BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[8] Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain, bank memiliki peran ganda yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana *(surplus)* dan sebagai lembaga yang menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana *(defisit).*

Sektor perbankan di Indonesia menerapkan *dual banking system*. Di mana dalam sistem operasionalnya bank terbagi atas dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah ialah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah sebagaimana tertuang dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu Bank Syariah adalah bank yang

[8]*Undang-Undang Perbankan & Undang-Undang Lembaga Penjamin Simpanan,...* hal. 2.

menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan *('adl wa tawazun)*, kemaslahatan *(maslahah)*, universalisme *(alamiyah)*, serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim* dan obyek yang haram.[9]

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima atau membebankan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Qur'an dan Hadist. Jadi semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi al-Qur'an dan Hadits.

b. Dasar Hukum Bank Syariah

Bank syariah secara yuridis normatif dan yuridis empiris diakui keberadaannya di Negara Indonesia. Pengakuan secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, Sedangkan secara yuridis empiris, bank syariah diberi kesempatan dan peluang yang baik untuk berkembang di seluruh wilayah Indonesia.

---

[9]Tentang Syariah: *Perbankan syariah dan Kelembagaannya",* dalam https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx diakses pada 10 Februari 2020 pukul 19:42 WIB.

Upaya intensif pendirian bank syariah di Indonesia dapat ditelusuri sejak tahun 1988, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia, dan para ulama waktu itu telah berusaha mendirikan bank bebas bunga.[10]

Hubungan yang bersifat akomodatif antara masyarakat muslim dengan pemerintah telah memunculkan lembaga keuangan (bank syariah) yang dapat melayani transaksi kegiatan dengan bebas bunga. Kehadiran bank syariah pada perkembangannya telah mendapat pengaturan dalam sistem perbankan nasional. Pada tahun 1990, terdapat rekomendasi dari MUI untuk mendirikan bank syariah, tahun 1992 dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan yang mengatur bunga dan bagi hasil. Dikeluarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bank beroperasi secara ganda *(dual system bank)*, dikeluarkan UU No. 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter yang didasarkan prinsip syariah, kemudian dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia tahun 2001 yang mengatur kelembagaan dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah, dan pada

[10] M. Syafi'i Antonio, *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, cet ke-4, 2006), hal. 6.

tahun 2008 dikeluarkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.[11]

Pengaturan (regulasi) perbankan syariah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi stakeholder dan memberikan keyakinan kepada masyarakat luas dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah.

c. Sejarah Singkat Bank Syariah

Sejarah berkembangnya bank syariah di Indonesia diilhami berkembangnya bank syariah atau bank Islam di luar negeri yang diawali dengan berdirinya Bank Mit Ghamr pada 1963 di Mesir. Bank tersebut tidak berumur panjang dan terpaksa tutup pada 1967 karena alasan politik. Selanjutnya muncul Dubai Islamic Bank pada 1975 di Dubai, Islamic Development Bank pada 1975 di Jeddah, Saudi Arabia. Faysal Islamic Bank pada 1977 di Mesir dan Sudan dan Bank Islam Malaysian Berhad (BIMB) pada 1983 di Malaysia.[12] Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Pada tahun 1992 hingga 1999, perkembangan Bank Muamalat Indonesia masih tergolong stagnan. Dilatarbelakangi adanya krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1998, para bankir

---

[11] Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah*, (Jakarta : 2011), hal. 5.

[12] Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 2.

melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter dan keluarnya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang isinya mengatur tentang peluang usaha syariah bagi bank konvensional merupakan tonggak awal berkembangnya bank syariah di Indonesia. Pada 1999, berdirilah Bank Syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional yang dibeli Bank Dagang Negara, kemudian di konversi menjadi Bank Syariah Mandiri, bank syariah kedua di Indonesia.[13]

d. Produk dan Jasa Bank Syariah

Untuk memenuhi kebutuhan modal dan pembiayaan, bank syariah memiliki ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan bank konvensional. Secara umum piranti-piranti yang digunakan bank syariah terdiri atas tiga kategori yaitu:

1) Produk Penghimpunan Dana *(Funding)*

a) *Al-Wadiah*

Dari aspek teknis, *wadiah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan si penitip kehendaki. Prinsip *wadiah* yang ditetapkan adalah

[13] Ismail, *Perbankan Syariah,...* hal. 31.

