

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Herawanto (2009) dalam penelitiannya yang berjudul: Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta menjelaskan bahwa: Proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan 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 pihak bank juga telah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.

Fauziah (2011) dalam penelitiannya yang berjudul: Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk menjelaskan bahwa:

- 1) Aplikasi produk *murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada Buku Panduan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat dan dalam menganalisa pembiayaannya mengacu

pada Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bab 3 dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P.

- 2) Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pertumbuhan pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia terbagi menjadi faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal tersebut diantaranya seperti penetapan *pricing*, proses pembiayaan, SDM, aplikasi FOS yang dikhususkan untuk Pembiayaan Hunian Syariah sebagai *processing engine*. Sedangkan faktor eksternalnya berupa kebijakan Pemerintah dalam bentuk regulasi, kondisi perekonomian, tingkat suku bunga pasar, *pricing*/suku bunga kompetitor, produk pesaing dan program promosi yang dilakukan bank pesaing.

Widayat (2008) dalam penelitiannya yang berjudul: Pelaksanaan *Akad Murabahah* Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Ppr) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo menjelaskan bahwa: Secara umum Pelaksanaan *akad murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada, baik ketentuan umum perbankan maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional. Jadi berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *akad murabahah* yang diterapkan Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) sedikit banyak telah sesuai dengan aturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Akad* Penghimpunan dan

Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Dan Hambatan yang sering dialami oleh Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam melaksanakan *Akad Murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) yaitu Hambatan yang sering muncul adalah adanya cidera janji. Cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi di luar kehendak nasabah (*force majeure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran.

Nurdiani (2010) dalam penelitiannya yang berjudul: Analisis Risiko dalam Implementasi Jual Beli Istishna terhadap Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang) menjelaskan bahwa dari hasil penelitian ditemukan ada empat proposisi:

- 1) **Proposisi I:** Implementasi Akad KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan *istishna* di bank syariah, sehingga tidak ada permasalahan dan tidak ada risiko yang timbul akibat tidak sesuainya implementasi dengan akad.
- 2) **Proposisi II:** Tidak ada masalah yang terjadi dengan praktek transaksi KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang karena sudah sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan yang sudah ada.

- 3) **Proposisi III:** Terdapat tiga sifat risiko pembiayaan KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang yaitu: (a) Risiko Pembiayaan, (b) Risiko gagal serah terima barang (*Non-deliverable risk*) dan (c) risiko *moral hazard*.
- 4) **Proposisi IV:** Sifat-sifat risiko pembiayaan *istishna* yang ditemukan dalam penelitian ini sudah dilakukan beberapa mitigasi risiko oleh Bank BTN Syariah Malang untuk meminimalisasi risiko pembiayaan *istishna* di bank syariah.

Mujib (2008) dalam penelitian yang berjudul Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna' pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. menjelaskan bahwa:

- 1) Prosedur pembiayaan istishna' di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk bagi calon nasabah atau mitra atau debitur adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku mengenai pembiayaan istishna' di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.
- 2) Adapun perlakuan akuntansi istishna yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yaitu pengakuan dan pengukuran penyajian, pengungkapan yang mengacu pada PSAK No.59 dan PAPSI 2003.
- 3) Secara garis besar perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan istishna' yang dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk telah sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku yaitu PSAK No.59 dan PAPSI 2003.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1)	Abdul Azziz Herawanto. 2009. Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta	Untuk mengetahui implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi. untuk mengetahui bentuk solusi yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi di dalam penerapan akad tersebut.	Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan Kualitatif deskriptif dengan cara wawancara secara mendalam dengan narasumber dan dokumentasi.	Dari hasil penelitian diketahui bahwa: Proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan 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 pihak bank juga telah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang – undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.
2)	Fauziah. 2011. Analisis Aplikasi Produk <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk	Untuk mengetahui aplikasi produk <i>murabahah</i> pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia.	Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan Kualitatif deskriptif	Dari hasil penelitian diketahui bahwa: Aplikasi produk <i>murabahah</i> pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pertumbuhan Pembiayaan

		Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terhadap pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia.	dengan cara wawancara dan dokumentasi	Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia terbagi menjadi faktor internal dan faktor eksternal
3)	Detty Kristiana Widayat. 2008. Pelaksanaan <i>Akad Murabahah</i> Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Ppr) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo	Untuk mengetahui pelaksanaan <i>akad murabahah</i> dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) pada bank syariah. Untuk mengetahui hambatan-hambatan pelaksanaan <i>akad murabahah</i> dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) pada bank syariah; dan Untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap hambatan-hambatan dalam	Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan Kualitatif deskriptif dengan cara wawancara dan dokumentasi	Dari hasil penelitian dijelaskan bahwa: Secara umum Pelaksanaan <i>akad murabahah</i> dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada, baik ketentuan umum perbankan maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional. Hambatan yang sering dialami oleh Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam melaksanakan <i>Akad Murabahah</i> dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) yaitu Hambatan yang sering muncul adalah adanya cedera janji.

		<i>akad murabahah</i> Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) pada bank syariah.		
4)	Tanti Widia Nurdiani. 2010. Analisis Risiko dalam Implementasi Jual Beli Istishna terhadap Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang).	Untuk memahami permasalahan implementasi akad pembiayaan istishna di bank syariah Untuk memahami permasalahan praktek transaksi pembiayaan istishna di bank syariah. Untuk memahami bagaimana risiko pembiayaan istishna di bank syariah Untuk memahami bagaimana meminimalisasi risiko pembiayaan istishna di bank syariah	Metode analisis terjalin, yaitu suatu analisis untuk kasus yang spesifik dan unik, teknik yang digunakan adalah pembuatan <i>eksplanasi</i> , yang bertujuan untuk menganalisis data studi kasus dengan cara membuat suatu <i>eksplanasi</i> tentang kasus yang	Dari hasil penelitian ditemukan ada 4 proposisi: Proposisi I: Implementasi Akad KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan <i>istishna</i> di bank syariah, sehingga tidak ada permasalahan dan tidak ada risiko yang timbul akibat tidak sesuainya implementasi dengan akad. Proposisi II: Tidak ada masalah yang terjadi dengan praktek transaksi KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang karena sudah sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan yang sudah ada. Proposisi III: Terdapat tiga sifat risiko pembiayaan KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang yaitu: (a) Risiko Pembiayaan, (b) Risiko gagal serah terima barang (<i>Non-deliverable risk</i>) dan (c) risiko <i>moral hazard</i> . Proposisi IV: Sifat-sifat risiko pembiayaan <i>istishna</i> yang ditemukan dalam penelitian ini sudah dilakukan

			bersangkutan.	beberapa mitigasi risiko oleh Bank BTN Syariah Malang untuk meminimalisasi risiko pembiayaan <i>istishna</i> di bank syariah.
5)	Abdul Mujib. 2008. Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna' Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK	untuk mengetahui bagaimana analisis permohonan pembiayaan calon debitur dalam pembiayaan istishna' yang dilakukan oleh PT. Bank MUamalat Indonesia, Tbk untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi istishna' yang dilakukan oleh Bank Muamalat untuk mengetahui apakah perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan istishna' yang dilakukan pada Bank Muamalat	Metode analisis data dengan pendekatan kualitatif deskriptif-analisis, dengan cara wawancara dan dokumentasi	Dari hasil analisis ditemukan bahwa: prosedur pembiayaan istishna' di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk bagi calon nasabah atau mitra atau debitur adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku mengenai pembiayaan istishna' di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. adapun perlakuan akuntansi istishna yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yaitu pengakuan dan pengukuran penyajian, pengungkapan yang mengacu pada PSAK No.59 dan PAPSI 2003. Secara garis besar perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan istishna' yang dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk telah sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku yaitu PSAK No.59 dan PAPSI 2003.

		telah sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku.	
--	--	---	--



Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada: Lokasi penelitian, penelitian sebelumnya dilakukan pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta, Bank BTN Syariah Cabang Bogor, dan PT.Bank Muamalat Indonesia, sedangkan penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang, kajian teoritis, obyek yang diteliti dan waktu penelitian.

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

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 dibayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah (Ismail, 2011:105-106).

Sedangkan menurut Hakim (2011:219-220) pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang disediakan oleh satu pihak untuk pihak lain guna mendukung investasi, baik yang dilakukan oleh sendiri maupun oleh lembaga. Dengan demikian, ia senantiasa berkaitan dengan aktivitas bisnis.

Istilah teknis pembiayaan yang digunakan oleh peraturan perbankan syariah ialah aktiva produktif. Aktiva produktif ialah penanaman dana bank syariah 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 wadi'ah Bank Indonesia.

2.2.2 Pengertian Jual Beli

Salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan yang menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli yang dikembangkan oleh bank syariah adalah tiga akad yaitu *al-murabahah*, *al-istishna*, dan *as-salam*. Masing-masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda-beda. *Return* atas pembiayaan jual beli berasal dari selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut dengan margin keuntungan.

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli. Akad jual beli dapat diaplikasikan dalam pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Pembiayaan yang menggunakan akad jual beli dikembangkan di bank syariah dalam tiga jenis pembiayaan yaitu pembiayaan *murabahah*, *istishna*, dan *salam* (Ismail, 2011:135).

Secara terminologi fiqh jual beli disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam terminologi fiqh terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *al-bai'* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli. Menurut Hanafiah pengertian jual beli (*al-bay*) secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, bahwa jual beli (*al-bai'*) yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Berdasarkan definisi tersebut, maka pada intinya jual beli itu adalah tukar menukar barang (Mardani, 2012:101).

Sedangkan menurut Santoso (2003) dalam Ascarya (2007:76) jual beli (*buyu'*, jamak dari *bai'*) atau perdagangan atau perniagaan atau trading secara terminologi fikih islam berarti tukar menukar harta atas dasar saling ridha (*rela*), atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan.

2.2.3 Istishna'

2.2.3.1 Pengertian Istishna'

Secara etimologi, *al-istishna'* berasal dari kata *shana'a* yang berarti *ja'ala* (membuat) atau *khalafa* (menciptakan). Penambahan tiga huruf, alif, sin, dan ta kepada kata *shana'a* mengandung arti permintaan. Sebab dalam tata bahasa arab, penambahan tiga huruf ini ke dalam kata kerja (*fi'il*) memiliki arti permintaan (*الطلب*).

Dengan demikian, secara bahasa, *al-istishna'* berarti permintaan pembuatan yang berupa pekerjaan. Adapun secara terminologi, *al-istishna'* ialah akad antara pemesan dan produsen untuk mengerjakan suatu barang tertentu atau akad untuk membeli suatu barang yang dibuat oleh produsen yang modal dan segala peralatannya disediakan oleh pembuat.

Melihat definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam kontrak *istishna'* pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Selanjutnya pembuat barang membuat barang sendiri atau melalui jasa pihak ketiga dengan spesifikasi yang telah disepakati. Kedua belah pihak sepakat atas harga serta sistem pembayaran, apakah akan dibayar dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu tertentu (Hakim, 2011:239).

Al-Istishna merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. *Istishna* adalah akad penjualan antara *al-mustashni* (pembeli) dan *as-Shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad *al-Istishna*, pembeli menugasi produsen untuk membuat atau mengadakan *al-Mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang disepakati (Ismail, 2011:146).

Menurut Afandi (2009:169-170) *istishna* adalah akad yang mengandung tuntutan atau permintaan agar *shani'* (produsen) membuatkan suatu barang (pesanan)

dari *mustashni'* (pemesan) dengan ciri-ciri dan harga tertentu. Dalam *istishna* bahan baku atau modal pembuatannya dari pihak produsen. Sedangkan konsumen adalah pemesan barang dengan ciri, bentuk, jumlah, jenis dan lain-lain yang sesuai dengan apa yang dikehendakinya. Dalam hal mewujudkan barang atas pesanan konsumen, produsen (*shani'*) memproduksinya sesuai dengan kehendak *mustashni'* tersebut. Maka dalam *istishna'* sangat mungkin terjadi barang tersebut tidak ada dalam pasaran atau setidaknya memiliki ciri-ciri tertentu dibanding dengan barang-barang yang ada di pasaran.

Ulama' Madzhab Hanafi mengatakan bahwa akad *istishna* merupakan akad jual beli bukan *ijarah* (upah mengupah atau sewa menyewa). Oleh sebab itu menurut mereka obyek akad dan kerja dibebankan kepada *shani'* (produsen) dan harga barang bisa dibayar kemudian. Apabila disyaratkan bagi *shani'* hanya bekerja saja dan barang baku dari konsumen, maka akad ini tidak lagi disebut sebagai akad *istishna'* tetapi berubah menjadi akad *ijarah*.

Jumhur ulama' berpendapat bahwa akad *istishna'* merupakan jenis khusus dari akad salam (akad jual beli pesanan), sehingga syarat-syaratnya pun sama dengan syarat-syarat yang berlaku dalam akad salam. Seluruh harga barang yang dipesan harus disepakati pada waktu akad disepakati dan tenggang waktu penyerahan barang-barang harus jelas. Dengan demikian dalam akad *istishna* barang dan kerja dari produsen, sedangkan konsumen hanya memesan sesuai dengan kehendaknya.

Sedangkan Istishna' menurut Ascarya (2007:76) adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan. Istishna' merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan salam yang merupakan bentuk jual beli forward kedua yang dibolehkan oleh syariah.

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak atau akad istishna muncul. Agar akad istishna menjadi sah, harga harus ditetapkan diawal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama. Dalam istishna pembayaran dapat dimuka, dicicil sampai sesuai atau dibelakang, serta istishna biasanya diaplikasikan untuk industri dan manufaktur.

Secara umum akad jual beli istishna' yang dipraktekkan dalam bermuamalah ada dua macam, yaitu jual beli istishna' dan istishna' pararel. Perbedaan pada keduanya yaitu terletak pada penggunaan sub-kontraktor, yakni bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan sub-kontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak istishna' kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini yang kemudian dikenal sebagai istishna' pararel (Antonio, 2001:115).

Mardani (2012:127) juga menyatakan bahwa dalam sebuah kontrak istishna', bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan subkontraktor untuk melakukan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak

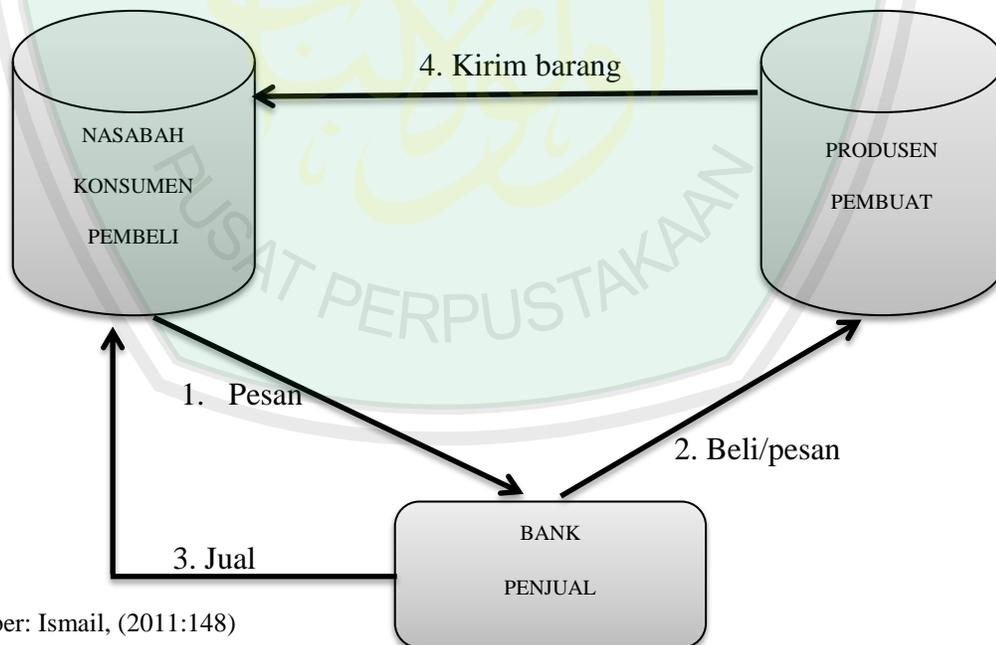
istishna' kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini dikenal sebagai istishna' paralel.

2.2.3.2 Skema Pembiayaan Istishna pada Bank

Dalam pembiayaan istishna, bank bertindak sebagai penerima pesanan, juga sebagai pemesan barang yang diinginkan oleh nasabah. Berikut ini merupakan skema pembiayaan istishna. Ada dua cara yang dapat dilakukan oleh bank syariah dalam aplikasi pembiayaan istishna yaitu:

1. Produsen dipilih oleh bank syariah
2. Produsen dipilih sendiri oleh nasabah.

Gambar 2.1
Skema pembiayaan istishna' - produsen dipilih oleh bank

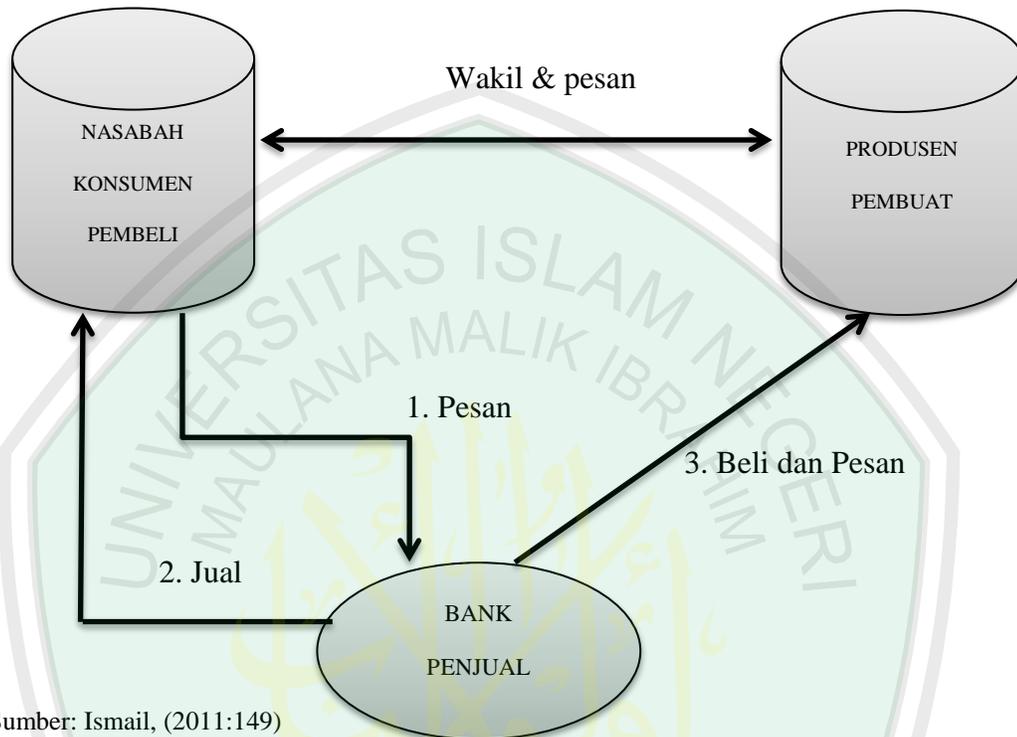


Sumber: Ismail, (2011:148)

Keterangan:

1. Nasabah memesan barang kepada bank selaku penjual. Dalam pemesanan barang telah dijelaskan spesifikasinya, sehingga bank syariah akan menyediakan barang sesuai dengan pesanan nasabah.
2. Setelah menerima pesanan nasabah, maka bank syariah segera memesan barang kepada pembuat atau produsen. Produsen membuat barang sesuai pesanan bank syariah.
3. Bank menjual barang kepada pembeli atau pemesan dengan harga sesuai dengan kesepakatan.
4. Setelah barang selesai dibuat, maka diserahkan oleh produsen kepada nasabah atas perintah bank syariah.

Gambar 2.2
Skema pembiayaan Istishna'- Produsen dipilih oleh nasabah



Sumber: Ismail, (2011:149)

Keterangan:

1. Nasabah memesan barang kepada bank syariah selaku penjual atau bank mewakili kepada nasabah untuk memesan kepada produsen.
2. Bank syariah menjual kepada pembeli atau nasabah.
3. Bank syariah membeli dan memesan barang kepada produsen untuk membuat barang sesuai dengan pesanan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan pembeli atau nasabah (Ismail, 2011:147-149).

2.2.3.3 Landasan Hukum Istishna'

Dalam menentukan hukum akad istishna ulama' fiqh berbeda pendapat. Dikalangan Ulama' Hanafi sendiri terdapat dua pendapat. Sebagian berpendapat bahwa, jika akad ini didasarkan pada dalil qiyas (analogi) kepada jual beli, maka akad istishna dianggap tidak sah, sebab obyek jual belinya belum ada. Hal ini masuk dalam kategori jual beli ma'dum (jual beli yang obyeknya belum ada) yang dilarang oleh Rasulullah. Namun sebagian Ulama' Hanafi melihat bahwa istishna didasarkan pada dalil *istihsan* (berpaling dari kehendak qiyas, karena ada kemaslahatan yang kuat yang menjadi alasan pemalingan ini). Maka untuk kemaslahatan orang banyak akad ini dibolehkan.

Hal yang sama juga terjadi di kalangan Ulama' Syafi'iyah. Sebagian Ulama' Syafi'iyah berpegangan pada kaidah qiyas. Maka istishna tidak diperbolehkan sebab bertentangan dengan kaidah umum yang berlaku dalam jual beli, dimana obyeknya harus jelas. Sementara dalam istishna obyek akad belum ada. Sehingga disini dimungkinkan munculnya unsur spekulasi. Menurut sebagian dari mereka, dasar hukum dari istishna adalah adat kebiasaan yang telah berlaku dalam masyarakat. Masyarakat sudah menjadikan istishna sebagai salah satu model transaksi mereka, dan akad ini sudah menjadi salah satu kebutuhan masyarakat.

Sedangkan ahli fiqh kontemporer berpendapat bahwa *bai' al-istishna'* hukumnya sah atas dasar qiyas dan aturan umum syari'ah. Mereka berpandangan bahwa akad istishna termasuk jual beli biasa, dimana penjual memiliki kemampuan

menyediakan barang saat penyerahan. Kemungkinan terjadinya perselisihan kualitas barang dapat diminimalisir dengan kesepakatan kriteria, ukuran, bahan material pembuatan barang dan lain-lain. Sehingga unsur spekulasi yang dimungkinkan munculakan dapat dihindari. Apalagi dalam akad ini, juga diberlakukan beberapa syarat yang harus dipenuhi.

Dari keterangan diatas, dapat disimpulkan bahwa kebolehan akad istishna bukan atas dasar dalil nash suci al-Qur'an maupun nash al-hadits akan tetapi ijthad Ulama' Fiqh. Atas dasar istihsan, Ulama' Hanafi menyetujui istishna dengan alasan sebagai berikut:

1. Masyarakat telah mempraktekkan *bai' al-istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Dalam hal ini maka akad istishna sudah menjadi konsensus masyarakat.
2. Dalil Qiyas (dalam hal ini ia menjadi dasar ketidakbolehan istishna), dapat tidak dipakai jika ada alasan kuat dan ada ijma' yang menyatakan demikian.
3. Keberadaan *bai' al-istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuatkan barang sesuai dengan selera mereka.
4. *Bai' al-istishna'* secara umum tidak mengingkari aturan kontrak. Maka ia dipandang sah selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan umum syari'ah (Afandi, 2009:170-172).

Sedangkan dalam bukunya Mardani (2012:126) menjelaskan bahwa ulama yang membolehkan transaksi istishna berpendapat, bahwa istishna disyariatkan berdasarkan sunnah nabi Muhammad SAW, bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Bukhari, sebagai berikut: “Dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah SAW minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin dibagian dalam telapak tangan. Orang-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk diatas mimbar, melepas cincinnya, dan bersabda,” sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan.” Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya”. Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.” (HR.Bukhari).

Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau meminta dibuatkan cincin untuknya. Al-Kaisani dalam kitab Bada’iu ash-shana’i menyatakan bahwa istishna telah menjadi *ijma’* sejak zaman Rasulullah SAW tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktikkan transaksi seperti ini, karena memang ia sangat dibutuhkan.

Menurut Antonio (2001:114) Sebagian fuqoha’ berpendapat bahwa jual beli istishna’ adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas

barang dapat diminimalkan dengan pencatuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

Menurut jumhur fuqoha', bai' istishna' merupakan jenis khusus dari akad bai' salam. Bedanya, istishna' digunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan bai' istishna' mengikuti ketentuan atau aturan akad bai' salam.

Dalam redaksi lain, salam berlaku umum untuk barang yang dibuat dan lainnya. Adapun istishna' khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Dalam salam juga disyaratkan membayar di muka, sedangkan istishna' tidak disyaratkan demikian.

Ada banyak hal yang sama antara istishna' dan salam. Misalnya, tempo yang ditentukan dalam salam merupakan masa untuk mengerjakan sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat, oleh karena itu fukaha menempatkan pembahasan istishna' dalam bab salam (Mardani, 2012:125).

Ulama fiqh berpendapat, bahwa yang menjadi dasar diperbolehkannya transaksi istishna' adalah firman Allah yang terdapat pada beberapa surat dibawah ini, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya (Al-Baqarah:282)

Dalam kaitan ayat tersebut, Ibnu Abbas menjelaskan keterkaitan ayat tersebut dengan transaksi jual beli salam, yang dalam hal ini dalil inipun menjadi acuan pada

jual beli istishna'. Hal inipun tampak jelas dari ungkapan beliau, "Saya bersaksi bahwa salaf (salam) yang dijamin untuk jangka waktu tertentu telah dihalalkan oleh Allah pada kitab-Nya dan diizinkan-Nya". Ia lalu membaca ayat tersebut diatas. Dan dalil yang kedua yaitu seperti yang tertuang QS.Al-Baqarah, ayat: 275, yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba

Adapun yang menjadi landasan hukum diperbolehkannya istishna' dalam dunia perbankan, yaitu:

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 April 2000 tentang jual beli istishna'
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel (Mardani, 2012:128-134)

2.2.3.4 Rukun dan Syarat-syarat Istishna'

Adapun rukun dari akad istishna' yang harus dipenuhi menurut Ascarya (2007:97) yaitu:

1. Pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan
2. Objek akad, yaitu barang atau jasa (*mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*), dan

3. Shighat, yaitu ijab dan qobul

Sedangkan syarat istishna' menurut Harahap (2005:183) adalah:

1. Pihak yang berakad

- 1) Ridha atau kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji
- 2) Punya kekuasaan untuk melakukan jual beli
- 3) Pihak yang membuat barang (produsen) menyatakan kesanggupan untuk mengadakan atau membuat barang itu

2. Produsen atau pembuat (shani')

- 1) Produsen adalah orang atau badan hukum yang ahli didalam bidangnya dan bertanggung jawab penuh terhadap hasil produksinya
- 2) Produsen bisa ditunjuk langsung oleh bank (pihak pertama) atau bisa juga pilihan nasabah

3. Pemesan atau pembeli (mustashni')

- 1) Nasabah harus cakap hukum
- 2) Mempunyai kemampuan untuk membayar
- 3) Pesanan yang sudah selesai wajib dibeli oleh nasabah atau pemesan
- 4) Jika ada perubahan kriteria pesanan dari pihak nasabah, maka harus segera dilaporkan ke bank dan bank akan menyampaikannya kepada produsen
- 5) Perubahan bisa dilakukan apabila pihak produsen dan bank menyetujui
- 6) Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah

4. Mashnu' (Barang atau objek pesanan)

Ketentuan tentang barang:

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
- 3) Penyerahannya dilakukan kemudian
- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
- 5) Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
- 6) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) melanjutkan atau membatalkan akad

5. Harga jual (Tsaman)

- 1) Harga jual kepada nasabah adalah harga beli ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli
- 2) Dilakukan pada awal akad sebelum penyerahan barang
- 3) Dilakukan setelah penyerahan barang baik secara keseluruhan atau diangsur
- 4) Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad
- 5) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama

2.2.4 Murabahah

2.2.4.1 Pengertian Murabahah

Kata murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) sehingga murabahah berarti saling menguntungkan. Secara sederhana murabahah berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati.

Jual beli murabahah secara terminologis adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Jual beli murabahah adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan (Mardani, 2012:136).

Menurut Kasmir (2009:196) *Bai' al-murabahah* merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya.

Sedangkan murabahah menurut Ismail (2011:138) merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan

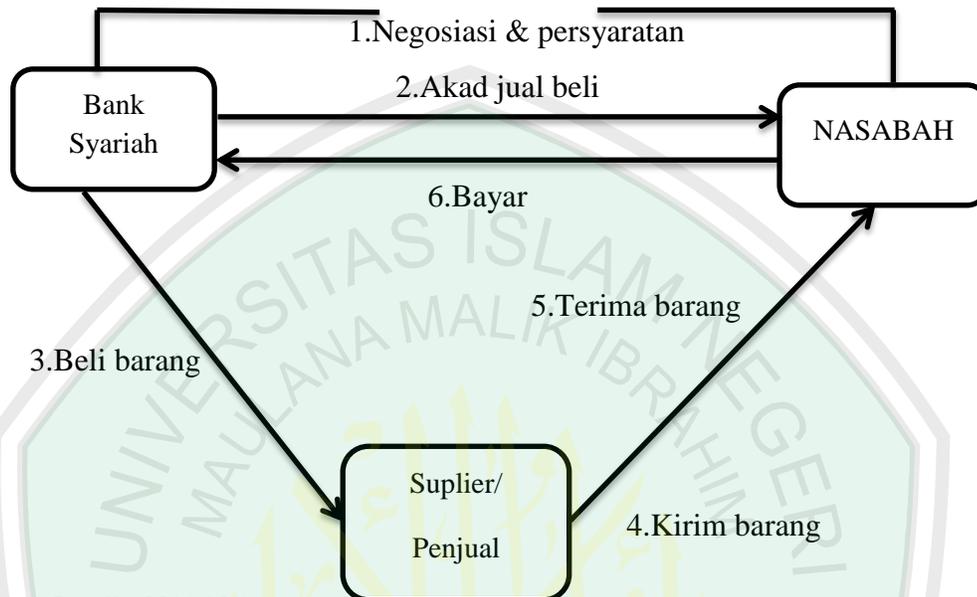
yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dengan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

2.2.4.2 Skema Pembiayaan Murabahah

Dalam pembiayaan Murabahah, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.

Gambar 2.3
Skema Pembiayaan Murabahah



Sumber: Ismail, (2011:139)

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier atau penjual.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.

6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran (Ismail, 2011:139-140).

2.2.4.3 Landasan Hukum Murabahah

Sebagaimana diketahui bahwa murabahah adalah salah satu jenis dari jual beli, maka landasan syar'i akad murabahah adalah keumuman dalil syara' tentang jual beli (Afandi, 2009:87).

Diantaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah:275)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. An-nisa:29).

Dua ayat diatas menegaskan akan keberadaan jual beli pada umumnya. Keduanya tidak merujuk pada salah satu model jual beli. Ayat pertama berbicara tentang halalnya jual beli tanpa ada pembatasan dalam pengertian tertentu. Sedangkan ayat kedua berisi tentang larangan kepada orang-orang beriman untuk

memakan harta orang lain dengan cara yang batil, sekaligus menganjurkan untuk melakukan perniagaan yang didasarkan rasa saling ridha.

Adapun yang menjadi landasan hukum diperbolehkannya murabahah dalam dunia perbankan, yaitu:

1. No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 M tentang Murabahah.
2. No.23/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 M tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.
3. No.46/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 M tentang Potongan Tagihan Murabahah.
4. No.47/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 M tentang Rescheduling dalam Murabahah.
5. No.48/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 M tentang Penyelesaian dalam Murabahah Tak Mampu Bayar.
6. No.49/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 M tentang Reconditioning dalam Murabahah (Mardani, 2012:141-177).

2.2.4.4 Rukun dan Syarat Murabahah

Menurut Afandi (2009:90) oleh karena murabahah adalah salah satu jenis jual beli, maka rukun murabahah adalah seperti rukun jual beli pada umumnya, yang menurut jumbuh ulama' yaitu:

1. *Aqidain*
2. Adanya Obyek jual beli

3. Shighat
4. Harga yang disepakati

Sedangkan untuk syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah menurut (Mardani, 2012:137) meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada di tangan si penjual). Artinya, keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
2. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan syarat sah murabahah.
3. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
4. Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan sebaik-baiknya.

2.2.5 Pengertian KPR Syariah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. KPR Syariah yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga ber gejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena, harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. 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 (<http://affgani.wordpress.com/08/10/2013>)

