *Murâbahah*

Salah satu manfaat *Ba'i Murâbahah* adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.

Adapun resiko *Ba'i Murâbahah* adalah:

- 1) *Taqshîr* (kelalaian). Terjadi apabila nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Penolakan nasabah. Barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain adalah karena kriteria barang berbeda dari yang dipesan nasabah.

³⁵ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, h. 42-43.

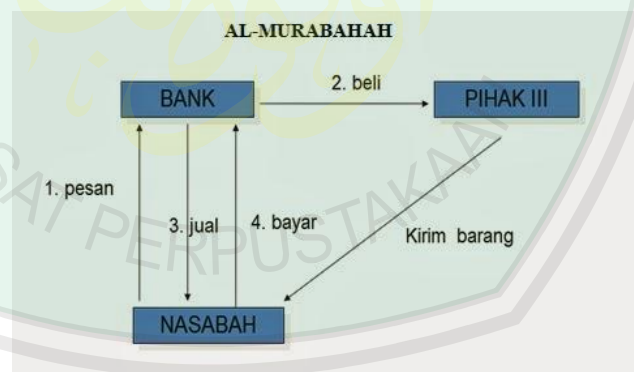
3) Dijual. Hal ini terjadi karena *Ba'i Murâbahah* dapat bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Dan nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya kepada pihak lain. Dengan demikian resiko taqhsir sangat besar.³⁶

f. Penerapan Akad *Murâbahah* pada Perbankan Syariah

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murâbahah* (Jual Beli).

Gambar 1

Bentuk pembiayaan akad *Murâbahah* adalah:³⁷



Keterangan dari skema yang digambarkan diatas adalah:

³⁶ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, h. 44-46.

³⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 63.

- 1) Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli rumah kepada bank. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negoisasi harga.
- 2) Bank membeli rumah dari supplier/developer sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah.
- 3) Bank dan nasabah melakukan akad jual-beli atas rumah yang diminta oleh nasabah.
- 4) Supplier/developer mengirim barang kepada nasabah.
- 5) Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara angsur (ditambah margin dan harga pokok)

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan :

- 1) Dengan akad berdasarkan prinsip *Murâbahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir, walaupun terjadi krisis moneter, inflasi, kenaikan suku bunga pasar, dll.
- 2) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- 3) Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah.³⁸

³⁸ Pembiayaan KPR Muamalat, <http://yuwono-saputro.blogspot.com/2013/06/pembiayaan-kpr-muamalat-ib.html> diakses tanggal 26 oktober 2014.

5. Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*

a. Pengertian

Musyâraakah Mutanâqishah merupakan produk turunan dari akad *Musyâraakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Secara tata bahasa arti dari *Musyâraakah* adalah syirkah yang berasal dari kata “*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*” (syirkah), yang berarti *al-ikhtilath* (percampuran) dan persekutuan.³⁹ Yang dimaksud dengan percampuran disini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga sulit untuk dibedakan.

Al-Musyâraakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/ *expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁴⁰ Dalam hal ini, pembiayaan *Musyâraakah* diatur dalam Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/V/2000 tentang Pembiayaan *Musyâraakah*.⁴¹

Jadi, *Musyâraakah* atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *Mutanâqishah* berasal dari kata “*yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*” yang berarti mengurangi secara bertahap.

³⁹ Sayid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Beirut: Dar al-fikr, 2006), juz III, h. 931.

⁴⁰ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 90.

⁴¹ Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/V/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

Pendapat lain mengatakan, bahwa akad *Musyâraakah Mutanâqishah* merupakan produk pembiayaan dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap. yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijârah*). Kerjasama (*Syirkah*) dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa (*Ijârah*) merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Musyâraakah Mutanâqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.⁴²

Dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*, dinyatakan bahwa:⁴³

“Musyâraakah Mutanâqishah adalah Musyâraakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”.

Jadi dengan demikian *Musyâraakah Mutanâqishah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini

⁴² Nur Arifah, Skripsi : Teknik Perhitungan Nisbah Pada Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Semarang, (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), h. 78.

⁴³ Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*.

melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Pengertian akad *Ijârah* dalam KPRS adalah akad sewa-menyewa antara pemilik *ma'jur* (obyek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya. Dalam hal ini, pembiayaan *Ijârah* diatur dalam Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang *Ijârah*.⁴⁴

b. Dasar Hukum

1) Al-Qur'an

a) QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ... ﴿٢٤﴾

Artinya:

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

b) QS. al-Maidah (5) : 1

يٰۤأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴿١﴾

Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu."

⁴⁴ Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijârah*.

c) QS. al-Baqarah : 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَاءَ آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

“...dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

d) QS. az-Zukhruf : 32

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا
سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رِبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“...dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2) Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“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).

c. Penerapan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada Perbankan

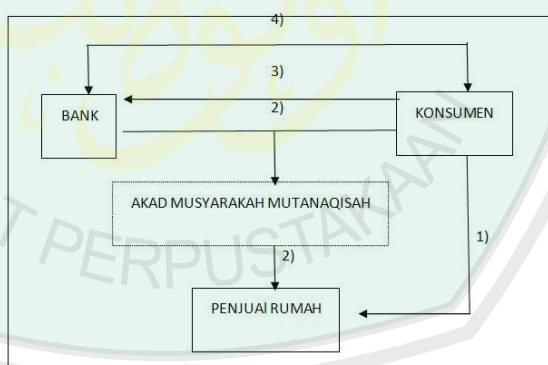
Syariah

Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*syirkah*) antara bank dan nasabah. Barang ini tentunya akan dimiliki secara

bersama pula, dengan porsi sesuai dengan modal yang dikeluarkan di awal. Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah dengan porsi yang telah ditentukan di awal. Selain jumlah angsuran bulanan yang tetap, nasabah pun membayar sewa kepada bank syariah dengan jumlah yang telah ditentukan. Pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank syariah ini dianggap sebagai perolehan keuntungan bagi pihak perbankan syariah atas fasilitas dan layanan yang telah diberikan.

Gambar 2

Bentuk pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* adalah:⁴⁵



Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

- 1) Konsumen melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan.

⁴⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, h. 61.

- 2) Konsumen bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan.
- 3) Konsumen membayar biaya sewa per-bulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan.
- 4) Konsumen pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan atas rumah yang masih dimiliki oleh bank.

d. Ketentuan Pokok *Musyârahah Mutanâqishah*

Di dalam akad ini terdapat unsur *syirkah* (kerja sama) dan *ijârah* (sewa). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal dan kepemilikan akan barang. Sementara sewa adalah kemudahan yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok dalam *Musyârahah Mutanâqishah* merupakan gabungan ketentuan pokok kedua akad tersebut.⁴⁶

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak, dan modal sebagai obyek akad *syirkah*, serta ucapan perjanjian antara keduanya (*sighat*), merupakan ketentuan yang harus dipenuhi. Syarat *syirkah* yang utama adalah kedua pihak harus sepakat dan rela untuk saling bekerja sama tanpa keterpaksaan. Selain itu,

⁴⁶ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, h. 95.

kedua belah pihak harus mempercayai satu sama lain terkait kesepakatan tersebut. Pencampuran modal, merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad.

Berkaitan dengan unsur sewa, yang harus terpenuhi adalah adanya penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), sighth antara keduanya, dan *ujrah* (upah sewa) serta barang yang disewakan. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang juga harus jelas. Besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan.

Keuntungan dalam akad *Musyârahah Mutanâqishah*:

- 1) Uang muka ringan minimal 20%
- 2) Plafond hingga Rp 25 miliar.
- 3) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.
- 4) Dilindungi oleh asuransi jiwa apabila meninggal dunia.⁴⁷

⁴⁷ Solusi MMQ, <http://ilmugali.blogspot.com/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html> diakses tanggal 26 Oktober 2014.