

## **BAB V**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Implementasi Prinsip *Profit and Loss Sharing* dalam Akad Simpanan Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang**

Perbankan Syariah yaitu bank-bank yang menjalankan prinsip usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak terlepas dari adanya akad. Akad merupakan suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu dengan sukarela dan menimbulkan kewajiban masing-masing pihak secara timbal balik. Para jumbuh ulama memberikan definisi akad sebagai ‘pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>148</sup> Menurut para ahli Islam kontemporer, rukun yang terbentuk dalam akad ada empat, yaitu: para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidan*), pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqd*), objek akad (*mahallul-‘aqd*), dan tujuan akad (*maudhu’ al-‘aqd*).<sup>149</sup> Dalam operasional perbankan syariah, rukun akad yaitu: para pihak yang berakad (Bank Syariah dan Nasabah), pernyataan kehendak antara pihak Bank Syariah dan Nasabah, objek akad (dalam bentuk dana), dan tujuan akad (untuk investasi ataupun untuk pembiayaan).

---

<sup>148</sup>Ghufroon Mas’adi, *Fiqh Muamalah ...*, hal.76.

<sup>149</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, hal.96.

Perbankan syariah yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang. Dimana, kedua bank tersebut sama-sama menjalankan usahanya dengan prinsip syariah, dan mengimplementasikan penggunaan akad. Pada dua bank tersebut, terdapat penggunaan akad simpanan mudharabah dan pembiayaan musyarakah.

Simpanan mudharabah merupakan investasi dana yang berdasarkan pada akad mudharabah, yaitu kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama/ *shahibul maal* (Nasabah) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola/ *mudharib* (Bank Syariah).<sup>150</sup> Keuntungan usaha dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak sedangkan apabila mengalami kerugian dan itu disebabkan oleh kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.

Adanya akad mudharabah dalam sistem operasional perbankan syariah diperbolehkan oleh Islam, karena dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283, sebagai berikut:

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمَلَّتَهُ ۖ وَاَلَيْتَ اللَّهُ رَبَّهُ ۗ

Artinya: "... Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; ..." <sup>151</sup>

Pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang, akad simpanan mudharabah diimplementasikan dalam produk deposito dan tabungan. Dalam Undang-

<sup>150</sup>Djazuli dan Yadi Janwari, Lembaga-lembaga Perekonomian ..., hal.66.

<sup>151</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* ..., hal.49.

Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa deposito adalah investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan Akad antara Nasabah Penyimpan dan Bank Syariah dan/atau UUS. Sedangkan tabungan adalah simpanan berdasarkan akad wadi'ah atau investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.<sup>152</sup>

Produk deposito dan tabungan dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah, yaitu akad mudharabah tanpa pembatasan. Bentuk kejasama antara *shahibul maal* dan *mudharib* yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis. Dalam mudharabah muthlaqah (*Unrestricted Investment Account*), tidak ada batasan bagi bank dalam menggunakan dana yang dihimpun.<sup>153</sup> Nasabah tidak memberikan persyaratan apa pun kepada bank, ke bisnis apa dana yang disimpannya itu hendak disalurkan, atau menetapkan penggunaan akad-akad tertentu, ataupun mensyaratkan dananya diperuntukkan bagi nasabah tertentu. Jadi, bank memiliki kebebasan penuh untuk menyalurkan dana URIA ini ke bisnis mana pun yang diperkirakan menguntungkan.

---

<sup>152</sup>Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1.

<sup>153</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah ...*, hal.72.

Berbeda dengan bentuk *mudharabah muqayyadah*, dalam bentuk ini *shahibul maal* (Nasabah) boleh menetapkan batasan-batasan atau syarat-syarat tertentu guna menyelamatkan modalnya dari risiko kerugian yang timbul.<sup>154</sup> Dalam bentuk ini, bank bertindak sebagai agen penyaluran dana investor kepada nasabah yang bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana) untuk kegiatan usaha dengan persyaratan dan jenis kegiatan usaha yang ditentukan oleh *shahibul maal*. Bank tidak menanggung risiko kerugian usaha yang dibiayai, tetapi *shahibul maal* lah yang menanggung seluruh risiko kerugian kegiatan usaha kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha. Dan *mudharabah* dalam bentuk ini tidak digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang. Karena menurut pengelola bank, *mudharabah muthlaqah* lah yang paling banyak diminati oleh Nasabah.

Akad *mudharabah* dengan bentuk *mudharabah muthlaqah* telah diperbolehkan prinsip syariah karena dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebutkan secara jelas pada pasal 189, yaitu kesepakatan bidang usaha yang akan dilakukan dapat bersifat mutlak/bebas dan *muqayyad*/terbatas pada bidang usaha tertentu, tempat tertentu, dan waktu tertentu.<sup>155</sup>

Dari kedua bank tersebut, mengenai akad simpanan *mudharabah* sama-sama di implementasikan dalam produk deposito dan tabungan. Perbedaannya,

---

<sup>154</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian ...*, hal 176.

<sup>155</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 189.

di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung produk deposito dengan akad mudharabah ada dua jenis, yaitu deposito mudharabah dan deposito fulinves. Dan produk tabungan dengan akad mudharabah juga lebih banyak dari Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang. Di Bank Muamalat, tabungan dengan akad mudharabah disediakan dalam produk Tabungan Muamalat, Tabungan Haji Arafah Plus, Tabungan Muamalat Umroh, Tabungan iB Muamalat Wisata, dan Tabungan iB Muamalat Prima. Jadi nasabah bebas memilih produk simpanan mana yang akan diambil sesuai dengan kebutuhan masing-masing Nasabah itu sendiri. Sedangkan di BRI Syariah Jombang deposito dengan akad mudharabah disediakan dalam satu produk dengan nama Deposito BRISyariah. Dan produk tabungan dengan akad mudharabah disediakan dalam dua pilihan produk yaitu Tabungan Impian dan Tabungan Haji.

Dari simpanan-simpanan mudharabah tersebut, oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang sama-sama dikelola dalam bentuk proyek/ usaha dengan menggunakan prinsip *profit and loss sharing*. Dimana hal ini dapat diartikan sebagai pembagian antara untung dan rugi dari pendapatan yang diterima atas hasil usaha yang telah dilakukan. Apabila untung, usaha yang dilakukan oleh pengelola dana (*mudharib*) akan menghasilkan margin keuntungan, yang dari keuntungan tersebut dibagi sesuai dengan proporsi nisbah bagi hasil yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Sebaliknya, apabila usaha yang dikelola oleh *mudharib* mengalami kegagalan yang mengakibatkan kerugian,

maka kerugian tersebut harus ditanggung oleh *mudharib* (jika kerugian dikarenakan kelalaian *mudharib*).

