

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritis

1. Bank Syariah

Bank syariah terdiri dari dua kata, yaitu : (a) bank dan (b) syariah. Kata bank bermakna sebagai suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang kelebihan 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 dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.

Penggabungan kedua kata dimaksud, menjadi “bank syariah”. Bank syariah adalah suatu 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. Selain itu, bank syariah biasa disebut *Islamic banking* atau *interest free banking*, yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasional tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian (*gharar*).¹

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktifitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu

¹ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal 1.

aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah yang bersifat makro dan mikro.

Nilai-nilai makro yang dimaksud adalah keadilan, *masalahah*, sistem zakat, bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*), dan penggunaan uang sebagai alat tukar. Sementara itu, nilai-nilai mikro yang harus dimiliki oleh pelaku perbankan syariah adalah sifat-sifat mulia yang dicontohkan oleh Rasulullah Saw. Yaitu *shiddiq*, *amanah*, *tabligh*, dan *fathonah*.² Sebagaimana firman Allah dalam Al-qur'an surat Al-imron ayat 130 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda] dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan". (Q.S. Al-Imron:130)

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Bank syariah sebagai sebuah lembaga keuangan yang mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (*depositor*)

² Aprilia Tri Wahyuni, Skripsi "Pengaruh FDR, DER, dan Biaya Operasional Terhadap BOPO Terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia Tahun 2007-2014", (Tulungagung : IAIN Tulungagung, 2016), hlm. 33-34

dan mempunyai kewaiban (*liability*) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi asetnya, dengan pola dan/atau skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam. Pada sisi kewajiban terdapat dua kategori utama, yaitu *interest-fee current and saving accounts dan investment accounts* yang berdasarkan pada prinsip PLS (*Profit and Loss Sharing*) antara pihak bank dengan pihak depositor. Sedangkan pada sisi aset, yang termasuk didalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas riba dan sesuai prinsip atau standart syariah seperti *mudharabah, musyarakah, istisna*”, *salam*, dan lain-lain.

Untuk mencapai akuntansi yang bersifat prinsip atau standart, struktur dasar aktivitas investasi dapat diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu rekening investasi tanpa batasan (*unrestricted investment accounts*). Hal dimaksud berarti bank berdasarkan prinsip syariah memiliki kebebasan untuk menginvestasikan dana yang diterimanya pada berbagai kegiatan investasi tanpa dibatasi oleh ketentuan-ketentuan tertentu, termasuk menggunakannya secara bersama-sama dengan modal pemilik bank; (b) rekening investasi dengan batasan (*restricted investment accounts*). Hal ini berarti pihak bank hanya bertindak sebagai manajer yang tidak memiliki otoritas untuk mencampurkan dana yang diterimanya dengan modal pemilik bank tanpa persetujuan investor.

Selain kedua hal diatas, bank syariah juga harus merefleksikan fungsinya sebagai pengelola dana zakat, dan dana-dana amalan lainnya termasuk dana *qard hasan*. Sementara itu, pada aspek pengenalan

(*recognition*), pengukuran (*measurement*), dan pencatatan (*recording*) setiap transaksi pada sistem akuntansi bank syariah terdapat kesamaan dengan proses-proses yang terjadi pada sistem perbankan konvensional.

Bank Syariah dan Bank Muamalah serta bank konvensional yang membuka layanan syariah di Indonesia menjadikan pedoman Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Undang-undang dimaksud, yang kemudian dijabarkan dalam berbagai peraturan Bank Indonesia. Dalam hal ini, penulis merumuskan beberapa garis hukum sebagai berikut :

- a) Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup tentang kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.
- b) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
- c) Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

d) Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan dengan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau adanya pilihan pemindahan kepemilikan atau barang yang di sewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtima*).³

2. Akad *Murabahah*

Akad dalam bahasa arab ‘*al-‘aqd*, jamaknya *al-‘uqud*, berarti ikatan atau mengikat (*al-rabth*). Menurut terminologi hukum Islam, akad adalah pertalian antara penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang dibenarkan oleh syariah, yang menimbulkan hukum terhadap objeknya.⁴ Dalam istilah Fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari suatu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan

³ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan...*, hal 2-5.

⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Islam*, terj. Nadirsyah Hawari, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 15.

penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan dan berpengaruh pada sesuatu.⁵

Sedangkan *murabahah* merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip *murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa: “yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁶

Murabahah dalam istilah fikih Islam berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.⁷ Dapat diartikan *murabahah* itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank

⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2015), hal 35.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁷ Ascarya, *Akad dan Produk...*, hal 81.

bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

Sebagaimana firman Allah dalam Al-qur'an surat Al-baqarah ayat 278 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut), jika kamu orang yang beriman.” (Q.S. Al-Baqarah: 278)

Murabahah merupakan salah satu bentuk menghimpun dana yang dilakukan oleh perbankan syariah, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli. Dalam kontrak *murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Kontrak *murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan, yang biasa disebut *murabahah* kepada pemesan pembelian. Hal dimaksud, diistilahkan oleh Imam Syafi'i dalam kitab *Al-Um*, seperti yang dikutip oleh Abd Ar-Rahman Al-Jaziri jual beli, demikian dikenal dengan istilah *al-amru bi asy-syira*. Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murabahah* dinyatakan bahwa: “*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.⁸

⁸ Nur Hidayah, Skripsi “Analisis Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang”, (Semarang : IAIN Walisongo Semarang, 2014), hal 22.

a. Rukun Murabahah

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :

- 1) Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga);
- 3) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.⁹

b. Syarat Pokok Murabahah

Beberapa syarat pokok murabahah menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut :

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual beberapa kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- 3) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin

⁹ Ascarya, *Akad & Produk...*, hal 82.

keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.

- 4) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

Contoh (1) : A membeli sepasang sepatu seharga Rp100 ribu. A ingin menjual sepatu tersebut secara *murabahah* dengan margin 10%. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli *murabahah* tersebut sah.

Contoh (2) : A membeli jas dan sepatu dalam satu paket dengan harga Rp500 ribu. A dapat menjual paket jas dan sepatu dengan prinsip *murabahah*. Akan tetapi, A tidak dapat menjual sepatu secara terpisah dengan prinsip *murabahah* karena harga sepatu secara terpisah tidak diketahui dengan pasti. A dapat menjual sepatu secara terpisah dengan harga lumpsum tanpa berdasar pada harga perolehan dan margin keuntungan yang diinginkan.¹⁰

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan.

Dalam *murabahah* pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak

¹⁰ *Ibid*, hal 83-84.

mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).

Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si Fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus di cari, dibeli, dan dipasang pada mobil pesanannya oleh dealer mobil. Transaksi *murabahah* melalui pesanan ini adalah sah dalam fiqh Islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad Ibnul-Hasan Al-Syaibani, Imam Syafi'i, dan Imam Al-Shiddiq.

Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika jual ijab-kabul. Hal ini sekadar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesanannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah *hamish ghadiyah*-nya lebih kecil di bandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya apabila berlebih, pembeli berhak atas

kelebihan itu. Dalam murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkannya.¹¹

3. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Istilah *musyarakah* tidak ada dalam Fiqh Islam, tetapi baru diperkenalkan belum lama ini oleh mereka yang menulis tentang skim-skim pembiayaan syariah yang biasanya terbatas pada jenis *syirkah* tertentu, yaitu *syirkah al-amwal* yang dibolehkan oleh semua ulama.¹² *Al musyarakah* 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 risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹³ *Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berrjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.

¹¹ Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi Ketiga*, (Jakarta : PT RajaGrafindo, 2009), hal 115.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk...*, hal 51.

¹³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal 90.

a. Rukun *Musyarakah*

Rukun dari akad *musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :

- 1) Pelaku akad, yaitu para mitra usaha.
- 2) Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*);
- 3) Shighat, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

b. Syarat Pokok *Musyarakah*

Beberapa syarat pokok *musyarakah* menurut Usmani (1999) antara lain :

- 1). **Syarat akad.** Karena *musyarakah* merupakan hubungan yang dibentuk oleh para mitra melalui kontrak/akad yang disepakati bersama, maka otomatis empat syarat akad yaitu (a) syarat berlakunya akad (*In'iqod*); (b) syarat sahnya akad (*Shihah*); (c) syarat terealisasinya akad (*Nafadz*); dan (d) syarat lazim juga harus dipenuhi.
- 2). **Pembagian proporsi keuntungan.** Dalam pembagian proporsi keuntungan harus dipenuhi hal-hal berikut : (a) proporsi keuntungan yang dibagikan kepada para mitra usaha harus disepakati di awal kontrak/akad. Jika proporsi belum ditetapkan, akad tidak sah menurut syariah. (b) Rasio/nisbah keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungan nyata yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang disertakan.

- 3) **Penentuan proporsi keuntungan.** Dalam menentukan proporsi keuntungan terdapat beberapa pendapat dari para ahli hukum Islam sebagai berikut :
- (a) Imam Malik dan Imam Syafi'i berpendapat bahwa proporsi keuntungan di bagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.
 - (b) Imam Ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan.
 - (c) Imam Abu Hanifah, yang dapat dikatakan sebagai pendapat tengah-tengah, berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner* proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proposal modalnya.
- 4) **Pembagian keuntungan.** Para ahli hukum Islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan porsi investasinya. Oleh karena itu, jika seorang mitra menyertakan 40% modal maka dia harus menanggung 40% kerugian, tidak lebih dan tidak kurang.
- 5) **Sifat modal.** Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa modal yang diinvestasikan oleh setiap mitra harus dalam bentuk modal likuid. Hal ini berarti bahwa akad musyarakah hanya dapat dengan uang dan tidak dapat dengan komoditas.

- 6) **Manajemen musyarakah.** Prinsip normal dari musyarakah bahwa setiap mitra mempunyai hak untuk ikut serta dalam manajemen dan bekerja untuk usaha patungan ini. Namun demikian, para mitra dapat pula sepakat bahwa manajemen perusahaan akan dilakukan oleh salah satu dari mereka, dan mitra lain tidak akan menjadi bagian manajemen dari *musyarakah*.
- 7) **Penghentian musyarakah.** *Musyarakah* akan berakhir jika salah satu dari peristiwa berikut terjadi.
- (a) Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri *musyarakah* kapan saja setelah menyampaikan pemberitahuan kepada mitra lain mengenai hal ini.
 - (b) Jika salah seorang mitra meninggal pada saat *musyarakah* masih berjalan, kontrak dengan almarhum tetap berakhir/dihentikan.
 - (c) Jika salah seorang mitra menjadi hilang ingatan atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial, maka kontrak *musyarakah* berakhir.
- 8) **Penghentian musyarakah tanpa menutup usaha.** Jika salah seorang mitra ingin mengakhiri *musyarakah* sedangkan mitra lain ingin tetap meneruskan usaha, maka hal ini dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama. Mitra yang ingin tetap menjalankan usaha dapan membeli saham/bagian dari mitra yang ingin berhenti karena berhentinya seorang mitra dari *musyarakah* tidak berarti bahwa mitra lain juga berhenti.¹⁴

¹⁴ Ascarya, *Akad dan Produk...*, hal 52-58.

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.¹⁵

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah dan kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Jika kita mengambil rumah sebagai contoh, perhitungannya adalah, harga rumah misalnya Rp100.000.000,00. Bank berkontribusi Rp70.000.000,00 dan nasabah Rp30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank

¹⁵ Putri Kumilatur Rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang", vol. 1, no. 1, Iqtishoduna 2015, hal 18-19.

dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah. Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp1000.000,00 per bulam, pada realisasinya Rp700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *musyarakah mutanaqisah*.¹⁶

Landasan hukum *musyarakah mutanaqishah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqishah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu Al-Quran Surat Shad: 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْنِكَ إِلَىٰ نِعَا جِهِ وَإِن كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَآسَأَعْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini..."¹⁷

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal 173.

¹⁷ Departemen Agama Al Quran dan Terjemahnya, hal 38:24.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, sebagai berikut:

- a) Bahwa pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagai keuntungan maupun risiko kerugian.
- b) Bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal dilakukan dengan cara menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.
- c) Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqishah* untuk dijadikan pedoman.

Hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah boleh. Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:

- a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
- b) Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad.
- c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- d) Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.

Adapun ketentuan khusus dari akad *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a) Aset *musyarakah mutanaqishah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b) Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan.
- d) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- e) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.¹⁸

4. Pembiayaan KPR

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban

¹⁸ Anik Rahayu dan Akhmad Riduwan, "Akuntansi Akad *Musyarakah Mutanaqisoh* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada PT Bank Muamalat", Vol. 2 No.11, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Surabaya.

untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹⁹

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.²⁰ Sedangkan KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah) dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah).

B. Penelitian Terdahulu

1. Pada penelitian Dwitama, Universitas Padjajaran Bandung, dengan judul “Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada KPR Muamalat iB Kongsu Bank Muamalat”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian

¹⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2011), hlm. 105.

²⁰ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta : Raja Wali Pers, 2014), hlm. 196.

kualitatif dengan konsep Miles dan Huberman dengan metode coding. Dengan hasil penelitian menunjukkan pembiayaan KPR dengan Akad *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSNMUI/XI/2008. Ketidaksesuaian terdapat pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek perhitungan nilai angsuran dan aspek kepemilikan. Peneliti menyimpulkan bahwa KPR Muamalat iB kongsi adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang berbasis pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dari bank muamalat. Dalam implementasinya terdapat beberapa masalah di antaranya pembagian resiko yang tidak adil, terjadinya riba implisit, ketidakjelasan aspek pajak, dan tidak menerapkan prinsip-prinsip syariah. Persamaan penelitian Dwitama dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR dengan mengamati mekanismenya yang mengacu pada fatwa DSN-MUI nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008. Perbedaannya, pada penelitian Dwitama hanya membahas mekanisme dan resiko dari akad *musyarakah mutanaqisah*, sedangkan dalam penelitian ini juga membahas kelebihan dan kelemahan serta prosedur pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.²¹

2. Pada penelitian Herawanto, Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor

²¹ Ikhsan Dwitama, Skripsi “*Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat*”, (Bandung : Universitas Padjajaran), hal 25.

Cabang Syariah Surakarta”. Penelitian ini termasuk penelitian empiris yang bersifat deskriptif dengan metode kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara mendalam dengan narasumber Pejabat Kepala Bagian Umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta. Dari data yang terkumpul kemudian dianalisa secara kualitatif. Peneliti menyimpulkan bahwa proses implementasi akad *murabahah* dalam pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah islam. Hal tersebut tercermin pada proses pembuatan akad antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan. Proses penyelesaian permasalahan yang digunakan oleh pihak bank juga sudah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia. Persamaan penelitian Herawato dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas mengenai akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR. Perbedaannya, dalam penelitian Herawanto juga membahas problematika-problematika yang di hadapi oleh bank dalam pembiayaan KPR serta solusi yang digunakan dalam menyelesaikan problematika-problematika tersebut. Sedangkan dalam penelitian ini hanya membahas penerapannya saja, tetapi dalam penelitian ini membandingkan dua akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR, yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.²²

²² Abdul Aziz Herawanto, Skripsi “Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan

3. Pada penelitian Jannah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul “Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ulang dengan berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Dengan hasil penelitian penerapan pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang dengan akad *murabahah* sudah dinilai cukup baik akan tetapi masih ada yang tidak sesuai dengan gagasan yang diungkapkan oleh para ilmuwan. Para ilmuwan menyebutkan bahwa *murabahah* bersifat mengikat dan tidak mengikat, padahal dalam praktiknya semua transaksi pembiayaan KPR berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat cabang Malang bersifat mengikat dan hal tersebut sudah merupakan kebijakan bank yang tercantum dalam akad, bahwa nasabah tidak dapat membatalkan pembelian yang terjadi setelah akad. Persamaan penelitian Jannah dan penelitian ini adalah keduanya membahas mengenai pembiayaan KPRS. Perbedaanya, dalam penelitian Jannah menganalisis sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* yang dilihat dari rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*. Sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai perbandingan akad *murabahah* dan *musyarakah*

mutanaqisah dalam pembiayaan KPR dilihat dari kelemahan dan kelebihan serta mekanisme dan prosedurnya.²³

4. Pada penelitian Rohmi, dengan judul “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan yang berupa kata-kata dengan sistematis dan cermat, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta aktual tentang analisis implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan. Dengan hasil penelitian menunjukkan implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/ 33/DPbS. Adapun implementasinya meliputi: a. Akad yang digunakan: yaitu akad musyarakah mutanaqishah b. Prosedur pembiayaan yang meliputi: 1) kriteria nasabah 2) analisis nasabah yang meliputi analisis 5C yaitu: a) *character* b) *capital* c) *capacity* d) *condition of economy* e) *collateral* 3) *scoring*. Persamaan penelitian Rohmi dengan penelitian ini adalah penulis sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah penulis membahas mengenai perbandingan

²³ Nur Jannah, Skripsi “*Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang*”, (Malang : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang), hal 7.

akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah, sedangkan dalam penelitian Rohmi membahas mengenai akad musyarakah mutanaqishah saja dengan prosedur pembiayaan yang meliputi : kriteria nasabah, analisis nasabah dengan menggunakan analisis 5C, dan *Scoring*.²⁴

5. Pada penelitian Setyaningtyas, IAIN Purwokerto, dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”. Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti mengamati dan berpartisipasi langsung tentang apa yang dikaji. Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu di peroleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa dengan berpedoman dari sumber-sumber tertulis. Hasil dari penelitian tersebut, selain menggunakan akad *murabahah* Bank Syariah Mandiri juga mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah. Meskipun Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto menggunakan akad *wakalah*, namun pada kenyataannya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening penjual rumah dengan sepengetahuan pihak bank. Penggunaan akad *wakalah* hanya sebatas untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta

²⁴ Putri Kumilatur Rohmi, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, vol. 1, no. 1, Iqtishoduna 2015, hal 17.