wadiah yad dhamamah yang ditetapkan pada produk rekening giro.[14]

b) Investasi *Mudharabah*

Merupakan investasi yang dilakukan oleh pihak pemilik dana atau pemodal kepada pihak pengguna dana untuk melakukan suatu usaha. Hasil usaha yang dilaksanakan oleh pengelola dana atau pengguna dana akan dibagi dengan pemilik dana dengan pembagian sesuai kesepakatan diantaranya. Terdapat dua jenis investasi *mudharabah* yang dikenal dalam perbankan syariah, yaitu:[15]

(1) *Mudharabah Muthlaqah*

Merupakan akad perjanjian antara dua pihak yaitu *shahibul maal* dan *mudharib*, yang mana *shahibul maal* menyerahkan sepenuhnya atas dana yang diinvestasikan kepada *mudharib* untuk mengelola usahanya sesuai dengan prinsip syariah.

(2) *Mudharabah Muqayyadah*

Merupakan akad kerja sama antara dua pihak yang mana pihak pertama sebagai *shahibul maal* menginvestasikan dananya kepada pihak kedua *(mudharib)*, dan memberi batasan atas penggunaan

---

[14] Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah,* (Yogyakarta: EKONISIA, 2007), hal. 56-58.

[15] Ismail, *Perbankan Syariah,...* hal. 83-88.

dana yang diinvestasikannya. Batasannya antara lain tentang tempat investasi, cara investasi, jenis investasi, objek investasi dan jangka waktu.

(a) *Mudharabah Muqayyadah On Balance Sheet*

Merupakan akad *mudharabah muqayyadah* yang mana *mudharib* ikut menanggung risiko atas kerugian dana yang diinvestasikan oleh *shahibul maal*. Dalam akad ini, *shahibul maal* memberikan batasan secara umum, misalnya batasan tetang jenis usaha, jangka waktu pembiayaan dan sektor usaha.

(b) *Mudharabah Muqayyadah Off Balance Sheet*

Merupakan akad *mudharabah muqayyadah* yang mana pihak *shahibul maal* memberikan batasan yang jelas, baik batasan tentang proyek yang diperbolehkan, jangka waktu, serta pihak pelaksana pekerjaan. *Mudharib*-nya telah ditetapkan oleh *shahibul maal*. Bank syariah bertindak sebagai pihak yang mempertemukan antara *shahibul maal* dan *mudharib*, dan akan memperoleh *fee*.

(3) Tabungan *Mudharabah*

Merupakan produk penghimpunan dana oleh bank syariah yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. Bank syariah bertindak sebagai *mudharib*

dan nasabah sebagai *shahibul maal*. Nasabah menyerahkan pengelolaan dana tabungan *mudharabah* secara mutlak kepada *mudharib* (bank syariah). Bank syariah akan membayar bagi hasil kepada nasabah setiap akhir bulan, sebesar sesuai dengan nisbah yang telah diperjanjikan pada saat pembukaan rekening tabungan.

(4) Deposito *Mudharabah*

Merupakan dana investasi yang ditempatkan oleh nasabah yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan penarikannya hanya dilakukan pada waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian yang dilakukan antara bank dan nasabah investor.

2) Produk Penyaluran Dana *(Financing)*

a) Prinsip Jual Beli

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang. Ada tiga jenis jual beli yang dijadikan dasar dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu:[16]

[16] Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah,...* hal. 62-65.

(1) *Bai' Al-Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah,* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murabahah,* bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan.

(2) *Bai' As-Salam*

Definisi salam ialah akad pesanan barang yang disebutkan sifat-sifatnya, yang dalam majelis itu pemesan barang menyerahkan uang seharga barang pesanan yang mana barang pesanan tersebut menjadi tanggungan penerima pesanan. Menurut Sayyid Sabiq, *as-salam* dinamai juga *as-salaf* (pendahuluan). Yaitu penjualan sesuatu dengan kriteria tertentu (yang masih berada) dalam tanggungan dengan pembayaran disegerakan.

(3) *Bai' Al-Istishna*

Menurut jumhur ulama fuqaha, *bai'al-istishna* merupakan suatu jenis khusus dari *bai' as-salam*. Biasanya, jenis ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan istishna mengikuti ketentuan dan aturan akad *bai' as-salam*. Produk *istishna* menyerupai produk salam, namun dalam *istishna* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran.

b) Prinsip Sewa *(Ijarah)*

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.[17]

c) Prinsip Bagi Hasil

Produk pembiayaan bank syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil terdiri dari:[18]

(1) *Al-Musyarakah*

Musyarakah adalah kerja sama antara kedua bleh pihak atau lebih untu suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihka memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditnaggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

---

[17] *Ibid.*, hal.66.