Pembayaran imbalan bank syariah kepada nasabah (pemilik dana) dalam bentuk bagi hasil, besarnya sangat tergantung dari pendapatan yang diperoleh oleh bank sebagai *mudharib* atas pengelolaan dana mudharabah tersebut, apabila bank syariah tersebut memperoleh pendapatan yang besar maka bagi hasil juga akan besar, sebaliknya apabila bank memperoleh pendapatan yang kecil maka bagi hasil juga akan kecil.

Dalam perhitungan bagi hasil, ada beberapa faktor yang mempengaruhi besar kecilnya bagi hasil tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Besaran kontribusi dana investasi

Tidak semua dana dapat di investasikan langsung oleh bank karena adanya aturan yang mengharuskan untuk menyediakan dana untuk giro wajib minimum di Bank Indonesia. Besarnya dana yang di investasikan ini akan dihitung dengan persentasi dari semua dana mudharabah, jika bank memutuskan bahwa dana untuk investasi adalah 90% maka dana yang disimpan ada di giro wajib minimum Bank Indonesia adalah 10%.

2. Penentuan jenis sumber dana yang diikutsertakan dalam bagi hasil

Pada prinsipnya semua dana yang dihimpun oleh Perbankan Syariah dapat di investasikan, tetapi untuk dana *wadi'ah* tergantung kesepakatan dengan deposan sejak awal apakah dananya dapat investasikan.

3. Jenis penyaluran dana dan pendapatan yang terkait

Dari hasil penelitian, jenis penyaluran dana ini adalah semua kegiatan penyaluran dana seperti pembiayaan bagi hasil, jual beli, dan sewa akan menggunakan dana yang dihimpun oleh bank dari masyarakat.

#### 4. Penentuan pendapatan yang dibagi hasilkan

Dalam pendapatan bank ada pendapatan yang nyata diterima dan pendapatan yang masih dalam pengakuan. Pendapatan yang di bagi hasilkan adalah pendapatan sudah nyata diterima oleh bank dari keuntungan yang diperoleh, sedangkan pendapatan yang masih dalam pengakuan karena sifatnya belum pasti tidak harus di bagi hasilkan.

#### 5. Nisbah yang disepakati sejak awal

Besarnya bagi hasil yang diperoleh nasabah (*shahibul maal*) juga tergantung pada nisbah bagi hasil yang di sepakati sejak awal akad/perjanjian. Apabila nisbah bagi hasilnya besar maka besar pula bagi hasil yang di peroleh nasabah.

Pembagian hasil usaha diantara para pihak dalam suatu bentuk usaha kerja sama boleh didasarkan pada prinsip Bagi Untung (*Profit Sharing*), yakni bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi biaya pengelolaan dana, dan boleh pula didasarkan pada prinsip Bagi Hasil (*Revenue Sharing*), yakni bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana. Masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan.<sup>156</sup>

Pada bagi untung (*profit sharing*), perhitungan bagi hasil yang mendasarkan pada laba, yaitu pendapatan usaha dikurangi beban usaha.

---

<sup>156</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! ...*, hal.46.

Misalnya: pendapatan usaha Rp 1.000.000,- dan beban usaha Rp 600.000,- maka laba yang akan dibagi adalah Rp 400.000,- (Rp 1.000.000,- - Rp 600.000,-).

Dalam hal ini semua pihak yang terlibat dalam akad akan mendapat bagi hasil sesuai dengan laba yang diperoleh bahkan tidak mendapatkan laba apabila pengelola laba mengalami kerugian. Disini, unsur keadilan dalam berusaha betul-betul diterapkan, sehingga bila laba besar maka pemilik juga mendapatkan bagian besar dan sebaliknya.

Sementara pada bagi hasil (*revenue sharing*), perhitungan bagi hasil yang mendasarkan pada pendapatan usaha tanpa dikurangi beban usaha. Misalnya: pendapatan usaha Rp 1.000.000,- dan beban usaha Rp 600.000,- maka dasar untuk menentukan bagi hasil adalah pendapatan yang Rp 1.000.000,- tanpa harus dikurangi beban.

Sepanjang pengelola memperoleh *revenue* maka pemilik dana mendapat bagi hasilnya (tanpa memperhatikan beban usaha). Pengelola dana harus menjalankan usaha dengan prinsip prudent atau penuh kehati-hatian sehingga risiko kerugian dapat ditentukan sekecil mungkin.

Dilihat dari segi kemaslahatan (*al-ashlah*), saat ini pembagian hasil usaha sebaiknya digunakan prinsip bagi hasil (*revenue sharing*). Hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Penetapan prinsip pembagian hasil usaha yang dipilih tersebut harus disepakati dalam akad.

Untuk produk simpanan kedua bank syariah tersebut, penentuan nisbah bagi hasilnya dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: jenis produk simpanan,



perkiraan pendapatan investasi, dan biaya operasional bank. Hanya produk simpanan iB dengan skema investasi (mudharabah) yang mendapatkan return bagi hasil.

Pertama, hitung besarnya tingkat pendapatan investasi yang dapat dibagikan kepada nasabah. Ekspektasi pendapatan investasi ini dihitung oleh bank syariah dengan melihat performa kegiatan ekonomi di sektor-sektor yang menjadi tujuan investasi, misalnya di sektor perdagangan. Setiap sektor ekonomi memiliki performa berbeda-beda, sehingga akan memberikan *return* investasi yang berbeda-beda juga. Sebagaimana layaknya seorang *investment manager*, bank syariah akan menggunakan berbagai indikator ekonomi dan keuangan yang dapat mencerminkan kinerja dari sektoral tersebut untuk menghitung ekspektasi/ proyeksi *return* investasi.

Termasuk juga indikator historis (*track record*) dari aktivitas investasi bank syariah yang telah dilakukan, yang tercermin dari nilai rata-rata dari seluruh jenis pembiayaan iB yang selama ini telah diberikan ke sektor riil. Dari hasil perhitungan tersebut, maka dapat diperoleh besarnya pendapatan investasi dalam bentuk *equivalent rate* – yang akan dibagikan kepada nasabah misalnya sebesar 11%.

Selanjutnya dihitung besarnya pendapatan investasi yang merupakan bagian dari untuk bank syariah sendiri, guna menutup biaya-biaya operasional sekaligus memberikan pendapatan yang wajar. Besarnya biaya operasional tergantung dari tingkat efisiensi bank masing-masing. Sementara itu, besarnya pendapatan yang wajar antara lain mengacu kepada indikator-indikator

keuangan bank syariah yang bersangkutan seperti *ROA (Return On Assets)* dan indikator lain yang relevan. Dari perhitungan, diperoleh bahwa bank syariah memerlukan pendapatan investasi yang juga dihitung dalam *equivalent rate*-misalnya sebesar 6%.

Dari kedua angka tersebut, maka kemudian nisbah bagi hasil dapat dihitung. Porsi bagi hasil untuk nasabah adalah sebesar  $[11\% \text{ dibagi } (11\%+6\%)] = 0.65$  atau sebesar 65%. Dan bagi hasil untuk bank syariah sebesar  $[6\% \text{ dibagi } (11\%+6\%)] = 0.35$  atau sebesar 35%. Maka nisbah bagi hasilnya kemudian dapat dituliskan sebagai 65:35. Dalam praktiknya di Bank Muamalat Indonesai Capem Tulungagung ini, nasabah tidak perlu terlalu pusing dengan perhitungan “njlimet” bagi hasil, karena nasabah hanya tinggal menanyakan berapa *rate* indikatif dari Tabungan iB atau Deposito iB yang diminatinya. *Rate* indikatif ini adalah nilai *equivalent rate* dari pendapatan investasi yang akan dibagikan kepada nasabah, yang dinyatakan dalam presentase misalnya 11% atau 12%.<sup>157</sup> Jadi, masyarakat dengan cepat dan mudah dapat menghitung berapa besar keuntungan yang akan diperolehnya dalam menabung sekaligus berinvestasi di bank syariah.

Pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang, dalam penghitungan nisbah bagi hasil menggunakan bagi hasil (*revenue sharing*) yaitu perhitungan bagi hasil yang mendasarkan pada pendapatan usaha tanpa dikurangi beban usaha.

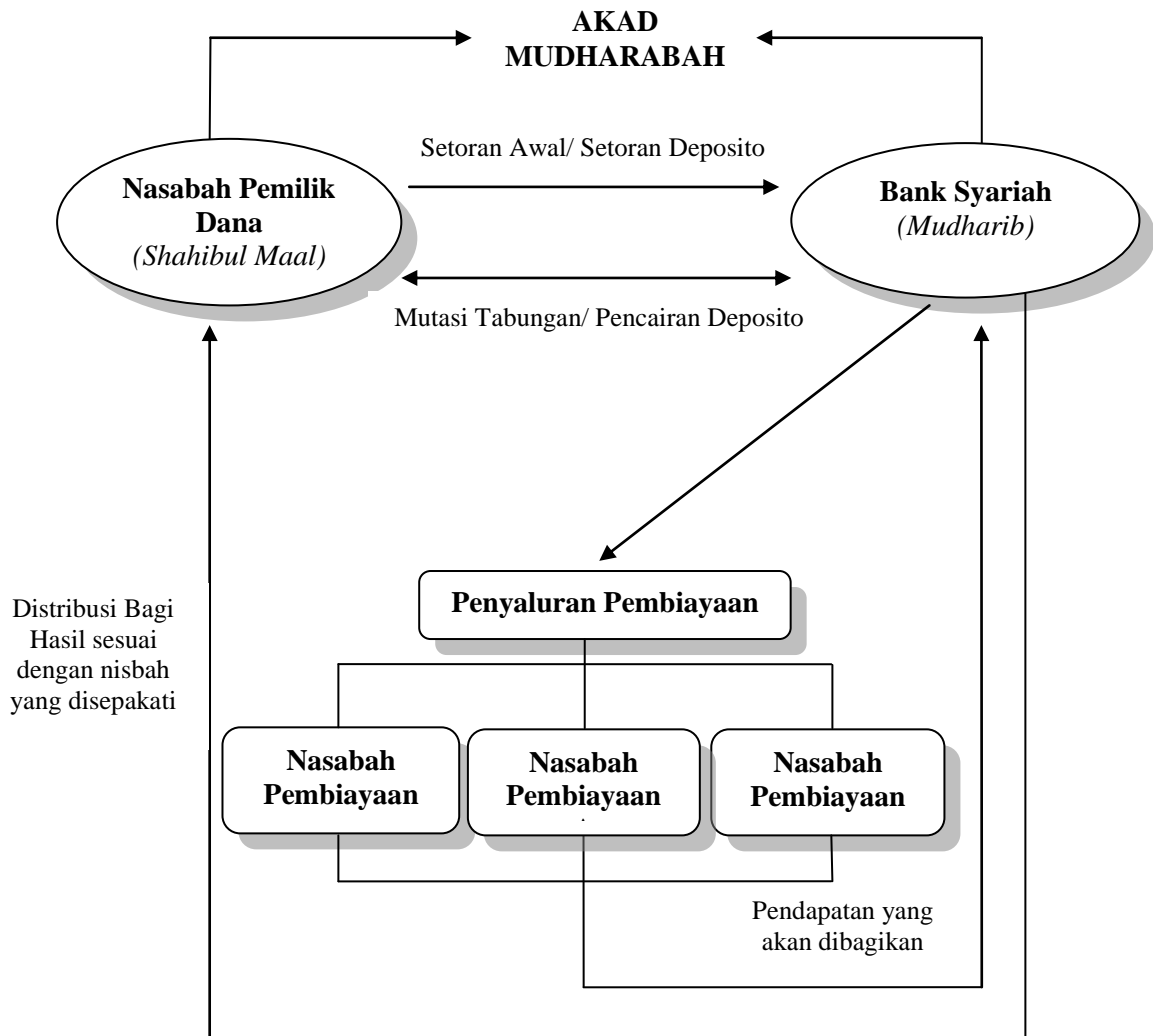
---

<sup>157</sup>*Ibid.* hal. 48-49.