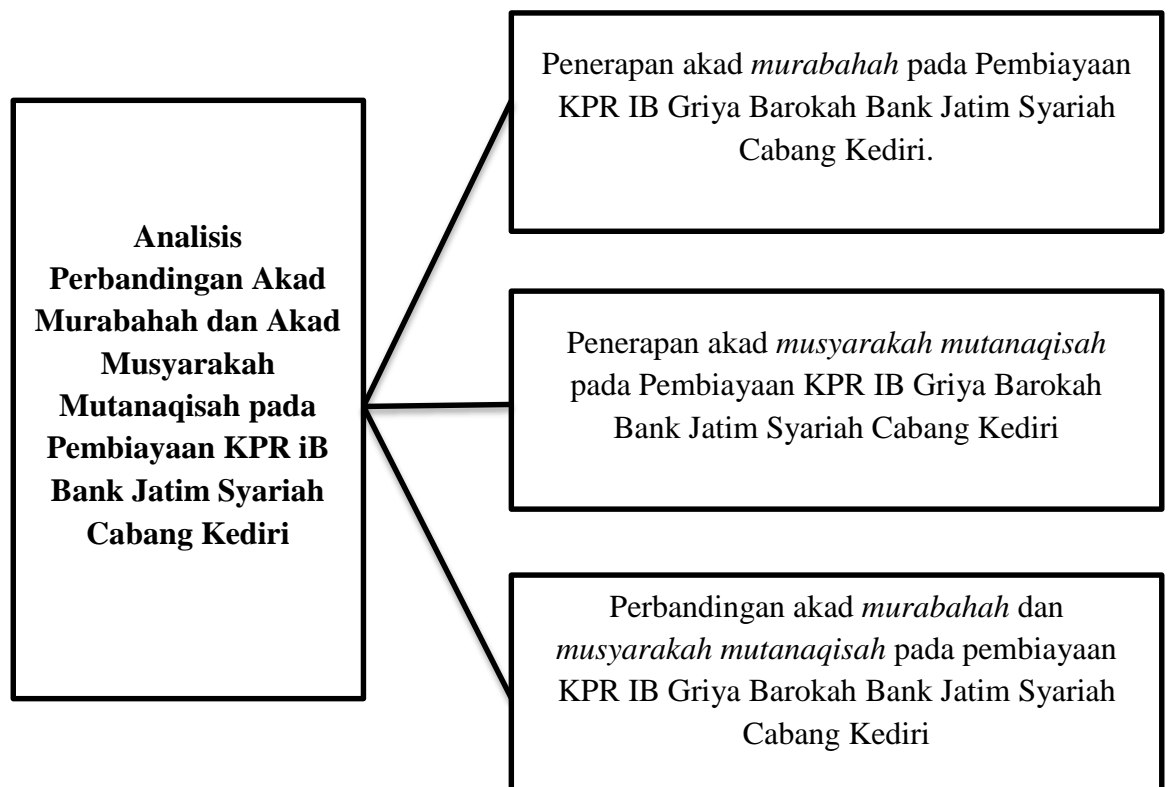
nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual beli antara bank dengan penjual rumah. Persamaan penelitian Setyaningtyas dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas mengenai penerapan akad pada kredit kepemilikan rumah. Perbedaannya adalah dalam penelitian Setyaningtyas hanya membahas penerapan akad *murabahah* saja, sedangkan penulis membahas tentang penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dan kemudian membandingkan kedua akad tersebut.²⁵

6. Pada penelitian Hidayah, IAIN Walisongo Semarang, dengan judul “Analisis Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang”. Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis/ lisan dari orang-orang yang perilakunya diamati. Penelitian ini juga termasuk penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah, yang akan penulis lakukan penelitian pada Bank BNI Syariah Cabang Semarang. Dari penelitian yang telah dilakukan oleh Hidayah dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah secara syariah sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam. Hal tersebut tercermin pada pemenuhan terhadap syarat dan rukun *murabahah*. Persamaan penelitian

²⁵ Pipit Setyaningtyas, Skripsi “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah KC Purwokerto”. (Purwokerto : IAIN Purwokerto, 2016), hal 76.

Hidayah dan penelitian ini adalah sama-sama membahas penerapan akad dalam pembiayaan pemilikan rumah. Perbedaanya, pada penelitian Hidayah membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. Sedangkan dalam penelitian ini lebih memfokuskan pada perbandingan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR.²⁶

C. Kerangka Berfikir



²⁶ Nur Hidayah, Skripsi "*Analisis Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang*", (Semarang : IAIN Walisongo Semarang, 2014), hal 45.