[18] *Ibid.*, hal.67-69.

(2) *Al-Mudharabah*

Secara teknis *mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama *(shahibul maal)* menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.

d) Akad Pelengkap Pinjaman[19]

(1) *Al-Hiwalah*

Kata hiwalah diambil dari kata tahwil yang berarti *intiqal* (pemindahan). Yang dimaksud disini adalah memindahkan hutang dari tanggungan orang yang berhutang *(muhil)* menjadi tanggungan orang yang berkewajiban membayar hutang *(muhal alaih).*

(2) *Ar-Rahn*

Tekniknya *rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomi. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa rahn adalah semacam jaminan utang atau gadai.

---

[19] *Ibid.*, hal.71-77.

(3) *Al-Qardh*

Al-qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.

(4) *Al-Wakalah*

Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. Dalam hal ini, pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, namun apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, maka semua risiko dan tanggung jawab atas dilaksanakannya perintah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak pertama.

(5) *Al-Kafalah*

Kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung *(kafil)* kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai jaminan.

3) Produk Jasa *(Service)*[20]

(1) *Al-Sharf*

Sharf adalah perjanjian jual beli suatu valuta dengan valuta yang lainnya. Transaksi jual beli mata uang asing (valuta asing) dapat dilakukan baik dengan sesama nata uang yang sejenis maupun yang tidak sejenis. Jual beli mata uang tidak sejenis ini, penyerahannya yang harus dilakukan pada waktu yang sama (spot).

(2) *Al-Ijarah*

Jenis kegiatan antara lain menyewakan kotak simpanan *(safe deposit box)* dan jasa tata laksana administrasi dokumen (custodian). Bank dapat imbalan sewa dari jasa-jasa tersebut.

2. Pembiayaan Syariah

a. Pengertian Pembiayaan Syariah

Menurut ketentuan Bank Indonesia pembiayaan merupakan penanaman dana Bank Syariah baik dalam valuta asing maupun rupiah dalam bentuk pembiayaan, *qardh*, piutang, surat berharga syariah, penyertaan modal sementara, penempatan, penyertaan modal, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.[21]

---

[20] *Ibid*., hal.78-79.

[21] Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hal. 183.

Berdasarkan UU No. 10 thn 1998 tentang perbankan bab 1 pasal 1 No. 12 yang dimaksud pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah "Penyediaan uang atau tagihan dengan pihak lain yang diwajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau pembiayaan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".[22]

Pengertian pembiayaan atau *qardh* dalam fiqh muamalah secara bahasa berarti potongan yaitu istilah yang diberikan untuk suatu yang diberikan untuk modal usaha, sesuatu ini terputus atau terpotong. Sedangkan pembiayaan *(qardh)* secara istilah berarti penyerahan dari pihak yang lain sesuatu yang bernilai kebendaan. Pemberian modal yang dibagi pemberiannya berhak mengambil uang tersebut dari orang yang mendapatkan modal. Pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiyah bittamlik*
3) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qordh* dan

[22] Undang-undang No.10 tahun 1998.

4) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk trasaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.[23]

Secara bahasa pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan atau mendirikan sesuatu. Pembiayaan dapat juga diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan baik perorangan maupun kelembagaan untuk mendukung suatu usaha yang telah direncanakan.

b. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan yang dilakukan oleh bank syariah terkait dengan stakeholder yakni:

---

[23]*Undang-Undang Perbankan Syariah,* Nomor 21 Tahun 2008. (Jakarta :Sinar Grafindo, 2002).

1) Pemilik

   Dari sumber pendapatan di atas, para pemilik berharap akan memperoleh penghasilan dana dari dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2) Pegawai

   Para pegawai berharap memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3) Masyarakat

   Sebagai pemilik dana mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil. Bagi para debitur,dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkan (pembiayaan konsumtif).

4) Masyarakat umumnya konsumen

   Mereka dapat memperoleh barang-barang yang diinginkannya.

5) Bank

   Bagi bank yang bersangkutan hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar dapat survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.[24]

[24]Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: ekosinia,2005) hal.196-197.

3. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Pembiayaan Musyarakah

1) Pengertian Pembiayaan *Musyarakah*

Musyarakah berasal dari kata *syirkah* yang berarti pencampuran. *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

2) Landasan Hukum:

a) Al Qur'an

"dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat." (QS Shaad: 24)[25]

b) Fatwa DSN MUI

Ketentuan tentang pembiayaan *musyarakah* diatur dalam fatwa DSN MUI No:08/DSN-MUI/IV/2000 yang berisi

[25]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Karya Toha Putra). hal.735.

beberapa ketentuan mulai dari ketentuan pihak yang berserikat, ijab qabul, obyek, keuntungan dan kerugian.[26]

3) Jenis-jenis *Musyarakah*

Musyarakah dapat dibagi menjadi beberapa jenis, antara lain:

a) *Syirkah Inan*

Contoh: biro jasa layanan. Lembaga biro ini memiliki hikmah yang sangat besar, karena manfaatnya bisa dirasakan oleh semua orang. Dengan demikian, ia akan mengembangkan sifat amanah.

b) *Syirkah Wujuh*

Ada 2 orang yang sepakat untuk mendirikan sebuah perusahaan guna membeli barang-barang yang mereka kehendaki dan demi menjaga amanat pelanggan kepada mereka berdua, yaitu dengan cara mengangsur bayaran lalu keduanya bisa menjual barang tersebut kepada orang lain dan keduanyapun bisa meraup keuntungan dari usaha yang mereka berdua jalankan. Contohnya adalah biro penerima pesanan.[27]

c) *Syirkah Abdan*

Syirkah Abdan dibentuk oleh beberapa orang dengan modal profesi dan keahlian masing-masing.

---

[26]Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 170.

[27]Syekh Ali Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, terj. Faisal Saleh, dkk, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), hal. 447-449.

d) *Syirkah Mufawadah*

Kemitraan antara dua orang atau lebih yang menyetor modal dan keahlian yang sama, tidak diperbolehkan satu mitra memilik modal dan keuntungan lebih tinggi dari mitra lainnya.[28]

4) Rukun dan Syarat

Rukun dan syarat pembiayaan *musyarakah* sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000, yaitu sebagai berikut:

a) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak/akad dengan memperhatikan hal-hal berikut:

(1) Penawaran ijab dan qabul harus secara ekplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).

(2) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.

(3) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

b) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap secara hukum dengan memperhatikan hal-hal berikut:

[28]Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah:Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum,* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hal. 88-89.

(1) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

(2) Setiap mitra usaha harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

(3) Setiap mitra usaha harus memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.

(4) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

(5) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingan sendiri.

c) Obyek akad (modal kerja, keuntungan dan kerugian)

(1) Modal

(a) Modal yang diberikan harus berupa uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

(b) Para pihak tidak boleh meminjamkan, menyumbangkan, menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

(c) Pada dasarnya prinsipnya dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan suatu LKS dapat meminta jaminan.

(2) Kerja

(a) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

(b) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dan mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

(3) Keuntungan

(a) Keuntungan harus diidentifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu

alokasi keuntungan atau ketika penghentian *musyarakah.*

(b) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

(c) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau presentase itu diberikan kepadanya.

(d) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

(e) Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

(f) Biaya operasional dari *musyarakah* ditanggung secara bersama sesuai dengan kesepakatan.

5) Risiko

Kontrak *musyarakah* yang dijalankan oleh Bank Syariah merupakan suatu kontrak peluang investasi yang mengandung banyak risiko tinggi. Sebab model kontrak tersebut sarat dengan *asymmetric information.* Hirsanudin memberikan pemaparan bahwa “arsimetrik informasi adalah kondisi yang menunjukkan sebagai investor mempunyai informasi dan yang

lainnya tidak memilikinya".[29] Arsimetrik informasi yang dilakukan agen dalam kontrak keuangan biasanya berbentuk *moral hazard* dan *adverse selection.*

Menurut Sadr dan Iqbal sebagaimanan yang dikutip oleh Muhammad mengatakan : [30]

> *adverse selection* terjadi pada kontrak utang ketika peminjam memiliki kualitas yang tidak baik atas kredit di luar batas ketentuan tingkat keuntungan tertentu, dan *moral hazard* terjadi ketika melakukan penyimpangan atau menimbulkan risiko yang lebih besar dalam kontrak.

Dalam kontrak *musyarakah,* ketika proses produksi dimulai, maka agen menunjukkan etika baiknya atas tindakan yang telah disepakati bersama. Namun setelah berjalan, muncul tindakan yang tidak terkendalikan yaitu *moral hazard* (tindakan yang tidak dapat diamati) dan *adserve selection* (etika pengusaha yang secara melekat yang tidak dapat diketahui oleh pemilik modal).

Risiko yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* selain beberapa hal yang telah disebutkan di atas adalah bahwa dalam kontrak *profit and loss sharing* (bagi hasil) nasabah selalu terdorong untuk melaporkan jumlah laba

---

[29] Hirsanudin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia: Pembiayaan Bisnis dengan Prinsip Kemitraan,*(Yogyakarta: Genta Press, 2008), hal. 143.

[30] Muhammad,*Manajemen Pembiayaan Mudharabah,*(Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008), hal. 5.

yang kurang dari sebenarnya. Mereka menurunkan laba dengan cara mengambil penghasilan tambahan yang berlebihan atau waktu luang ekstra, atau memakai dalih akuntansi. [31]

Dari uraian di atas, terlihat bahwa masalah asimetrik informasi adalah sangat berhubungan erat dengan masalah keuangan atau investasi. Terlebih jika dikaitkan dengan kontrak keuangan *musyarakah*. Penyimpangan-penyimpangan berupa *asymmetric information* dalam kontrak *musyarakah* dapat diminimalisasikan, sehingga dapat mengoptimalkan hasil investasinya.

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

[31] Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Islamic Banking* (Massachussets: Edwar Elgar,2001), terj. Burhan Subrata, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), hal. 282.

pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.[32]

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 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 Rp1.000.000,00 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

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

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*.[33]

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.

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

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 kententuan 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.[34]

B. Penelitian Terdahulu

1. Pada penelitian Dwitama[35], Universitas Padjajaran Bandung, dengan judul "Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada KPR

[34] 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.

Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat". Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan konsep Miles dan Huberman dengan metode coding. Dengan hasil penelitian menunjukan 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, ketidak jelasan aspek pajak, dan tidak menerapkan prinsip-prinsip syariah.

2. Penelitian Rohmi[36], 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

---

[35] Ikhsan Dwitama, *Skripsi "Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat",* (Bandung : Universitas Padjajaran), hal 25.

[36] Putri Kumilatur Rohmi, *"Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang",* vol. 1, no. 1, Iqtishoduna 2015, hal 17.

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) scorring.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Nadratuzzaman Hosen[37] dengan judul *"Musayarakah Mutanaqisah"* yang mana dari penelitian tersebut diperoleh hasil bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah: (1) Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut. (2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas

[37] Nadratuzzaman Hosen, *Jurnal, Musyarakah Mutanaqisah*, (Jakarta, 2016).

aset tersebut. (3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.(4) Dapat meminimalisir risiko financial cost jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional. (5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Hanjani dan Haryati[38] dengan judul *"Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Nasabah di Baitul Maal Wa Tamwil Universitas Muahmmadiyah Yogyakarta"* yang mana dari penelitian tersebut diperoleh hasil bahwa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nasabah memillih pembiayaan *murabahah* pada BMT UMY disebabkan pada BMT UMY memakai transaksi riil yakni dengan menyediakan langsung barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan pinjaman uang sehingga dapat terhindar dari transaksi riba, dan termasuk pada golongan syariah. Nasabah tidak perlu mengurus pembelian barang sebab petugas BMT UMY yang akan membelikan. Nasabah hanya perlu memberitahukan alamat toko barang yang dibutuhkan. BMT UMY juga melayani dengan prosedur dan cara yang dianjurkan oleh agama sehingga nasabah bisa tenang dalam

[38] Anderani Hanjani dan Dita Arie Haryati, *Jurnal, Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Nasabah di Baitul Maal Wa Tamwil Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*, (Yogyakarta: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia, 2018).

melaksakan pembiayaan *murabahah* di BMT UMY, sebab telah sesuai dengan syariat islam.

5. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Abdul Rokhim[39] dengan judul "*Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah"* menjelaskan bahwa pertama, konstruk pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam bisnis industri perbankan syariah terbangun atau terkonstruksi melalui ketentuan transaksi umum dan transaksi khusus yang masuk dalam teks dan konteks serta iklim bisnis. Musyarakah mutanaqishah dalam bisnis jasa perbankan, memiliki kekhususan syarat transaksi atau akad dalam setiap terjadinya kesepakatan bisnis yakni terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual-beli: kabodohan, kepaksaan, pembatasan waktu, perkiraan, kemadharatan, dan syarat-syarat jual-beli yang rusak (fasid). Kedua, pembiayaan musyarakah mutanaqishah bank syariah menggunakan model secara aplikatif dalam bentuk sistemik yang saling hubungan determinan transaksinya: a). Terjadinya kesepakatan transaksiator untuk melakukan kemitraan pemilikan aset, b). Adanya unsur jual-beli secara angsuran (bay‟ bi tsaman al-ajil / BBA), c). Adanya unsur persewaan (al-ijarah), d). Adanya penurunan dan peningkatan pemilihan dari pihak bank ke nasabah, e). Akhirnya, terjadinya pemilikan aset secara penuh oleh nasabah.

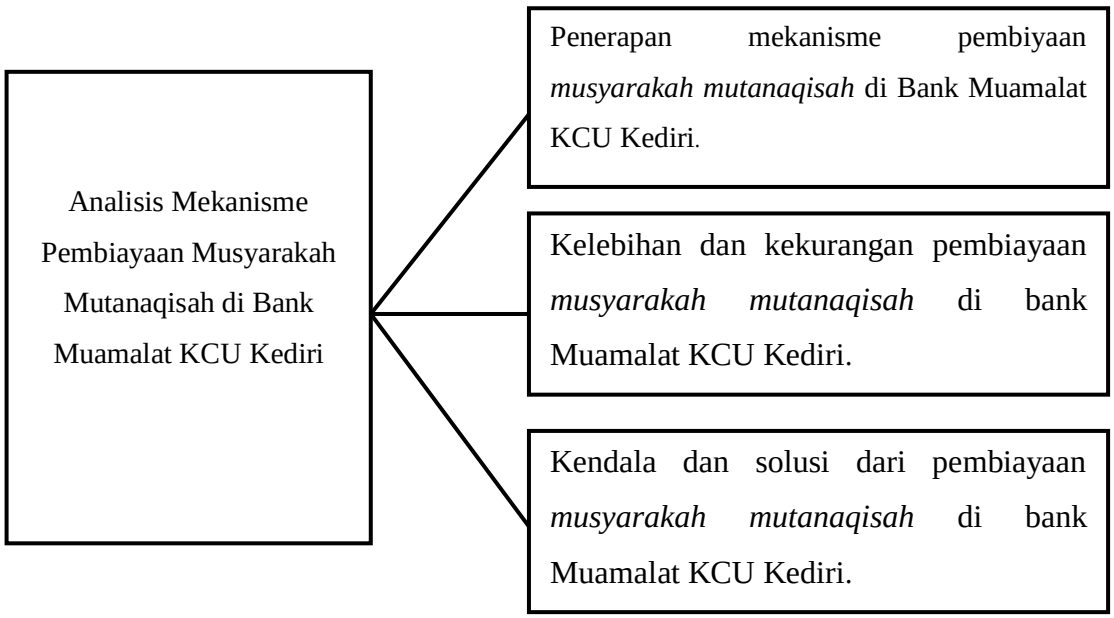
[39] Absul Rokhim Jurnal, *Konstruk dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah),* (Jember: Dosen Jurusan Syariah STAIN Jember, 2014).

6. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Arifiana[40] dengan judul *PERBANDINGAN ASAS, MEKANISME, DAN PRODUKTIVITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH, MUDHARABAH SERTA MUSYARAKAH (Studi di Koperasi Agro Niaga Indonesia (KANINDO) Syariah Cabang Dau Malang)* menghasilkan keputusan bahwa landasan pembiayaan yang digunakan oleh KANINDO Syariah Jawa Timur adalah Fatwa DSN-MUI tentang masing-masing jenis pembiayaan. Mekanisme pengajuan dimulai dari mengisi formulir pengajuan pembiayaan kemudian calon nasabah melengkapi persyaratan yang telah ditentukan. Setelah itu dapat dilakukan survey untuk menilai kelayakan nasabah dalam pemberian pembiayaan.

C. Kerangka Konseptual

Dalam penerapan mekanisme pembiayaan *musyarakah*, pihak Bank Syariah harus menerapkan mekanisme yang sesuai tuntunan Islam dan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya hal tersebut diharapkan dapat menarik nasabah untuk melakukan pembiayaan tersebut dan juga kepercayaan nasabah pun akan meningkat terhadap Bank Syariah.

---

[40] Firda Afwa Arifiana, *Jurnal, PERBANDINGAN ASAS, MEKANISME, DAN PRODUKTIVITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH, MUDHARABAH SERTA MUSYARAKAH (Studi di Koperasi Agro Niaga Indonesia (KANINDO) Syariah Cabang Dau Malang),* (Malang: Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2015).

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir