

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu terkait dengan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1

Hasil Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Mohamad Zaim Ismail, Joni Tamkin Borhan, Mohd Fauzi Abu Hussin (2013)	Analisis Kritis terhadap Pembiayaan Semula Perumahan Secara Islam Melalui akad Musharakah Mutanaqisah	Kualitatif	Pembiayaan perumahan secara <i>musharakah mutanaqisah</i> merupakan suatu hal baru yang diperbolehkan untuk bank-bank Islam yang menawarkan pembiayaan perumahan secara <i>musharakah mutanaqisah</i> . Pembiayaan ini menimbulkan beberapa isu yang menyatakan bahwa pembiayaan secara <i>musharakah mutanaqisah</i> sama dengan kontrak <i>Bay 'al-Inah</i> , dimana kontrak tersebut tidak diterima sebagai kontrak yang satu dalam Islam untuk digunakan dalam produk bank Islam. Namun Isu-Isu tersebut telah diselesaikan oleh Group Shariah Commite RHB Islamic Bank di mana penelitian itu dilakukan. Kesimpulannya adalah penawaran pembiayaan perumahan secara <i>musharakah mutanaqisah</i> perlu ditawarkan di bank-bank Islam yang menawarkan KPR secara Islam.
Mohd Sollehu din bin Shuib, Joni Tamkin Borhan,	Pembiayaan Perumahan secara Musharakah Mutanaqisah di RHB Islamic Berhad (RHBIB):	Kualitatif	Manfaat pembelian rumah di Malaysia masih menggunakan manfaat tradisi yaitu pelanggan perlu menemui pemasok sebelum mendapatkan pembiayaan dari bank. Meskipun begitu, kontrak secara Islam tetap boleh disamakan dengan manfaat pembelian tradisi tersebut. Termasuk

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Muhamad Nasri Md Hussain (2011)	Analisis Kelebihan, Isu dan Cabaran dalam Penawaran Produk.		juga penggunaan konsep <i>musharakah mutanaqisah</i> dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam. Pendekatan yang digunakan oleh RHBIB dalam menawarkan produk pembiayaan perumahan secara <i>musharakah mutanaqisah</i> adalah mengikuti acuan sendiri. Selain itu perlu juga mematuhi garis panduan syariah dan mengikuti aliran tradisi manfaat jual beli rumah di Malaysia.
Siti Fariha Muhamad, Azira Hanani Abd Rahman, Siti Khadijah Puteri Khalid (2013)	An Evaluation on Musharakah Mutanaqisah Based House Financing by Islamic Banks in Malaysia	Kualitatif	Salah satu produk pembiayaan perumahan yang paling populer adalah <i>musyarakah mutanaqisah</i> . Terdapat perbedaan antara sampel dari studi kasus penelitian tersebut yaitu antara bank Islam lokal dan bank asing yang beroperasi di Malaysia dalam hal pengoperasian produk <i>musharakah mutanaqisah</i> . Perbedaannya tersebut dapat dilihat dari segi kepemilikan properti. Untuk bank asing, properti milik bank sampai pelanggan membeli seluruh saham properti. Sedangkan bank Islam menyatakan bahwa properti milik pelanggan dari awal kemitraan. Selain itu, terdapat kesamaan antara bank Islam dan bank asing yaitu kedua bank masih menggunakan suku bunga sebagai patokan mereka, dari pada tarif sewa.
Muhamad Alwi (2011)	Evaluasi Pemasaran Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)	Kualitatif	Strategi yang digunakan oleh Permata Bank cabang Kebon Jeruk untuk mengembangkan dan memasarkan produk KPR Syariah dengan akad <i>murabahah</i> adalah dengan metode marketing mix, yaitu 4P yang terdiri antara lain <i>product, price, place, promotion</i> . Pemasaran KPRS yang dilakukan oleh Permata Bank Cabang Kebon Jeruk mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan) yaitu pada tahun 2008-2010.

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Ratnani ngrum (2009)	Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia	Kualitatif	Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah sebagaimana pembiayaan-pembiayaan lainnya yaitu pada kredit di Bank Konvensional, melalui prosedur tersendiri. Antara pihak bank dan nasabah terdapat ikatan perjanjian berkenaan dengan transaksi yang terjadi, sehingga suatu saat terjadi sebuah permasalahan dapat dikembalikan sesuai dengan akad yang telah disepakati.
Aurellia Gatta Anandya (2012)	Penggunaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Sistem Musyarakah	Kualitatif	Penggunaan akad <i>murabahah</i> dalam kepemilikan rumah dengan menggunakan sistem <i>musyarakah</i> dapat menguntungkan para nasabah, sebab selain <i>Murabahah</i> merupakan produk primadona dari nasabah Bank Syariah, <i>Murabahah</i> juga memiliki kemudahan dalam penentuan pembiayaan, pencatatan transaksi, serta hampir seluruh pembiayaannya bersifat konsumtif. Keuntungan margin <i>murabahah</i> dapat diakui dengan dasar kas maupun dasar akrual. Dalam perjanjian ini pihak nasabah dan pihak Bank tidak ada yang merasa dirugikan. Seluruh perjanjian pada awal akad sesuai kesepakatan bersama. Disini perjanjian antara nasabah dengan pihak Bank tersebut tetap menggunakan akad <i>murabahah</i> yaitu barang yang dijual sebesar harga perolehan ditambah dengan margin (keuntungan) yang telah disepakati antara pihak Bank dengan nasabah dan pihak Bank harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada nasabah, akan tetapi mengubah model angsuran pembayaran pokok pinjaman ditambah dengan margin dari pembiayaan menjadi pembiayaan angsuran dengan sistem <i>musyarakah</i> yang dimana membagi hasil

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
			keuntungan sesuai kesepakatan dan membagi kerugian sesuai dengan porsi kontribusi modal dari masing-masing pihak.
Helmi Haris (2007)	Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)	Kualitatif	Terdapat nilai positif dan nilai negatif terhadap keanekaragaman serta perbedaan penggunaan akad dalam pembiayaan pemilikan rumah (KPR). Nilai negatifnya adalah; memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari'ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Segi positifnya adalah; dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syari'ah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.
Abdul Azziz Herawanto (2009)	Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta	Kualitatif	Dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, Pihak Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta dan pihak penerima pembiayaan terlebih dulu membuat akad <i>wakalah</i> yang pada intinya menyatakan bahwa pihak penerima pembiayaan menyetujui pihak bank menjadi wakil bagi pihak penerima pembiayaan untuk membeli rumah dari pengembang atau penjual. Kemudian setelah itu pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dan pihak penerima pembiayaan membuat akad <i>murabahah</i> yang berisi bahwa pihak penerima pembiayaan menyetujui untuk membeli rumah dari pihak bank untuk membeli rumah secara angsuran.

Terdapat beberapa perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Persamaan

1. Menggunakan metode penelitian yang sama yaitu kualitatif.
2. Meneliti penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*.

b. Perbedaan

1. Beberapa penelitian terdahulu meneliti tentang kelebihan dan isu akad *musyarakah mutanaqisah*.
2. Beberapa penelitian terdahulu meneliti apakah akad *musyarakah mutanaqisah* dapat menjadi solusi alternatif untuk akad *Bay 'al-Inah*.

## 2.2 Kajian Teori

### 2.2.1 Pengertian Bank secara Umum

Pengertian bank secara terminologi menurut Fuadi (2003) dalam Herawanto (2009), adalah berasal dari bahasa Italia yaitu *banca*, yang berarti *bence*, yaitu suatu bangku tempat duduk. Dikatakan tempat duduk disebabkan karena pada abad pertengahan, para bankir di Italia memberikan pinjaman-pinjaman dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, dan juga disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan

dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

### **2.2.2 Pengertian Bank Syariah**

Menurut Soemitro (2004), istilah lain Bank Syariah adalah Bank Islam. Secara akademik, istilah *Islam* dan *syariah* memang mempunyai pengertian yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan Bank Islam dan Bank Syariah mempunyai pengertian yang sama. Bank Islam berarti bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Islam, yakni mengacu kepada ketentuang-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits.

Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, secara resmi digunakan istilah bank syariah. Adapun pengertian bank syariah menurut Undang-Undang tersebut adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

### **2.2.3 Dasar Hukum Bank Syariah**

Bank syariah di Indonesia, baik yang berbentuk Bank Umum Syariah atau BUS (*full fledged Islamic bank*), Unit Usaha Syariah atau UUS (*full branch Islamic Bank*), maupun bank perkreditan rakyat syariah atau BPRS, berada di bawah Undang-Undang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998). Operasi perbankan dengan prinsip Syariah sepenuhnya diakomodasi oleh Undang-Undang. Bank Syariah di Indonesia dapat melakukan transaksi

berdasar titipan, pinjaman, bagi hasil, jual beli, sewa, dan prinsip lain yang diperbolehkan Syariah (Ascarya, 2013:206).

Otoritas Syariah tertinggi di Indonesia berada pada Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN – MUI), yang merupakan lembaga independen dalam mengeluarkan fatwa yang berhubungan dengan semua masalah Syariah agama Islam, baik masalah *ibadah* maupun *muamalah*, termasuk masalah ekonomi, keuangan, dan perbankan (Ascarya, 2013:206).

Disahkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan Syariah dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan prinsip syariah, semakin memperkuat kedudukan hukum Bank Syariah, dengan dibukanya peluang pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dapat dilakukan oleh perbankan baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat.

Setelah pemerintah Republik Indonesia secara resmi mengesahkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka Undang-Undang tersebut digunakan untuk mengatur tentang segala aspek perbankan syariah dalam sistem perekonomian di Indonesia. Sedangkan hal-hal yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang tersebut, maka tetap mengacu kepada undang-undang sebelumnya (Herawanto, 2009:17).

#### 2.2.4 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhammad, 2005:17).

Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan syari'ah atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Menurut Ketentuan Bank Indonesia aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Syari'ah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syari'ah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadi'ah* Bank Indonesia.

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan Syariah Indonesia cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi. Akad yang digunakan oleh produk-produk pembiayaan ini sebagian besar menggunakan akad *murabahah*, diikuti *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Akad *salam* digunakan untuk pembiayaan pertanian, sedangkan *istishna* digunakan untuk pembiayaan pemesanan barang-barang manufaktur (Ascarya, 2013:243).

Sesuai dengan tujuan pembiayaan, menurut Sinungan (1983) dalam Muhammad (2005) menyatakan bahwa pembiayaan secara umum memiliki fungsi untuk:

- a. Meningkatkan daya guna uang. Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitasnya. Secara mendasar melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.
- b. Meningkatkan daya guna barang.
  - Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat.
  - Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
- c. Meningkatkan peredaran uang. Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya.

Menurut Muhammad (2005) sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank syariah memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1. Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:
  - a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

➤ *Pembiayaan Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

➤ *Pembiayaan Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

➤ *Pembiayaan Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah di mana Bank Syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah.

➤ *Pembiayaan Salam*

Pembiayaan *Salam* adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.

➤ *Pembiayaan Istishna*

Pembiayaan *Istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

- c. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan:

➤ Pembiayaan *Ijarah*.

Pembiayaan *Ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

➤ Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Biltamlik/Wa Iqtina*.

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Biltamlik/Wa Iqtina* yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

2. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan pinjaman *Qardh* yaitu penyediaan dana dan/atau tagihan Bank Syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

### 2.2.5 Pengertian Akad

*'Aqd*, berarti perangkaian atau mengikat, dapat disamakan dengan kata “kontrak (Akad)” dalam hukum modern (Ayub, 2009:161).

Menurut Al-Hayran dalam Ayub (2009) mendefinisikannya sebagai pengikatan atas tawaran yang berasal dari salah satu pihak yang terkait dalam

kontrak (akad) yang disetujui oleh pihak yang lain sedemikian rupa sehingga mempengaruhi persoalan kontrak (akad)nya.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah secara tertulis menyebutkan pengertian akad, yaitu kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajibannya bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan (*tijarah*) dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan (*tabarru'*).

Akad-akad yang dipergunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan Syariah untuk diterapkan dalam produk dan instrumen keuangan syariah yang ditawarkan kepada nasabah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi sebagai berikut (Ascarya, 2013:209):

- Pendanaan: *Wadiah, Mudharabah*
- Pembiayaan: *Murabahah, Mudharabah, Musyarakah, Mudharabah wal Murabahah, Salam, Istihna, Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), Qardh, Rahn, Hawalah*
- Jasa Perbankan: *Ujr, Sarf, Kafalah, Wakalah, Mudharabah Muqayadah*
- Instrumen Keuangan Syariah: *Wadiah, Mudharabah*

### 2.2.6 Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR (Alaffgani, 2013):

1. *KPR Subsidi*, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. *KPR Non Subsidi*, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai

pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark-up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Haris, 2007:115)

Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim murabahah, istisna' dan ijarah, khususnya *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT) (Haris, 2007:116).

## **2.2.7 Akad Murabahah**

### **2.2.7.1 Pengertian Murabahah**

Menurut Djamil (2012), kata *murabahah* berasal dari kata *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan.

*Murabahah* (*bai' murabahah*), jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya (Antonio, 2011:101).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK

No. 102 menjelaskan bahwa pengertian *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Dengan demikian yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan (Prabowo, 2012:26).

Dalam lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah, *bai' al-murabahah* diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumen seperti pembelian kendaraan, rumah, dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumen lainnya) (Djamil, 2012:119).

Mekanisme penerapan *murabahah* di LKS, didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang/objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan LKS. Namun karena LKS pada umumnya tidak memiliki *inventory* terhadap barang/objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah

kepada pihak lainnya. Dengan demikian, LKS bertindak selaku penjual di satu sisi, dan sisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati (Djamil, 2012:120).

Menurut Fatwa DSN No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah* menjelaskan bahwa harga yang disepakati adalah harga beli plus margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut. Apabila harga pembelian dari *supplier* atau pemasok yang dibeli oleh LKS mendapat potongan harga/diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilakukan perjanjian dengan nasabah, maka potongan/diskon tersebut merupakan hak nasabah, sehingga harga jual adalah harga setelah harga diskon. Akan tetapi, apabila potongan harga itu terjadi setelah akad dilakukan, maka pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad antara LKS dan nasabah.

Rukun dari akad *Murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa (Ascarya, 2013:82), yaitu:

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

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani (1999) dalam Ascarya (2013), antara lain adalah sebagai berikut:

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lumpsum* atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

#### **2.2.7.2 Karakteristik Akad Murabahah**

Dalam *murabahah* barang yang diperjualbelikan harus ada pada saat akad, sedangkan pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau secara tangguh atau cicilan.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 102 tentang Akuntansi *Murabahah* yaitu paragraf 6 sampai dengan 17) menjelaskan karakteristik *Murabahah* sebagai berikut:

- *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
- *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.
- Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
- Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.

- Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli.
- Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:
  - a. diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
  - b. diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
  - c. komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad *murabahah* disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.
- Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya.
- Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, jika akad *murabahah* disepakati. Jika akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.

- Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.
- Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *murabahah* jika pembeli:
  - a. melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
  - b. melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
- Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *murabahah* yang belum dilunasi jika pembeli:
  - a. melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
  - b. mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

### **2.2.7.3 Jenis dan Alur Murabahah**

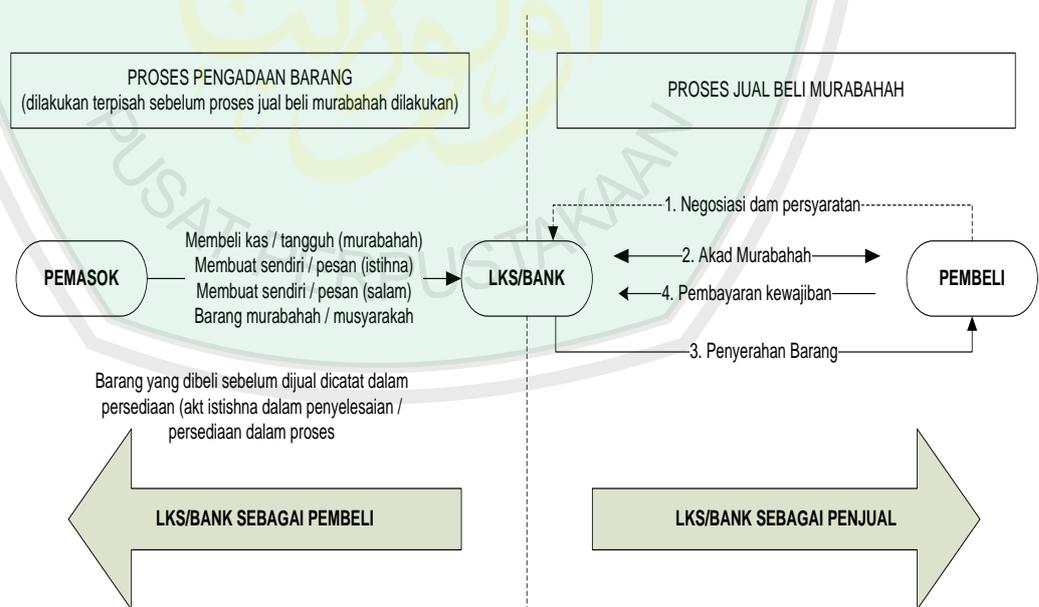
Transaksi jual beli dapat dilakukan dengan beberapa cara penyerahan barang dan dengan beberapa cara pembayarannya juga. *Murabahah* dapat dikelompokkan dalam beberapa jenis *murabahah* (Wirosa, 2011:77) yaitu:

➤ *Murabahah* tanpa pesanan.

*Murabahah* ini termasuk jenis *murabahah* yang bersifat tidak mengikat (Salman, 2012). *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga persediaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara. Sebagai contoh pada supermarket, ada yang beli atau tidak, begitu persediaan sudah sampai pada jumlah persediaan minimum yang harus dipelihara, maka langsung dilakukan pengadaan barang sehingga proses jual beli dengan proses pengadaan barang tidaklah terkait. Untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap dapat diberikan ilustrasi sebagai berikut:

**Gambar 2.1**

**Alur Murabahah tanpa pesanan**



Sumber: Wiroso (2011)

Dalam *Murabahah* tanpa pesanan ada dua tahapan yang terpisah yaitu tahapan pengadaan barang dan tahapan alur pembelian barang.

a. Alur pengadaan barang.

Dalam alur ini tidak memperhatikan ada yang membeli atau tidak, yang diperhatikan adalah pemenuhan ketentuan penyediaan persediaan minimum, dengan memperhatikan jangka waktu pengiriman, kelangkaan barang dan sebagainya. Umumnya proses ini dilakukan oleh pedagang grosir dan retail yang menjual kebutuhan masyarakat seperti supermarket, toko dan sebagainya.

b. Alur proses jual beli dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- (1) Pembeli melakukan negosiasi dan menyepakati persyaratan yang terkait dengan jual beli tersebut.
- (2) Pembeli melakukan negosiasi jual beli dengan LKS / Bank tentang barang, syarat pembayaran dan sebagainya, sampai diperoleh kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan akad jual beli *Murabahah*.
- (3) Berdasarkan akad *murabahah* tersebut LKS / Bank mengirimkan barang yang telah disepakati kedua belah pihak.
- (4) Tahap terakhir dilakukan pembayaran harga barang sesuai kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, baik dengan tunai, tangguh maupun dengan cicilan.

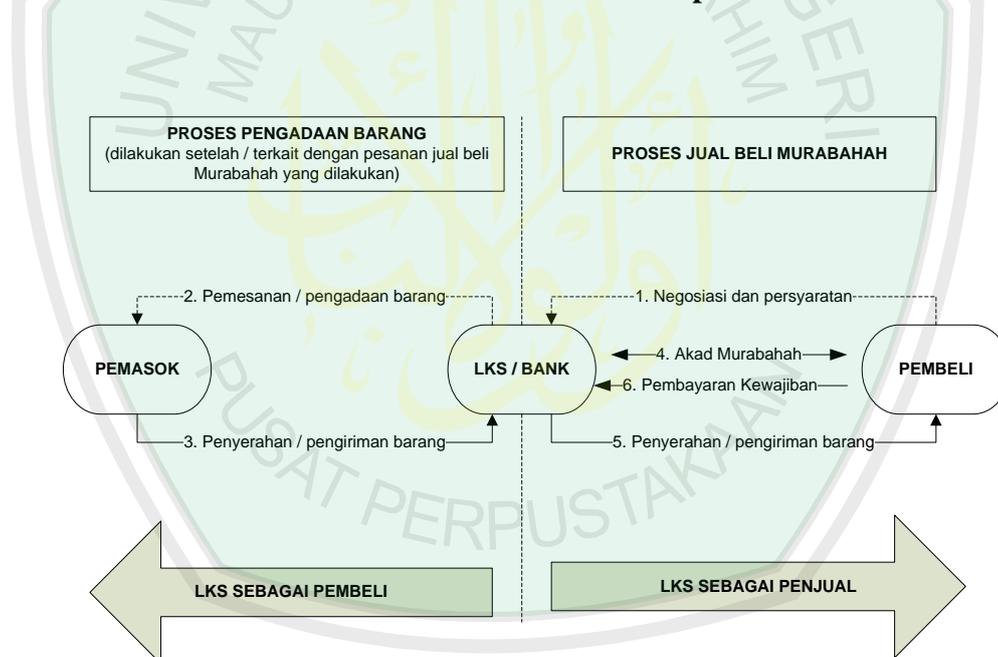
➤ *Murabahah berdasarkan pesanan*

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli

barang yang dipesannya. *Murabahah* yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Adapun *murabahah* yang bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut (Salman, 2012:145). Berikut ini adalah alur transaksi *murabahah* dengan pesanan:

**Gambar 2.2**

**Alur Murabahah berdasarkan pesanan**



Sumber: Wiroso (2011)

Penjelasan transaksi murabahah dengan pesanan:

- Pembeli memesan barang yang dikehendaki kepada LKS / Bank dan dilakukan juga negosiasi harga jual, syarat pembayaran yang dilakukan dan syarat lainnya. Sebagai tanda keseriusan, pembeli dapat memberikan uang muka kepada LKS / Bank yang besarnya sesuai kesepakatan.

- b. Berdasarkan pesanan pembeli tersebut, LKS / Bank melakukan pengadaan atau pemesanan kepada pemasok atas barang yang sesuai dengan pesanan pembeli dan syarat-syarat pembayarannya sebagai tanda keseriusan, LKS / Bank memberikan uang muka kepada pemasok yang besarnya sesuai kesepakatan.
- c. Tahap berikutnya adalah pemasok menyerahkan barang pesanan kepada LKS / Bank, sehingga barang tersebut menjadi penguasaan LKS / Bank. Atas pembelian barang tersebut, pemasok dapat memberikan diskon kepada LKS / Bank.
- d. Oleh karena barangnya telah ada dan telah disetujui oleh pembeli, termasuk keuntungan dan harga jualnya, maka dilakukan akad jual beli *murabahah*.
- e. Berdasarkan akad jual beli *murabahah*, LKS / Bank menyerahkan barang yang dibeli oleh pembeli.
- f. Tahap terakhir adalah pembeli melakukan pembayaran atas harga jual barang. Pembayarannya dapat dilakukan dengan tunai atau dengan tangguh/cicilan sebesar harga jual yang disepakati.

Dalam praktik, khususnya pada Bank Syariah, baik bank umum syariah, cabang syariah dari Bank Konvensional, maupun BPR syariah, saat ini banyak yang menjalankan *murabahah* berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dan pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Pada saat ini belum ada perbankan yang melaksanakan *murabahah* tanpa pesanan dengan pembayaran tunai atau tangguh seperti supermarket. *Murabahah*

tanpa pesanan baik dengan pembayaran tunai dan atau tangguh / cicilan banyak dilaksanakan oleh Lembaga Keuangan Mikro Syariah (BMT) dan Koperasi Syariah, Lembaga Keuangan Syariah lainnya (Wiroso, 2011:79).

#### 2.2.7.4 Dasar Hukum *Murabahah*

*Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual-beli dalam Islam sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT, dalam jual-beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW sebagai berikut:

❖ Firman Allah QS. Al-Nisa' [4]: 29:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

29. 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 . . .

Dalam ayat di atas dapat dijelaskan bahwa Allah SWT melarang manusia saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang salah. Allah SWT menghalalkan mendapatkan harta dengan yang benar yaitu dengan jalan perniagaan. Hal ini karena dalam perniagaan terdapat unsur suka sama suka yang berarti jika salah satu pihak yang melakukan perniagaan tersebut mengalami kerugian atau keuntungan, maka harus diterima oleh pihak-pihak tersebut dengan ikhlas.

❖ Firman Allah QS. Al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

275. . . . Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba . . .

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah SWT menghalalkan segala hal yang berkaitan dengan jual-beli dan Allah SWT mengharamkan riba. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk akad jual-beli, maka transaksi *murabahah* diperbolehkan dalam Islam.

❖ Hadis Nabi SAW:

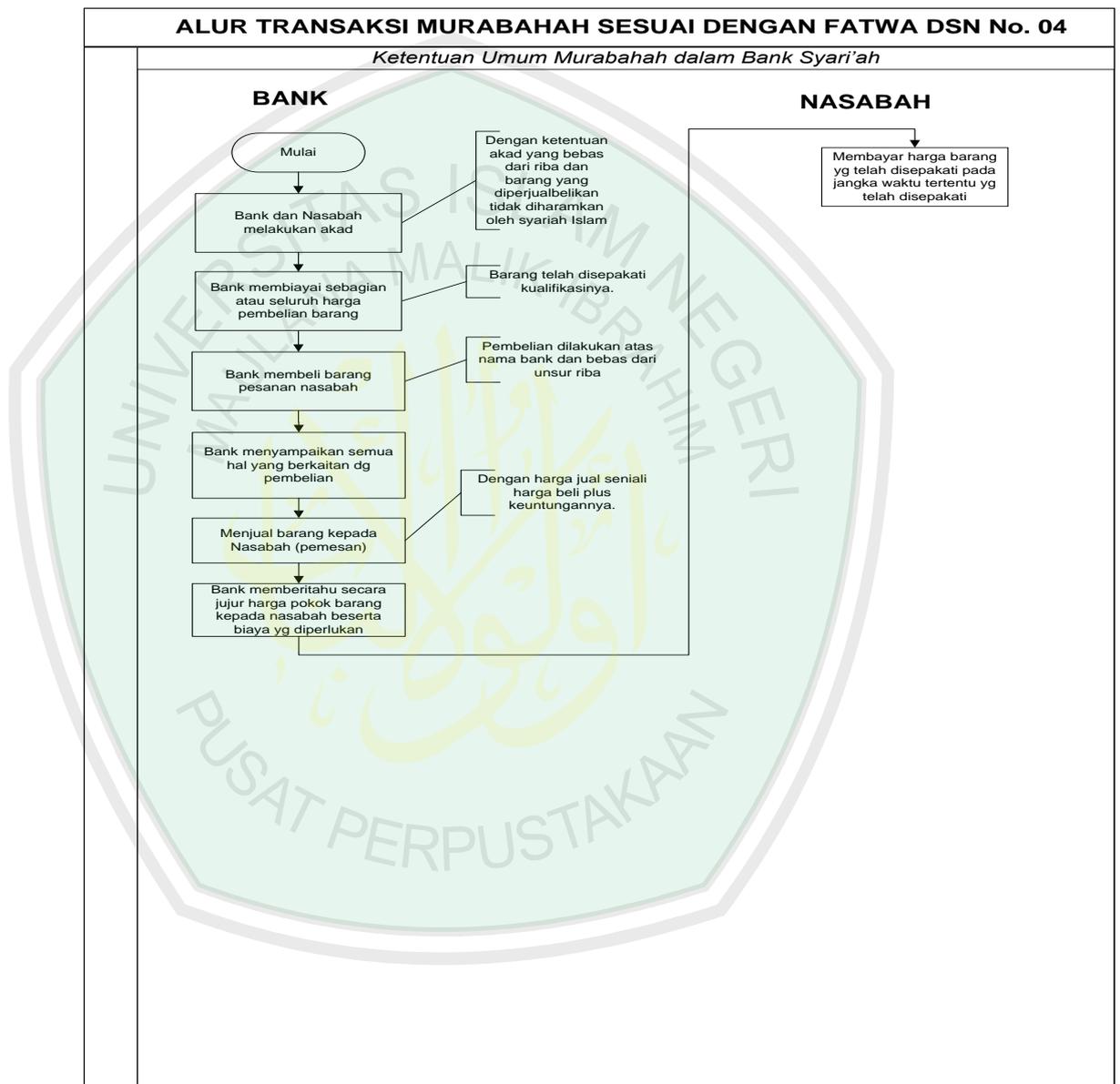
عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ:  
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه و صححه ابن حبان)

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

### 2.2.7.5 Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000

Gambar 2.3

#### Arus Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank



Sumber: Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000

Keterangan:

a. Bank

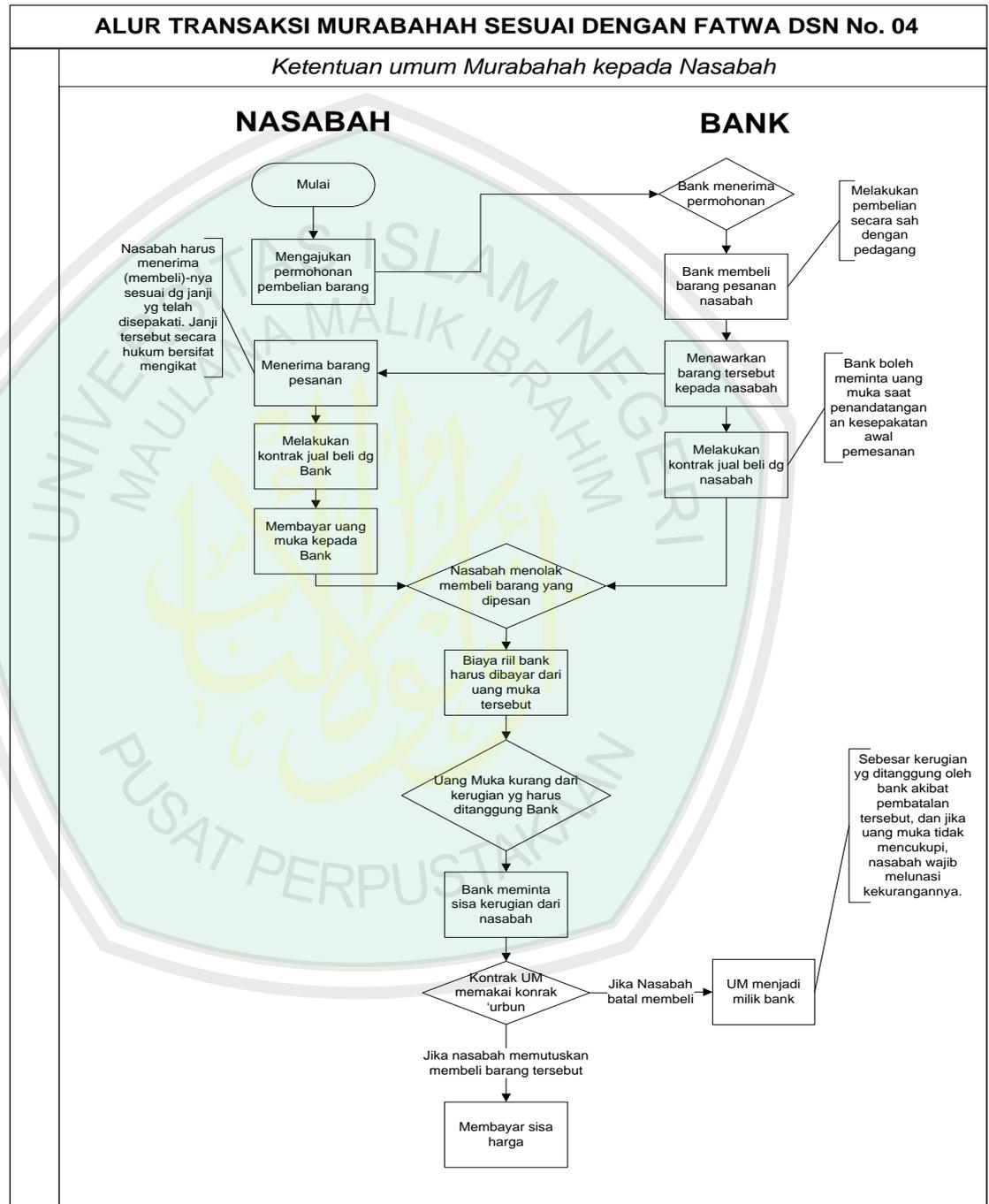
1. Melakukan akad dengan nasabah dengan ketentuan akad yang dilakukan bebas dari riba dan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
2. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga dari pembelian barang. Barang yang dibeli adalah barang yang telah disepakati kualitasnya.
3. Bank melakukan pembelian barang yang dipesan oleh nasabah. Pembelian tersebut atas nama bank.
4. Setelah melakukan pembelian, bank wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan proses pembelian.
5. Bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Harga jual yang ditetapkan bank adalah harga beli bank kepada pemasok ditambah dengan keuntungannya.
6. Pada saat proses penjualan barang kepada nasabah, bank memberitahukan secara jelas dan jujur harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya-biaya yang diperlukan.

b. Nasabah

- Membayar harga barang yang telah disepakati dalam jangka waktu yang telah disepakati pada saat akad.

Gambar 2.4

## Arus Ketentuan Umum Murabahah kepada Nasabah



Sumber: Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000

Keterangan:

a. Nasabah

1. Melakukan pengajuan permohonan pembelian barang
2. Setelah permohonan diterima oleh bank, dan bank menawarkan barang kepada nasabah, nasabah menerima barang tersebut. Nasabah harus menerima (membeli) barang tersebut sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena janji tersebut bersifat mengikat.
3. Melakukan kontrak jual beli dengan bank.
4. Membayar uang muka kepada bank.
5. Jika nasabah menolak membeli barang yang dipesan, maka biaya riil bank dibayar dari uang muka yang dibayarkan oleh nasabah.
6. Jika uang muka yang dibayarkan nasabah kurang dari kerugian yang harus ditanggung bank, maka bank berhak meminta sisa kerugian dari nasabah.
7. Jika kontrak uang muka memakai kontrak *'urbun*, terdapat dua kemungkinan, yaitu:
  - Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka nasabah membayar sisa harga barang.
  - Jika nasabah memutuskan untuk membatalkan membeli barang tersebut, maka uang muka menjadi milik bank. Besar uang muka yang menjadi milik bank adalah sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi maka nasabah wajib melunasi kekurangannya.

b. Bank

1. Bank menerima permohonan dari nasabah.
2. Setelah menerima spesifikasi barang, maka bank membeli barang pesanan dari nasabah.
3. Setelah melakukan pembelian, bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah.
4. Bank melakukan kontrak jual beli dengan nasabah. Bank berhak meminta uang muka saat penandatanganan kesepakatan awal pemesanan.

## **2.2.8 Akad Musyarakah Mutanaqisah**

### **2.2.8.1 Pengertian Musyarakah Mutanaqisah**

*Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilim dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan (Ascarya, 2013:51).

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) dalam Kautsar (2012), akad *musyarakah* terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. *Musyarakah Permanen.*

Adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga kahir masa akad (PSAK No. 106 par. 04)

2. *Musyarakah Menurun/Musyarakah Mutanaqisah.*

*Musyarakah Menurun* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya

sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh *musyarakah* tersebut.

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.73 pengertian *Musyarakah mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Definisi *Musyarakah Mutanaqisah* menurut PSAK 106 adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

*Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana entitas akan dialihkan secara bertahap kepada mitra sehingga bagian dana entitas akan menurun dan pada akhir masa akad mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut (Wirosa, 2011:395).

Konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah dimana merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah

(<http://www.ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musyarakah-mutanaqisah-di-pembiayaan-perbankan-syariah#respond>).

### 2.2.8.2 Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menyebutkan bahwa terdapat ketentuan umum akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu:

1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2008 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - 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 *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.

5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

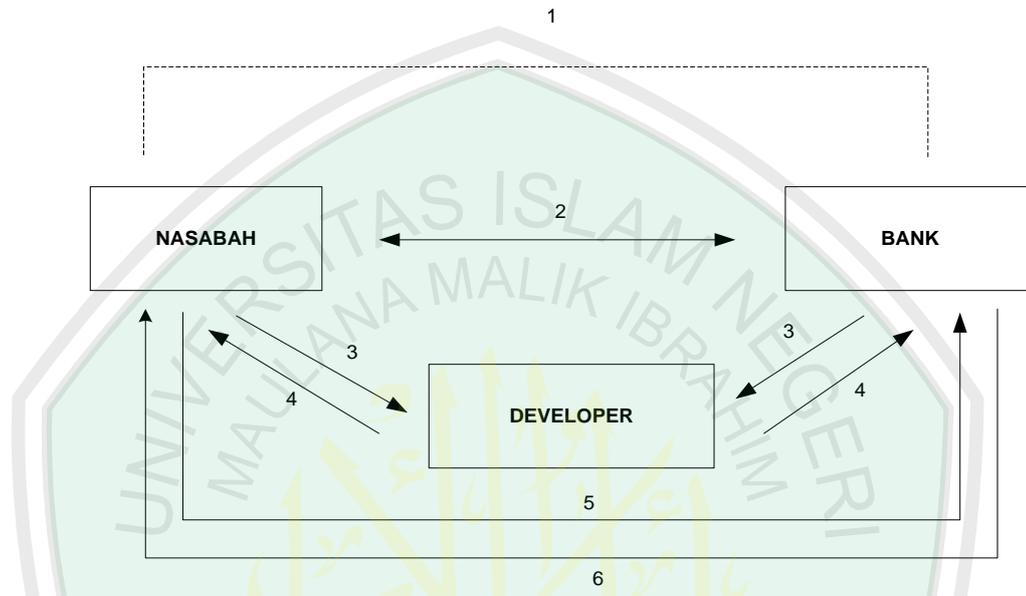
Selain ketentuan umum, terdapat beberapa ketentuan khusus dari akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu:

1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* 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 sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

### 2.2.8.3 Skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Gambar 2.5

Skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah



Sumber: Hosen (2011) dalam Ambarwati (2012)

Penjelasan skema:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank akan menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain:
  - a. Spesifikasi barang yang disepakati
  - b. Harga barang
  - c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
  - d. Jangka waktu pelunasan pembiayaan
  - e. Cara pelunasan (model angsuran)
  - f. Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi distributor/agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.
5. Dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

#### **2.2.8.4 Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah**

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan

*ijarah* (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*.

❖ Firman Allah SWT QS. Shaad [38]: 24:

... وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

24. . . . 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 . . .

Dalam Q.S Shad ayat 24 di atas dijelaskan bahwa Allah SWT melarang adanya perbuatan zalim diantara pihak-pihak yang melakukan kerjasama. Perbuatan zalim yang dimaksudkan dalam ayat tersebut adalah meminta tambahan dari keuntungan yang seharusnya diperoleh dalam kerjasama tersebut. Dalam ayat tersebut juga dijelaskan bahwa terdapat sedikit orang yang tidak melakukan perbuatan zalim dalam kerjasama yang dilakukan, yaitu orang-orang yang beriman.

❖ Firman Allah SWT QS. Al-Maidah [5]: 1:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

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

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa dalam melakukan kerjasama, pihak-pihak yang terkait dengan kerjasam tersebut sebaiknya jangan mengingkari akad yang telah sepakati bersama. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu bentuk akad kerjasama yang dilakukan antara dua

pihak, sehingga dalam melakukan akad tersebut dua pihak yang terkait harus memenuhi kesepakatan dari akad sampai kontrak yang dilakukan berakhir.

❖ Hadis Riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ مَالٌ يَخُونُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

Dari hadits di atas dapat disimpulkan bahwa dalam suatu kerjasama, Allah SWT akan senantiasa memberikan pertolongan-Nya kepada kedua pihak yang melakukan kerjasama tersebut. Pertolongan Allah akan senantiasa tercurah dalam kerjasama selama salah satu pihak tidak melakukan kecurangan. Namun jika salah satu pihak melakukan kecurangan, maka Allah akan mencabut perlindungan tersebut.

#### 2.2.8.5 Keunggulan dan Kelemahan Musyarakah Mutanaqishah

Menurut Hosen dalam makalah Musyarakah Mutanaqishah ([http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Nadratuzzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadratuzzaman.pdf)) 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 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.

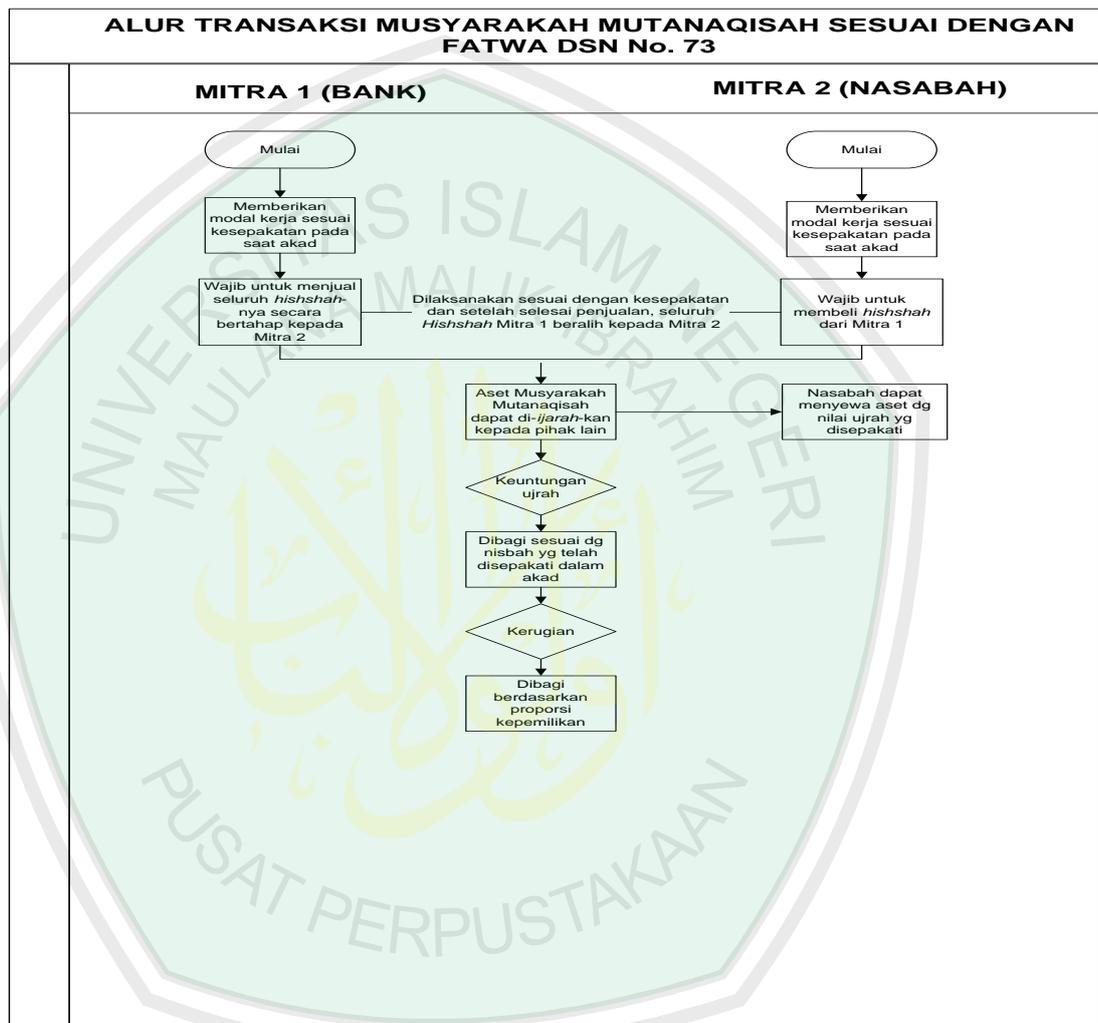
Adapun kelemahan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqishah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad.
3. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

### 2.2.8.6 Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008

Gambar 2.6

#### Arus Musyarakah Mutanaqisah berdasarkan Fatwa DSN



Sumber: Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/Xi/2008

Keterangan :

a. Mitra 1 (Bank)

- Memberikan modal kerja sesuai kesepakatan pada saat akad.
- Pihak bank wajib untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap kepada Mitra 2. Dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan

dan setelah selesai penjualan, seluruh *hishshah* Mitra 1 beralih kepada Mitra 2.

- Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di ijarahkan kepada pihak lain.
- Keuntungan ujah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad.
- Kerugian dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan.

b. Mitra 2 (Nasabah)

- Memberikan modal kerja sesuai kesepakatan pada saat akad.
- Wajib membeli *hishshah* dari Mitra 1.
- Nasabah dapat menyewa asset dengan nilai ujah yang disepakati.

## 2.2.9 Risiko Perbankan Syariah

### 2.2.9.1 Risiko secara Umum

Risiko muncul ketika terdapat lebih dari satu kemungkinan hasil (*out-come*), dan hasil yang paling akhir ini tidak dapat diketahui. Risiko dapat didefinisikan sebagai perubahan atau perbedaan hasil yang tidak diharapkan. Risiko biasa diukur dengan standar deviasi dari hasil historis. Meskipun semua bisnis mengandung ketidakpastian, lembaga keuangan menghadapi jenis-jenis risiko yang secara alami muncul dari aktivitas yang mereka jalankan. Tujuan dari setiap lembaga keuangan adalah untuk memaksimalkan profit dan nilai tambah bagi pemegang saham dengan menawarkan berbagai bentuk layanan keuangan, terutama dengan mengelola risiko (Khan dan Habib, 2008:9).

Ahmad Selamat dan Hoscaro dalam Rachmadi Usman (2012) menyatakan bahwa definisi risiko sebagai suatu potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian. Risiko, yaitu suatu kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya. Risiko dalam bidang perbankan merupakan suatu kejadian potensial baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif pada pendapatan maupun permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari namun dapat dikelola dan dikendalikan.

#### **2.2.9.2 Jenis Risiko Perbankan Syariah**

Beberapa risiko-risiko yang dihadapi oleh bank syariah:

a. Risiko Kredit.

Risiko kredit didefinisikan sebagai risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam (*counterparty*) tidak dapat dan atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya (Idroes, 2011:23). Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya (Arifin, 2009:263).

b. Risiko *Benchmark*.

Bank syariah tidak berhubungan dengan suku bunga, hal ini ditunjukkan bahwa bank syariah tidak menghadapi risiko pasar yang muncul karena perubahan suku bunga. Namun bagaimanapun, perubahan suku bunga di pasar, memunculkan beberapa risiko di dalam pendapatan lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah memakai *benchmark rate*. Khususnya, dalam akad *murabahah*, di mana *mark-up* ditentukan dengan menambahkan premi risiko pada *benchmark rate* (biasanya LIBOR). Karakteristik dari aset-aset berpenghasilan tetap adalah sama halnya dengan *mark-up* yang bernilai tetap selama jangka akad. Ketika *benchmark rate* mengalami perubahan maka akad-akad yang berbasis pendapatan tetap tidak akan dapat disesuaikan. Sebagai hasilnya, bank syariah menghadapi risiko dari perubahan suku bunga di pasar (Khan dan Habib, 2008:51).

c. Risiko Likuiditas.

Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan dengan biaya yang sesuai (Muhammad, 2001:178). Risiko likuiditas bisa muncul akibat sulitnya bank untuk mendapatkan dana *cash* dengan biaya yang wajar, baik melalui pinjaman maupun melalui pinjaman (risiko likuiditas pendanaan atau pembiayaan) atau menjual aset (rasio likuiditas aset) (Khan dan Habib, 2008:13). Risiko likuiditas yang muncul dari kedua sumber ini sangat kritis bagi bank syariah. Karena bunga atas pinjaman

dilarang dalam syariah maka bank syariah tidak dapat meminjam dana untuk memenuhi kebutuhan likuiditasnya di pasar konvensional (Khan dan Habib, 2008:52).

d. Risiko Operasional.

Karena usianya yang relatif muda, risiko operasional, terutama yang terkait dengan faktor manusiawi menjadi suatu yang akut bagi lembaga ini. Risiko operasional bisa muncul, terutama akibat bank tidak memiliki personel (dengan kapasitas dan kapabilitas) yang memadai untuk menjalankan operasional keuangan syariah. Karena adanya perbedaan karakteristik bisnis, *software* komputer yang tersedia di pasar konvensional bisa jadi tidak sesuai dengan apa yang dibutuhkan bank syariah. Hal ini melahirkan risiko sistem yang menuntut bank syariah untuk mengembangkan dan memakai teknologi internasional (Khan dan Habib, 2008:52).

e. Risiko Hukum.

Karena adanya perbedaan karakteristik akad atau kontrak keuangan, bank syariah menghadapi risiko yang berhubungan dengan proses dokumentasi dan pelaksanaan hukum. Akibat tidak adanya standar kontrak bagi instrumen-instrumen keuangan yang ada, bank syariah harus menyiapkan hal ini berdasarkan pemahamannya terhadap syariah, undang-undang yang berlaku, dan sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka sendiri. Langkahnya standardisasi kontrak disertai dengan adanya kenyataan akan tidak adanya sistem peradilan untuk

menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan pelaksanaan kontrak, telah meningkatkan risiko hukum bagi bank syariah (Khan dan Habib, 2008:52).

f. Risiko Penarikan Dana.

Perbedaan tingkat *return* pada tabungan atau investasi mengakibatkan ketidakpastian tentang nilai sebenarnya (*real value*) dari jenis-jenis simpanan tersebut. Perlindungan aset untuk memperkecil risiko kerugian akibat rendahnya tingkat *return*, mungkin menjadi faktor penting dalam keputusan penarikan dana para deposan. Dalam perspektif bank, hal ini melahirkan “risiko penarikan dana (*with-drawal risk*)”, yaitu risiko yang berhubungan dengan rendahnya tingkat *return* bank dibandingkan dengan lembaga keuangan lainnya (Khan dan Habib, 2008:53).

### 2.3 Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir dari penelitian ini adalah untuk menentukan akad mana yang menguntungkan bagi nasabah dalam KPR Syariah. Langkah pertama yang dilakukan adalah menganalisis implementasi dari masing-masing akad yang digunakan dalam KPRS yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Selain implementasi, perlu juga dilakukan penelitian mengenai kelebihan dan risiko yang dimiliki masing-masing akad. Setelah kedua akad dibandingkan, maka kedua akad yaitu *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dilakukan analisis mengenai implementasi, kelebihan dan risiko yang dimiliki.

Gambar 2.7

## Kerangka Berfikir