Sepanjang pihak bank memperoleh *revenue* maka pihak nasabah pemilik dana mendapat bagi hasilnya (tanpa memperhatikan beban usaha). Pihak bank harus menjalankan usaha dengan prinsip *prudent* atau penuh kehati-hatian sehingga risiko kerugian dapat ditentukan sekecil mungkin.

Untuk sistem mekanisme dalam penerapan prinsip *profit and loss sharing* dalam simpanan mudharabah pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang bisa dikatakan sama. Berikut peneliti gambarkan skema bagi hasil pada kedua bank tersebut:

Gambar 5.1: Mekanisme Simpanan Mudharabah pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang.



Sumber: Data yang diolah

Akad simpanan mudharabah pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang bisa dikatakan batal, karena dibatalkan oleh para pihak dengan sengaja atau memang nasabah menarik simpanannya dari bank syariah tersebut. Apabila pihak mudharib melanggar kesepakatan dalam akad mudharabah, maka pemilik dana bisa melakukan pemberhentian kerjasama dengan memberitahukan kepada mudharib terlebih dahulu. Dan mudharib wajib mengembalikan modal dan keuntungan kepada pemilik modal yang menjadi hak pemilik dana/modal tersebut. Hal ini sesuai dengan KHES pasal 207.<sup>158</sup>

Dalam pengelolaan dana Nasabah dengan prinsip *profit and loss sharing*, selain adanya pembagian hasil usaha dari usaha/proyek yang dijalankan oleh Bank Syariah tersebut, tentu saja juga bisa terjadi adanya risiko kerugian usaha. Risiko kerugian usaha ini terbagi menjadi beberapa jenis yaitu:

1. Risiko pembiayaan

Risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *sounerparty* dalam memenuhi kewajibannya. Risiko ini mencakup risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi.

2. Risiko pasar

Risiko kerugian yang terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar berupa suku bunga dan nilai tukar. Risiko ini terdiri dari risiko tingkat suku bunga, risiko pertukaran mata uang, risiko harga dan risiko likuiditas.

---

<sup>158</sup>Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II

### 3. Risiko operasional

Risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, *human error*, kegagalan sistem atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Risiko ini terdiri dari risiko reputasi, risiko kepatuhan, risiko transaksi, risiko strategis, dan risiko hukum. Dampak dari risiko operasional ini, yaitu adanya penarikan besar-besaran terhadap Dana Pihak Ketiga, timbul masalah likuiditas, ditutup oleh Bank Indonesia, bahkan terjadi kebangkrutan.<sup>159</sup>

Adapun untuk meminimalisir adanya risiko-risiko tersebut, yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang selaku *mudharib* yaitu dengan menerapkan manajemen risiko dengan melakukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan.<sup>160</sup>

Mengenai adanya penerapan manajemen risiko, telah disebutkan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah (UUPS) pada pasal 38 yaitu Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah.<sup>161</sup> Dengan demikian, manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini terhadap kegiatan usaha bank. Selain menerapkan manajemen risiko, dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga disebutkan pada pasal 39, bahwa Bank

---

<sup>159</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh...*, hal.260.

<sup>160</sup>*Ibid.*, hal.25.

<sup>161</sup>Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 38 ayat 1.

Syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi Nasabah yang dilakukan melalui Bank Syariah dan/UUS.<sup>162</sup> Dengan adanya pasal tersebut, pihak Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang diwajibkan untuk menjelaskan kepada Nasabahnya mengenai timbulnya risiko kerugian usaha yang dijalankan, agar tidak terjadi adanya kekecewaan Nasabah terhadap pelayanan dari Bank Syariah tersebut.

#### **B. Implementasi Prinsip *Profit and Loss Sharing* dalam Akad Pembiayaan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang**

Akad musyarakah merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan kegiatan usaha, masing-masing pihak berkontribusi dana sesuai porsi yang disepakati. Keuntungan atau kerugian dibagi secara proporsional atau sesuai dengan kesepakatan bersama. Pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan BRI Syariah Capem Ploso Jombang, pembiayaan dengan akad musyarakah sama-sama digunakan dalam produk pembiayaan Kredit Perumahan Syariah (KPR Syariah). Dalam pembiayaan ini terjadi kerjasama antara bank dengan nasabah untuk mengikatkan diri dalam perserikatan modal dengan jumlah yang sama atau berbeda sesuai dengan kesepakatan. Percampuran tersebut digunakan untuk membiayai pembangunan rumah, ruko, rukan, kios, apartemen, atau sejenisnya. Dari keuntungan yang

---

<sup>162</sup>Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

diperoleh akan dibagi berdasarkan nisbah yang telah disetujui dalam akad sesuai porsi masing-masing modal yang disetor.

Dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19, disebutkan bahwa salah satu kegiatan usaha Bank Umum Syariah yaitu menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah, akad musyarakah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.<sup>163</sup> Sehingga, adanya pembiayaan musyarakah pada kedua bank tersebut diperbolehkan oleh UUPS.

Dalam Al-Qur'an Surat Shaad ayat 24, disebutkan mengenai diperbolehkan adanya musyarakah/kerjasama, yaitu sebagai berikut:

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

Artinya: *“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.”*<sup>164</sup>

Mengenai beberapa ketentuan dalam pembiayaan musyarakah, dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000, disebutkan bahwa pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, serta adanya objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian).<sup>165</sup>

<sup>163</sup>*Ibid.*, Pasal 19.

<sup>164</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ...*, hal.454.

<sup>165</sup>Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah



Dalam buku “Bank Syariah dari Teori ke Praktik”, karya Syafi’i Antonio disebutkan jenis-jenis musyarakah dalam prinsip syariah ada beberapa macam, diantaranya:

1. *Syirkah al-‘inan*

Merupakan kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati di antara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama membolehkan jenis musyarakah ini.

2. *Syirkah al-mufawaddah*

Merupakan kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis musyarakah ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggungjawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

3. *Syirkah al-‘amal*

Merupakan kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Jenis musyarakah ini kadang-kadang disebut musyarakah *abdan* atau *sanaa’i*.

#### 4. *Syirkah al-wujuh*

Merupakan kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan *prestise* baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis musyarakah ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasar pada jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut sebagai musyarakah piutang.<sup>166</sup>

Pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang akad pembiayaan musyarakah menggunakan jenis Syirkah 'Inan, penggabungan modal antara bank syariah dengan nasabah tidak harus sama jumlahnya dan keuntungannya dibagi secara proporsional dengan jumlah modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan.

Dalam KHES Pasal 173-177 dijelaskan mengenai adanya bentuk syirkah jenis ini, yaitu syirkah 'inan dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama modal sekaligus kerjasama keahlian dan atau kerja. Pembagian keuntungan dan atau kerugian dalam kerjasama modal dan kerja ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Dalam syirkah al-'inan berlaku ketentuan yang mengikat para pihak dan modal yang disertakannya. Nilai kerugian dan kerusakan yang terjadi bukan karena kelalaian para pihak dalam syirkah al-'inan, wajib

---

<sup>166</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah ...*, hal.91-93.

ditanggung secara proporsional. Sedangkan keuntungan yang diperoleh juga dibagi secara proporsional.<sup>167</sup>

Mengenai rukun dan syarat dalam pembiayaan musyarakah pada kedua bank syariah tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1 : Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah

<b>Rukun</b>	<b>Syarat</b>
Para Pihak - Porsi Modal	Cakap hukum, berwenang, tidak ada paksaan
Objek - Usaha yang menghasilkan	Halal, modal dibayar tunai (memiliki nilai)
Ijab-qabul - Nisbah bagi hasil - Jangka waktu - Syarat dan ketentuan pembiayaan	Jelas dan saling memahami hak dan kewajiban (termasuk jika terjadi kerugian)

Rukun dan syarat dalam pembiayaan musyarakah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang telah sesuai dalam ketentuan dalam tabel diatas. Para pihak secara sukarela dan tidak ada paksaan dalam melakukan akad pembiayaan, dan pihak yang mengajukan pembiayaan harus cakap hukum, yaitu usia minimal 21 tahun (dibuktikan dengan melampirkan fotocopy KTP yang bersangkutan). Modal yang disetor kedua pihak harus halal dan tidak ada ketentuan dalam porsi modal yang disetorkan. Modal tersebut digunakan untuk melakukan usaha yang menghasilkan, jelas, serta harus halal. Keuntungan dari usaha tersebut, menghasilkan keuntungan yang dari keuntungan tersebut akan dibagi sesuai dengan porsi modal yang disetor atau sesuai kesepakatan kedua pihak. Agar mudah memahami tentang pembiayaan musyarakah, maka penulis

<sup>167</sup>Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 173-177.

membedakannya dengan akad pembiayaan mudharabah dimana, kedua pembiayaan ini sama-sama menggunakan prinsip *profit and loss sharing*.

Gambar 5.2: Perbedaan antara Pembiayaan Mudharabah dan Pembiayaan Musyarakah

MUDHARABAH		MUSYARAKAH
100% : 0%	PORSI MODAL	<100%
Tidak ikut serta	MANAJEMEN	Ikut serta
Bisnis – Bank Curang/ lalai/ menyalahi perjanjian – nasabah	KERUGIAN	Bisnis – proporsional Curang/ lalai/ menyalahi perjanjian – bank/nasabah

Berdasarkan hasil analisis temuan data, maka penulis simpulkan karakteristik dari pembiayaan musyarakah di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang adalah sebagai berikut:

1. Modal dapat berupa uang tunai atau aktiva non kas;
2. Dana yang terhimpun bukan lagi milik perorangan, tetapi menjadi dana usaha;
3. Pengelola usaha dapat merupakan pemilik modal atau orang yang ditunjuk oleh pemilik modal;
4. Pemilik modal dapat melakukan intervensi atas kebijakan usaha;

5. Bagi hasil (nisbah) didasarkan atas porsi kontribusi modal atau sesuai dengan kesepakatan bersama.

Pembiayaan musyarakah dengan produk KPR Syariah, di Bank Mumalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang, sama-sama menggunakan Musyarakah Mutanaqisah (*decreasing participation*), yaitu Bank yang menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan skema secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkah al-‘inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (bank syariah) berkurang disebabkan pembelian komersial secara bertahap kepada syarik yang lain.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah, disebutkan beberapa definisi pada penerapan akad musyarakah mutanaqisah, yaitu sebagai berikut:

1. Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
3. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya’*.

4. Musyara' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.<sup>168</sup>

Dalam menerapkan implementasi akad musyarakah mutanaqisah, Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya kepada syarik. Berikut ini ketentuan mengenai musyarakah muthanaqisah menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008:

1. Akad musyarakah mutanaqisah terdiri atas akad musyarakah/syirkah dan ba'i (jual beli).
2. Dalam musyarakah mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI 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.
3. Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishsah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.

---

<sup>168</sup>Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah

4. Jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Sedangkan ketentuan khusus dari akad musyarakah mutanaqisah, adalah sebagai berikut:

1. Aset musyarakah mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila asset musyarakah menjadi objek ijarah, syarik (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama.<sup>169</sup>

Implementasi akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR Syariah oleh Perbankan Syariah ini diperbolehkan oleh para ulama, diantaranya:

---

<sup>169</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! ...*, hal.171-172.

1. Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mughni

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

2. Wahbah Zuhaili dalam kitab Al-Muamalah al-Maliyah Al-Mu'asirah

Musyarakah mutanaqisah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Di saat berlangsung, musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai syirkah 'inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank menjual atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang terkait dengan akad syirkah.<sup>170</sup>

3. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah dalam kitab al-Musyarakah al-Mutanaqisah wa Tathbiqatuha al-Mu'ashirah

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa musyarakah mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum, hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang

---

<sup>170</sup>Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah



berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” (*istimrariyah al-tamwil*), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqisah.<sup>171</sup>

Dalam pembiayaan KPR Syariah ini, diterapkan adanya prinsip *profit and loss sharing*, dimana pada usaha yang dilakukan oleh nasabah dalam mengelola aset yang dibiayai secara bersama-sama dalam bentuk rumah atau sejenisnya tersebut menghasilkan keuntungan atau kerugian. Aset bersama yang menjadi modal tersebut diwakilkan oleh Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung atau Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang untuk dikelola oleh nasabahnya, dan apabila untung, masing-masing pihak mendapat porsi nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal. Dan sebaliknya, apabila rugi juga akan ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai porsi dalam penyertaan modal yang dilakukan kedua pihak. Dalam perhitungan bagi hasil, Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang menghitungnya dengan berdasar pada rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO bank syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

1. *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

Tingkat marjin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat marjin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok competitor langsung, atau tingkat marjin

---

<sup>171</sup>*Ibid.*

keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

Tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return of Investors (ECRI)*

Target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost*

Biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

5. *Overhead Cost*

Biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Dari hasil analisis data yang diperoleh dari temuan di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang, bahwa ada beberapa tahapan dalam implementasi pembiayaan musyarakah ini antara lain: tahapan pra negosiasi, tahapan negosiasi, tahapan inisiasi akad, dan tahapan penandatanganan akad.

## 1. Tahapan Pranegosiasi

Pada tahapan ini terlebih dahulu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pada bagian *account manager*. Dalam surat permohonan, nasabah akan menjelaskan kebutuhan dana tersebut sebagai pembelian asset (modal kerja) berupa bangunan rumah atau sejenisnya dengan lokasinya. Dalam surat permohonan tersebut, nasabah menyertakan data-data yang mencakup fotocopy KTP, fotocopy KK, fotocopy surat nikah, fotocopy NPWP, fotocopy SHM, fotocopy PBB, dan slip gaji.

Setelah semua persyaratan tersebut terpenuhi, maka akan dibuatkan bukti registrasi untuk diserahkan pada bagian *account manager*. Pada bagian ini akan dilakukan analisa awal. Pada tahapan ini bank syariah akan melakukan investigasi yaitu melakukan pengecekan kondisi calon nasabah dilapangan. Investigasi dilakukan dengan mewawancarai calon nasabah dan melihat langsung permodalan dan kepemilikannya, badan usaha/usaha yang dijalankan/akan di jalankan, bahan baku, kapasitas produksi, pemasaran dan lain lainnya. Setelah semua ini baru ditentukan apakah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan dan akan ditunjuk oleh bank syariah siapa yang menjadi *account officernya*.

## 2. Tahapan Negosiasi

Kemudian oleh *account officernya* dilakukan analisa pembiayaan. Analisa pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data, serta fakta di lapangan sehubungan diajukannya permohonan pembiayaan oleh nasabah. Analisa ini dapat dibagi dalam:

- a. Informasi calon nasabah, mencakup:
  - 1) Informasi umum, yaitu tentang nama, alamat, bidang usaha, permodalan, dan kepengurusan dari calon nasabah.
  - 2) Informasi khusus, yaitu yang berkaitan dengan calon nasabah.
- b. Analisa aspek manajemen, mencakup:
  - 1) Profesional pengurus/calon nasabah
  - 2) Reputasi pengurus/calon nasabah
  - 3) Karakter pengurus/calon nasabah
- c. Analisa aspek agunan atau jaminan walaupun di bank Muamalat Indonesia bukan sesuatu yang mutlak.

### 3. Tahapan Inisiasi Kontrak

Setelah melalui serangkaian analisa terhadap berbagai aspek diatas maka *account officer* akan melaporkan pada komite pembiayaan untuk ditentukan setuju atau tidak diberikan pembiayaan. Apabila setuju akan dibuatkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3)/*Offering Later* (OL). Pada tahapan ini akan dibuatkan isi kontrak, walaupun pada dasarnya isi masalah kontrak sudah di buat baku oleh bank dalam bentuk perjanjian baku. Adapun perjanjian ini berisi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan kejadian-kejadian di luar kehendak manusia (*force majeure*). Pada tahap ini, para pihak bisa melakukan kesepakatan nisbah bagi hasil sesuai dengan porsi dalam penyertaan modal yang disetor oleh masing-masing pihak.

#### 4. Tahapan Penandatanganan Kontrak

Apabila telah disetujui oleh kedua belah pihak mengenai persyaratan, nisbah bagi hasil, serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, maka calon nasabah harus mengirimkan kembali Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3)/*Offering Later* (OL) tersebut kepada bank setelah ditandatangani oleh pihak yang teikait diatas materai Rp 6.000,-.

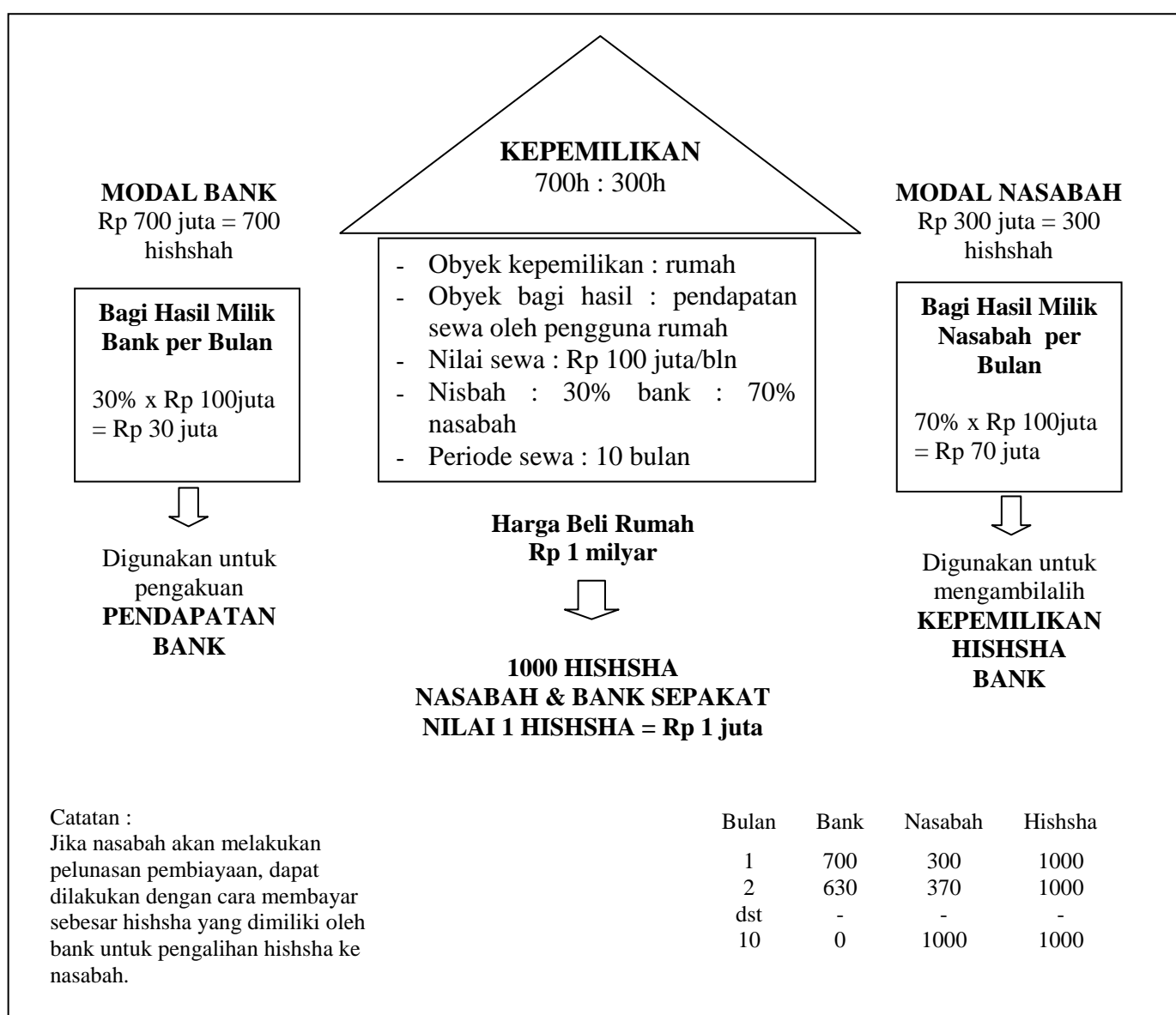
Setelah menerima kembali Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan dari nasabah, bagian administrasi pembiayaan akan mempersiapkan akad pembiayaan, dengan mengirim surat pengantar penandatanganan akad pembiayaan kepada Notaris yang ditunjuk untuk dibutkan akad pembiayaan dengan memperhatikan kelengkapan dokumen dan rincian/spesifikasi usaha dan segala ketentuan yang telah disepakati antara nasabah dengan bank. Apabila segala ketentuan yang tertera dalam akad sudah disetujui oleh nasabah dan bank dan syarat-syarat penandatanganan akad seperti telah disebutkan diatas telah dipenuhi, maka selanjutnya nasabah dan bank akan menandatangani akad pembiayaan.

Setelah akad pembiayaan telah ditandatangani, nasabah dapat meminta pencairan dana dengan mengajukan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan kepada komite pembiayaan bank syariah, yang berisi meminta pencairan dana untuk dimulainya kegiatan usaha. Setelah menerima dana dari bank, nasabah akan menyerahkan tanda terima uang tunai pembiayaan kepada bank yang berisi keterangan lengkap nasabah, keterangan fasilitas pembiayaan dan penyerahan uang kepada nasabah. *account officer* berhak

untuk turut terlibat monitoring perkembangan usaha dan pendapatan serta biaya yang dikeluarkan selama pelaksanaan proyek.

Berikut penulis paparkan contoh mekanisme dalam pembiayaan KPR Syariah pada perbankan syariah.

Gambar 5.3: Contoh Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah pada Perbankan Syariah

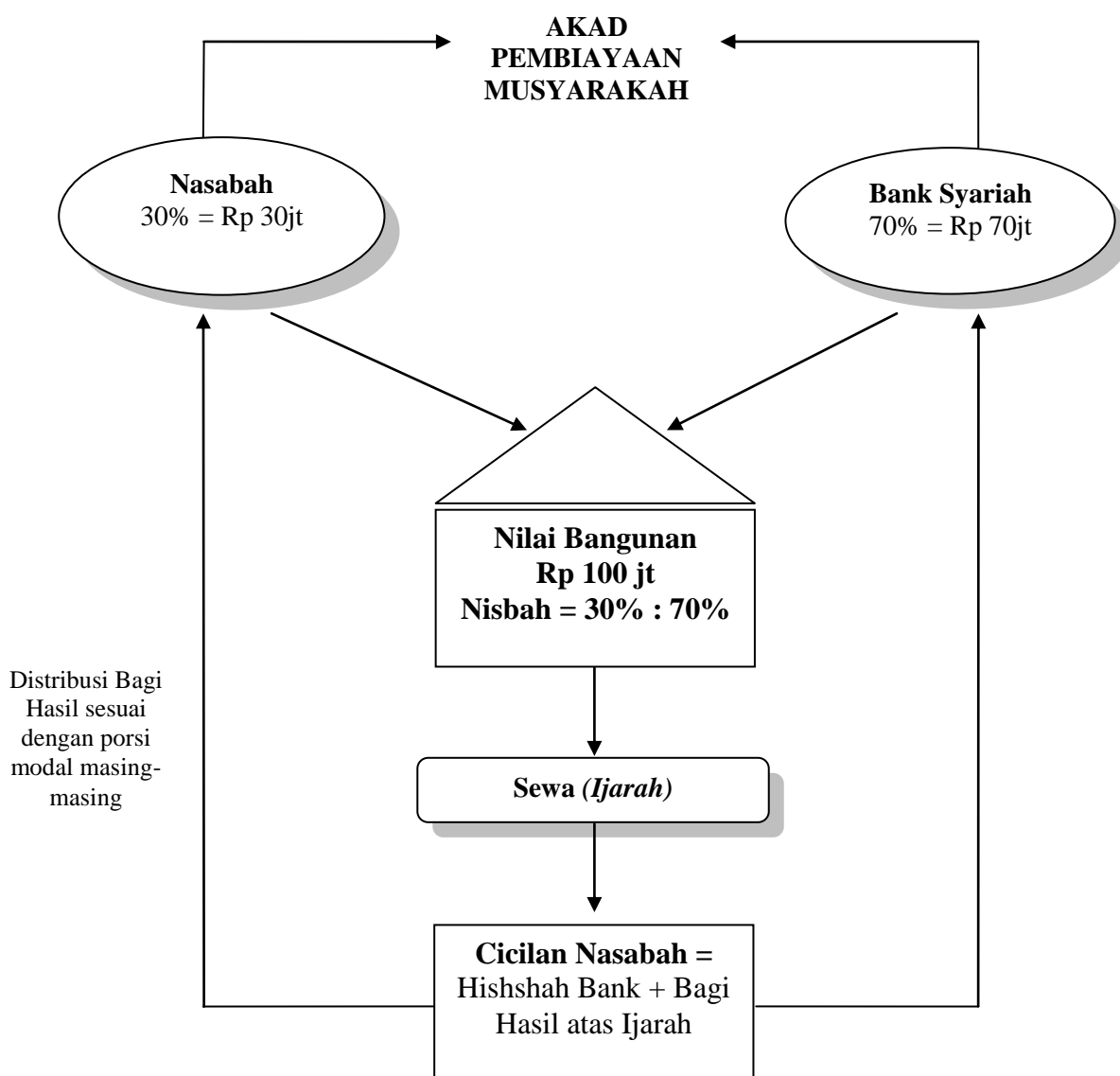


Sumber: Modul Bank BRI Syariah

1. Modal usaha dari para pihak (bank syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*, lalu dilakukan *tajzi'atul hishshah* (pembagian porsi modal), yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (porsi modal) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah* dan tidak boleh berkurang selama masa akad.
2. Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
3. Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai setoran yang jumlah (*ammount*) sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* bank syariah secara komersial, sedangkan nilai setoran yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah tersebut.
4. Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa.

Mengenai implementasi sistem mekanisme dalam akad pembiayaan musyarakah pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang, adalah sebagai berikut:

Gambar 5.4: Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang



Sumber: Data yang diolah



Dalam pembiayaan yang dilakukan oleh kedua bank syariah tersebut, selain adanya pembagian margin keuntungan, juga dimungkinkan ada pembagian kerugian juga apabila dalam pengelolaan usaha tersebut mengalami kerugian. Dan kerugian tersebut ditanggung oleh masing-masing pihak yang melakukan akad kerjasama.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia, dalam buku “Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah”, disebutkan bahwa pihak-ihak yang terlibat dalam risiko pembiayaan, antara lain:

1. Debitur (*counterparty risk*), yaitu risiko yang disebabkan oleh debitur sehubungan dengan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.
2. Bank, risiko yang terjadi karena kesalahan bank dalam melakukan analisis terkait pemberian pembiayaan sehingga fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan peruntukannya, jangka waktu pembiayaan tidak sesuai, *over* atau *under facility*, atau fasilitas yang diberikan sebenarnya tidak layak untuk dibiayai.
3. Negara (*country risk*), yaitu risiko yang terjadi akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya karena beroperasi pada suatu negara yang kebijakannya tidak mendukung aktivitas usaha debitur.<sup>172</sup>

Untuk meminimalisir adanya risiko pembiayaan tersebut, Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso

---

<sup>172</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan...*, hal.75.

Jombang melakukan manajemen risiko serta memantau dan mendampingi jalannya usaha yang dilakukan oleh nasabah tersebut.

### **C. Kendala-kendala dalam Implementasi Prinsip *Profit and Loss Sharing* dalam Akad Simpanan Mudharabah dan Pembiayaan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang**

Berdasarkan hasil analisa data dari temuan di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang ditemukan beberapa kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi prinsip *profit and loss sharing* dalam akad simpanan mudharabah dan pembiayaan musyarakah, yaitu:

1. Adanya risiko, dimana nasabah menarik dana simpanannya karena bagi hasil tidak sesuai dengan yang diharapkannya. Dan dana simpanan nasabah tersebut dipindahkan ke bank syariah yang lain.
2. Adanya risiko hukum, yaitu adanya ketidaksuaian dengan akad yang telah disepakati/ cidera janji.

Menurut Subketi dalam buku Hukum Perjanjian, yang dimaksud dengan risiko, yaitu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.<sup>173</sup> Persoalan risiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, disebabkan oleh keadaan memaksa. Dalam KUHPdt Pasal 1237 disebutkan bahwa dalam hal adanya perikatan

---

<sup>173</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hal.59.

untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.<sup>174</sup> Kata tanggungan dalam pasal tersebut diartikan sebagai risiko.

Adanya risiko yang menjadi kendala dalam implementasi prinsip *profit and loss sharing* diatas disebabkan karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal antara lain: sumber daya manusia (SDM), manajemen pengelolaan, teknologi. Sedangkan faktor eksternal antara lain: perilaku masyarakat dan moral hazar nasabah. Tetapi, untuk menanggulangnya Bank Muamalat Indoneisi Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang menerapkan cara-cara berikut:

1. Memperbaiki ALCO pada setiap bulannya;
2. Melakukan beberapa training terhadap beberapa pegawai/staf untuk memperdalam pengetahuan terhadap manajemen ekonomi syariah, sehingga diharapkan dapat memperbaiki mutu pelayanan untuk menjadi lebih baik lagi.
3. Mengadakan seminar-seminar dan pendekatan terhadap tokoh masyarakat, birokrat, dan pengusaha untuk mensosialisasikan produk yang ada di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang;
4. Mengedukasi para nasabah mengenai prinsip *profit and loss sharing* agar nasabah lebih paham dan tidak menganggap bank syariah sama dengan bank konvensional;

---

<sup>174</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang ...*, hal.323.

5. Untuk meminimalkan dan menghapus perilaku menyimpang dari nasabah maka Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang menerapkan hal-hal berikut:
  - a. Bank mengumpulkan lebih banyak informasi yang relevan dengan kinerja nasabah. Melalui informasi itu pihak bank akan dapat menyimpulkan bahwa keadaan riil manakala keadaan riil itu memang direalisasikan.
  - b. Membuat akad/perjanjian yang memiliki struktur insentif yang dapat mengurangi perilaku usaha yang curang dari nasabah.
  - c. Bank syariah mengadakan monitoring, dan meminta laporan secara berkala kepada nasabah.

Dalam dunia perbankan, adanya risiko kerugian usaha merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Oleh karena itu bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha atau manajemen risiko. Sasaran manajemen risiko ini adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi dan berkesinambungan. Dengan demikian, manajemen risiko berfungsi sebagai filter atas pemberi peringatan dini

terhadap kegiatan usaha bank. Selain itu, sebelum menyetujui akad pembiayaan musyarakah, kedua bank syariah tersebut melakukan penerapan *on the spot*, penilaian asset nasabah, dan memeriksa keakuratan developer.

Selain melakukan cara-cara tersebut, di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga disebutkan pada pasal 39, bahwa Bank Syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi Nasabah yang dilakukan melalui Bank Syariah dan/UUS.<sup>175</sup> Dengan adanya pasal tersebut, pihak Bank Muamalat Capem Tulungagung dan Bank BRI Syariah Capem Ploso Jombang diwajibkan untuk menjelaskan mengenai timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi yang dilakukan oleh nasabah.

---

<sup>175</sup>Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah