

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

2.1.1 Nuril Hamidah (2008)

Penelitian ini dilakukan oleh Nuril Hamidah (2008), dengan judul “Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim *Musyarakah* Pada PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aplikasi pembiayaan *musyarakah* konstruksi dalam pembiayaan perumahan rakyat dengan melihat pula kendala-kendala yang dihadapi untuk mengambil keputusan yang tepat dimasa yang akan datang.

Dari analisis yang dilakukan, pembiayaan *musyarakah* konstruksi diberikan kepada *developer* dengan pendekatan skala kebutuhan modal kerja perproyek yang sedang atau segera dikerjakan. Dalam pembiayaan ini, analisis yang dilakukan adalah mengenai informasi pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, laporan keuangan, dan informasi agunan. Adapun kendala yang dihadapi dalam pembiayaan ini adalah kelengkapan legalitas perusahaan yang sering belum dimiliki, penjualan rumah yang tidak lancar, dan sistem monitoring yang masih manual.

2.1.2 Jamilatun Khasanah (2008)

Penelitian ini dilakukan oleh Jamilatun Khasanah (2008), dengan judul “Implementasi Akad Pembiayaan *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* Dalam Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank

Muamalat Indonesia Cabang Solo”. Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dan mengetahui upaya hukum yang akan dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam hal nasabah melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*. Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) menggunakan akad *musyarakah* dan *ijarah* yang diatur dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, dengan tambahan perjanjian bahwa diakhir masa sewa akan dilakukan pengalihan kepemilikan objek akad dari bank kepada nasabah baik dengan pelunasan pembayaran maupun dengan hibah (prinsip akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*). Segala hal terkait pedoman pelaksanaan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) tertuang dalam surat perjanjian yang ditanda tangani oleh bank, nasabah dan saksi-saksi yang dilakukan dihadapan notaris.

Cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibagi menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau

tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah (*forcemajure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran.

2.1.3 Nur Farika (2008)

Penelitian ini dilakukan oleh Nur farika (2008) dengan judul, “Aplikasi Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk mendiskripsikan pelaksanaan pembiayaan kongsy pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani dan mendiskripsikan proses perhitungan angsuran pembiayaan kongsy pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

Pelaksanaan KPRS menggunakan dua pola, yaitu pola *channeling* dan *executing*. Di mana dalam aplikasi kedua pola tersebut menggunakan akad *musyarakah* yang dilanjutkan dengan akad ijarah. Karena porsi yang diberikan kepada nasabah sangat besar dan rumah yang dibiayai bukanlah sebuah proyek sehingga tidak menghasilkan keuntungan maka BMI/mitra aliansi menyewakan rumah tersebut kepada nasabah.

Tabel 2.1
Tabel Perbedaan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Sekarang

No	Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian	Saran-Saran
1.	Nuril Hamidah (2008)	Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Skim <i>Musyarakah</i> Pada BTN Syariah Cabang Malang	Untuk menganalisis aplikasi pembiayaan <i>musyarakah</i> konstruksi dalam pembiayaan perumahan rakyat dengan melihat pula kendala-kendala yang dihadapi untuk mengambil keputusan yang tepat dimasa yang akan datang.	Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif	Pembiayaan <i>musyarakah</i> konstruksi ini diberikan kepada <i>developer</i> (pengembang) dengan pendekatan skala kebutuhan modal kerja perproyek yang sedang atau segera dikerjakan. Analisis yang dilakukan yaitu mengenai informasi pemohon, informasi Bank dan permodalan, informasi teknis proyek, informasi pemasaran, laporan keuangan, dan informasi agunan. Sedangkan kendala yang dihadapi yaitu kelengkapan legalitas perusahaan yang sering belum dimiliki, penjualan rumah yang tidak lancar, dan sistem monitoring yang masih manual.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam PAP (Perangkat Analisis Pembiayaan) perlu ditambahkan aspek AMDAL yang menyangkut proyek perumahan: pengelolaan sampah, penghijauan, air bersih, saluran pembuangan dan lain-lain. 2. Cara mengatasi kendala: <ol style="list-style-type: none"> a. Pengawasan terhadap pencairan pembiayaan berdasarkan komitmen yang harus dipenuhi dalam legalitas perusahaan. b. Monitoring perkembangan penjualan dengan menempatkan tenaga marketing dikantor pemasaran untuk memantau penjualan rumah setiap waktu dan menghindari “kenakalan” <i>developer</i> yang tidak melaporkan hasil penjualan. c. Monitoring perkembangan fisik proyek, jangka waktu yang perlu dipercepat, serta penyelesaian proyek yang berhubungan dengan penjualan rumah.

2.	Jamilatun Khasanah (2008)	Implementasi Akad Pembiayaan <i>Musarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik</i> Dalam Produk Kongs Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo	Mengetahui pelaksanaan akad pembiayaan <i>Musarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik</i> dalam produk Kongs Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dan Mengetahui upaya hukum yang akan dilakukan dalam hal wanprestasi atau cidera janji.	Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif	Pembiayaan ini menggunakan akad <i>musarakah</i> dan <i>ijarah</i> yang diatur dalam ketentuan Fatwa DSN MUI. Dalam <i>Ijarah</i> tambahan perjanjian diakhir masa sewa akan dilakukan pengalihan kepemilikan objek akad dari bank kepada nasabah baik dengan pelunasan pembayaran maupun dengan <i>hibah</i> (prinsip akad <i>al-ijarah al-muntahia bit-tamlik</i>). Pembiayaan ini menggunakan cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada BMI Cabang Solo terbilang kecil, yang berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Meliputi nasabah yang terlambat /tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah (<i>forcemajure</i>) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengkajian lebih mendalam tentang akad pembiayaan KPRS, khususnya dalam hal prinsip akad yang digunakan didalamnya, sehingga akan diperoleh suatu bentuk akad yang lebih sempurna dan mudah dipahami oleh nasabah yang awam dengan istilah perbankan syariah. 2. Diharapkan Bank Muamalat Indonesia dapat bekerjasama dengan pemerintah pusat untuk memberikan fasilitas KPR syariah bersubsidi.
3.	Nur Farika (2008)	Aplikasi Pembiayaan Kongs Pemilikan Rumah Syariah Pada BMT Ahmad Yani	Untuk mengetahui penerapan pembiayaan dan mendiskripsikan proses perhitungan angsuran	Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif	Pelaksanaan KPRS menggunakan dua pola, yaitu pola <i>channeling</i> dan <i>executing</i> . Di mana dalam aplikasi kedua pola tersebut menggunakan akad <i>musarakah</i> yang dilanjutkan dengan akad <i>ijarah</i> . Karena porsi yang diberikan kepada nasabah sangat besar dan rumah yang dibiayai	Dalam analisis pembiayaan KPRS tidak hanya menggunakan <i>system scoring</i> saja. Analisis pembiayaan yang lebih detail lagi, seperti analisis keuangannya baik untuk keamanan serta digunakan dalam pembiayaan perumahan untuk perusahaan besar dan pembiayaan

		Malang	pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani Malang		bukanlah sebuah proyek sehingga tidak menghasilkan keuntungan maka BMI/mitra aliansi menyewakan rumah tersebut kepada nasabah.	perumahan untuk nasabah perorangan sehingga dengan begitu market bisa lebih luas lagi.
4.	Amalia Nur Addina (2012)	Penerapan Akad <i>Musyarakah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang	Untuk mengetahui aplikasi akad <i>musyarakah mutaqisah</i> dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang serta penerapannya dalam proses pembiayaan hunian syariah.	Metode kualitatif dan model analisis triangulasi sumber dengan pendekatan deskriptif	Dalam aplikasi PHS dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> ini, nasabah memiliki dua peran sekaligus, yaitu sebagai investor dan konsumen. Terdapat kendala yang dominan yaitu <i>capacity</i> atau kemampuan nasabah dalam pembiayaan yang akan datang, kendala tersebut dapat diminimalisir dengan menganalisis bagaimana nasabah mendapatkan, mengolah serta menggunakan modalnya.	Untuk lebih memperhatikan nasabah yang menduduki dua peran sekaligus karena nasabah tersebut akan merasa terbebani. Akan lebih baik apabila investor dan konsumen dipisah secara jelas. Yaitu dalam aplikasi akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> ini dilakukan oleh tiga belah pihak bukan dua pihak saja. Agar nasabah merasa lebih ringan dalam proses pembiayaan.

Persamaan penelitian terdahulu dengan sekarang yaitu sama-sama melakukan penelitian mengenai kredit kepemilikan rumah syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*. Sedangkan perbedaan penelitian ini yaitu terdapat pada sampelnya di mana penelitian terdahulu melakukan penelitian dengan sampel KPRS konstruksi yang bersifat membangun seperti perseroan terbatas, cv dan pengembangan usaha lainnya, sedangkan penelitian sekarang akan melakukan penelitian dengan menggunakan fokus sampel yang bersifat membeli yaitu dengan skala perumahan saja, hal ini dikarenakan adanya pertumbuhan nasabah yang meningkat cukup drastis dari tahun 2008-2011 dan juga akan membandingkan perhitungan yang digunakan dalam penelitian terdahulu dengan sekarang.

Kemudian pada penelitian terdahulu hanya menggunakan model analisis data kualitatif saja, untuk penelitian sekarang selain menggunakan model analisis data kualitatif peneliti juga akan menambahkan model analisis lain, yaitu triangulasi sumber data di mana membandingkan sumber data yang ada dengan sumber data lain. Dan yang terakhir yaitu penelitian terdahulu meneliti KPRS menggunakan akad *musyarakah* yang lebih difokuskan pada keterlambatan nasabah dalam pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang disepakati, sedangkan .penelitian yang sekarang akan lebih difokuskan pada kendala-kendala yang muncul yang kemudian akan dibandingkan dengan kendala-kendala dalam penelitian terdahulu dan menyimpulkan strategi untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan Bank Tanpa Bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada al-Qur'an dan hadist Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. (Muhammad, 2005: 1)

Perbedaan antara Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam antara lain Bank syariah yang mana bank tersebut beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam serta bank yang tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan. Antonio dan Perwaatmadja (1997) dalam (Muhammad, 2005: 1)

b. Fungsi Bank Syariah

Fungsi Utama Bank Syariah, antara lain:

1. Penghimpun dana masyarakat

Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *al-wadi'ah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *al-mudharabah*. *Al-wadi'ah* adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), di mana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank, dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang diperbolehkan oleh Islam. *Al-mudharabah* merupakan akad antara pihak yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya atau disebut juga dengan *shahibul maal* dengan pihak kedua atau bank yang menerima dana yang disebut dengan *mudharib*, yang mana pihak *mudharib* dapat memanfaatkan dana yang diinvestasikan oleh *shahibul maal* untuk tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syariah Islam.

Dalam menghimpun dana pihak ketiga, bank menawarkan produk titipan dan investasi antara lain; giro *wadiah*, tabungan *wadiah*, tabungan *mudharabah*, dan deposito *mudharabah*, serta investasi syariah lainnya.

2. Penyaluran dana kepada masyarakat

Fungsi bank syariah yang kedua yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan (*user of fund*). Bank syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. *Return* atau pendapatan yang diperoleh bank atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya. Bank menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Dalam akad jual beli, maka *return* yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk

margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil.

Kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat, di samping merupakan aktivitas yang dapat menghasilkan keuntungan berupa pendapatan margin keuntungan dan bagi hasil, juga untuk memanfaatkan dana yang *idle (idle fund)*.

3. Pelayanan jasa bank

Pelayanan jasa diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank syariah antara lain jasa pengiriman uang (transfer), pemindah bukuan, penagihan surat berharga, kliring, *letter of credit*, inkaso, garansi bank, dan pelayanan jasa bank lainnya.

Aktivitas pelayanan jasa, merupakan aktivitas yang diharapkan oleh bank syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari fee atas pelayanan jasa bank. Pelayanan yang dapat memuaskan nasabah adalah pelayanan jasa yang cepat dan akurat. (Ismail, 2011: 39)

c. Produk Bank Syariah

Produk-produk Bank syariah, antara lain:

1. Pembiayaan dengan margin (*murabahah*)

Dalam produk ini terjadi jual beli antara pembeli (nasabah) dan penjual (bank). Bank dalam hal ini memberikan barang yang dibutuhkan nasabah

(nasabah yang menentukan spesifikasinya) dan menjualnya kepada nasabah dengan harga plus keuntungan. Jadi dari produk ini bank menerima laba atas jual beli. Harga pokoknya sama-sama diketahui dua belah pihak. Pembelian dalam hal ini tidak uang dan tidak pinjaman karena menjual uang atau benda sejenis dengan imbalan lebih adalah riba dalam terminologi islam. Ia menerima produk yang diinginkannya melalui bank. Produk ini biasanya modal kerja dan berjangka pendek.

2. *Bai' Bith Ajil* (transaksi jual beli dengan harga tangguh)

Dalam konsep ini harga barang yang dijual kepada nasabah telah diperhitungkan pembayaran yang akan dilakukan kemudian baik secara angsuran maupun tangguh bayar. Harga yang ditetapkan adalah berdasarkan persetujuan bersama kedua belah pihak. Harga ini tidak dibenarkan diubah kendatipun keadaan ekonomi berubah. Jangka waktu pembayaran didasarkan pada kesepakatan bersama. Biasanya jenis produk ini adalah untuk pembiayaan investasi dan berjangka panjang.

3. *Mudharabah*

Mudharabah adalah kerjasama bank dengan pengusaha yang diyakini sepenuhnya. Bank memberikan dana 100% untuk kepentingan pengusaha dalam menjalankan suatu badan usaha atau proyek. Pengusaha memberikan modalnya berupa tenaga dan keahlian. Laba atau rugi dari usaha ini akan dibagi berdasarkan asio atau nisbah tertentu sesuai perjanjian. Jadi pembagian laba antara bank nasabah bisa 1:1, 1:3, 1:4, dan rasio lainnya. Bank disini tidak boleh campur tangan dalam bisnis tersebut, tetapi boleh mengawasi atau

memberikan usulan. Kerugian yang timbul akibat dari suatu hal yang bukan karena kelalaian atau penyelewengan pengusaha ditanggung pengusaha.

4. *Musyarakah*

Musyarakah hampir sama dengan *mudharabah*, bedanya di sini dana tidak hanya disediakan bank tetapi juga oleh pengusaha. Jadi perusahaan itu dibiayai dan diurus oleh bank dan pengusaha, atau pihak yang berkongsi sesuai kesepakatan. Modal yang disetorkan masing-masing harus dilebur sehingga semua penyertaan menjadi milik perusahaan bukan individual lagi. Laba dan rugi antara bank dan nasabah dibagi sesuai kesepakatan atau sesuai dengan kontribusi modal masing-masing. Bisa 1:2, 1:3, dan lainnya.

Dua pola terakhir sangat riskan dan perlu pengusaha yang benar-benar pengusaha yang jujur yang diyakini bank yang melaporkan laba ruginya dengan benar, dan menyegerakan membayar utangnya. Dan untuk sementara tampaknya Bank Syariah masih sukar menemukannya pengusaha di kancah ekonomi sosial dengan kondisi sekarang ini.

Bank adalah sebagai pemegang amanah dari pemodal dan penabung. Bank harus menjaga agar ia bisa tetap hidup dan bisa beruntung sehingga dana pemilik saham dan tabungannya yang dikumpul dari seluruh umat Islam tetap terjaga dan menerima bagi hasil yang kompetitif. Dalam hubungan seperti ini bank dengan nasabah terjalin hubungan harmonis karena antara pemilik dana, bank, dan pengguna jasa bank sama-sama ingin mendapatkan bagi hasil yang banyak sehingga keduanya akan berupaya dengan cara masing-masing untuk mencapainya.

5. Jasa Bank Lain

Produk Bank Syariah lainnya sama saja dengan Bank Konvensional lainnya misalnya L/C (*Al kafalah*), Bank Garansi, Transfer (Pengiriman Uang), Safe Deposit (*Al Wadi'ah*), Transaksi Valuta Asing, Penyewaan (*Al Ijarah*), Leasing (*Bai' Al ta'jiri*), Agent (*Al Wakalah*), Gadai (*Al Rahn*). Disini tidak dijelaskan lagi pengertian masing-masing produk itu karena sama persis dengan pengertian dalam bank konvensional. Penghasilan berupa “fee, komisi, provisi” dari produk ini akan jatuh ke perusahaan. Tidak menjadi bagian bagi hasil penabung atau *depositor*.

6. *Al Qardhul Hasan* (Pembiayaan Kebajikan)

Produk ini merupakan produk Bank Syariah yang sangat khusus yaitu *Al Qardhul Hasan*. Produk ini hanya biasa diberikan jika Bank Syariah sudah menerima dana berupa Zakat, Infaq, dan Sadaqah serta masyarakat yang penempatannya tidak mengharapkan bagi hasil dan ditempatkan di bank untuk dikelola dengan maksud meningkatkan kesejahteraan ummat khususnya yang *mustahaq* terhadap ZIS itu. Dana ini dapat dipinjamkan kepada nasabah tanpa dikenakan kewajiban memberikan pembagian hasil atau laba. Dia hanya dibebankan biaya sehubungan proses pemberian pinjaman itu dan diwajibkan mengembalikan berapa jumlah yang dipinjamnya semula. Tanpa keharusan pembagian laba. Dan kalau dia bersedia memberikan hadiah kepada bank tidak akan ditolak bank dan ini akan menambah dana tadi yang akan digunakan lagi untuk membantu mereka yang berhak lainnya. Jika hal ini terjadi maka dana

tadi akan terus bertambah, penambahan tersebut perlu adanya kontribusi untuk membantu umat yang memerlukan. (Ismail, 2011: 39)

2.2.2 Pembiayaan

a. Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan atau *financing* merupakan 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. Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan syariah atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Menurut Ketentuan Bank Indonesia aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia (Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003). (Muhammad, 2005: 16)

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang *surplus* dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
3. Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.
4. Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
5. Terjadi distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

(Muhammad, 2005: 17)

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

1. Upaya memaksimalkan laba, artinya: setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat

menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.

2. Upaya meminimalkan risiko, artinya: usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
3. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya: sumber daya ekonomi dapat dikembangkan melalui *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
4. Penyaluran kelebihan dana, artinya: dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana. (Muhammad, 2005: 18)

c. Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan di bank syariah. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (pejabat) pembiayaan di bank syariah, dimaksudkan untuk: (1) menilai kelayakan usaha calon peminjam; (2) menekan risiko akibat tidak

terbayarnya pembiayaan; dan (3) menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak. (Muhammad, 2005: 59)

Setelah tujuan analisis pembiayaan dirumuskan dan disepakati oleh pelaksana pembiayaan, maka untuk selanjutnya dapat ditemukan pendekatan-pendekatan yang digunakan untuk analisis pembiayaan.

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah, yaitu:

1. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
2. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
3. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
4. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
5. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan. (Muhammad, 2005: 60)

d. Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan

analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C+1C, yaitu:

1. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
2. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.
4. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
5. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constrain* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah, dasar analisis 5C belumlah cukup. Sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat amanah, kejujuran, kepercayaan dari masing-masing nasabah. (Muhammad, 2005: 60)

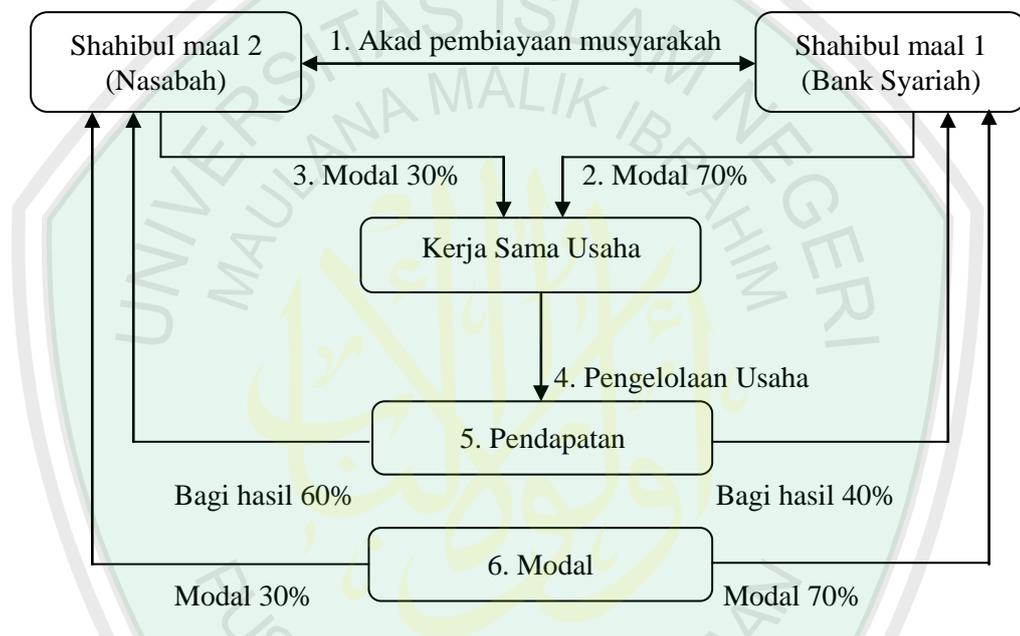
2.2.3 Akad *Musyarakah*

a. Pengertian Akad *Musyarakah*

Musyarakah secara bahasa berarti mencampur. Dalam hal ini, mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain, *musyarakah* dikenal dengan istilah *sirkah*. Menurut istilah fikih, *sirkah* adalah sesuatu akad antara dua orang atau lebih untuk berkongsi modal dan bersekutu dalam keuntungan. *Musyarakah* merupakan suatu bentuk organisasi usaha di mana dua orang atau lebih menyumbangkan

pembiayaan dan manajemen usaha, dengan proporsi sama atau tidak sama. Keuntungan dibagi menurut perbandingan yang sama atau tidak sama, sesuai kesepakatan antara para mitra, dan kerugian akan dibagikan menurut proporsi modal. (Adrian, 2009: 81)

Gambar 2.1
Skema akad *al musyarakah* dengan contoh persentase (%)



Keterangan:

1. Bank syariah (shahibul maal 1) dan nasabah (shahibul maal 2) menandatangani akad pembiayaan *musyarakah*.
2. Bank syariah menyerahkan dana sebesar 70% dari kebutuhan proyek usaha yang akan dijalankan oleh nasabah.
3. Nasabah menyerahkan dana 30%, dan menjalankan usaha sesuai dengan kontrak.

4. Pengelolaan proyek usaha dijalankan oleh nasabah, dapat dibantu oleh bank syariah atau menjalankan bisnisnya sendiri, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk mengelola usaha.
5. Hasil usaha atas kerjasama yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan, misalnya 60% untuk nasabah dan 40% untuk bank syariah. Namun dalam hak terjadi kerugian, maka bank syariah akan menanggung kerugian sebesar 70% dan nasabah menanggung kerugian sebesar 40%.
6. Setelah kontrak berakhir, maka modal dikembalikan kepada masing-masing mitra kerja, yaitu 70% dikembalikan kepada bank syariah dan 30% dikembalikan kepada nasabah. (Ismail, 2011: 181-182)

b. Jenis-Jenis *al-musyarakah*

Al-musyarakah ada dua jenis *musyarakah pemilikan* dan *musyarakah akad* (kontrak). *Musyarakah pemilikan* tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. *Musyarakah akad* tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. (Antonio, 2001: 91)

Akad musyarakah terbagi menjadi; *al-'inan*, *al-mufawadhah*, *al-a'maal*, *al-wujuh*, dan *al-mudharabah*. Para ulama berbeda pendapat tentang

al-mudharabah, apakah ia termasuk jenis *al-musyarakah* atau bukan. Beberapa ulama menganggap *al-mudharabah* termasuk kategori *al-musyarakah* karena memenuhi rukun dan syarat sebuah akad (kontrak) *musyarakah*. Macam *al-musyarakah* antara lain:

1) *Syirkah al-'inan*

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

2) *Syirkah Mufawadhah*

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

3) *Syirkah A'maal*

Al-musyarakah ini adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek, atau

kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. *Al-musyarakah* ini kadang-kadang disebut *musyarakah abdan* atau *sanaa'i*.

4) *Syirkah Wujuh*

Syirkah wujuh adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestise baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Jenis *al-musyarakah* ini tidak memerlukan modal karena pembelian secara kredit berdasarkan pada jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut sebagai *musyarakah piutang*. (Antonio, 2001: 92)

c. Rukun dan Syarat *al-musyarakah*

Adapun rukun *syirkah* yaitu:

1. Ijab kabul (*sighah*) adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi.
2. Porsi kerjasama
3. Dua pihak yang berakad (*'aqidani*) dan memiliki kecakapan melakukan pengelolaan harta
4. Objek akad (*mahal*) yang disebut juga *ma'qud alaihi*, yang mencakup modal atau pekerjaan
5. Nisbah bagi hasil.

Sedangkan syarat umum *syirkah* antara lain:

1. Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya, salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap objek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.
2. Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
3. Keuntungan itu diambilkan dari hasil laba perserikatan bukan dari harta lain. (Antonio, 1999: 173-175)

Adapun syarat-syarat orang (pihak-pihak) yang mengadakan perjanjian serikat/kongsi, antara lain:

1. Orang yang berakal
2. Baligh
3. Dengan kehendaknya sendiri (tidak ada unsur paksaan).

Dalam perjanjian pembentukan serikat atau perseroan ini *sighat* dalam praktiknya di Indonesia sering diadakan dalam bentuk tertulis, yaitu dicantumkan dalam akte pendirian serikat itu. Yang pada hakikatnya *sighat* tersebut berisikan perjanjian untuk mengadakan serikat.

Sedangkan mengenai barang modal yang disertakan dalam serikat, hendaklah berupa:

1. Barang modal yang dapat dihargai (lazimnya selalu dalam bentuk uang)
2. Modal yang disertakan oleh masing-masing persero dijadikan satu, yaitu menjadi harta perseroan dan tidak dipersoalkan lagi darimana asal-usul modal itu. (Pasaribu dan Lubis, 2004: 76)

d. Manfaat *al-musyarakah*

Manfaat dari akad *al musyarakah* antara lain:

1. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
2. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil usaha bank, sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*.
3. Pengambilan pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.
4. Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan/
5. Prinsip bagi hasil dalam *musyarakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap di mana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi. (Antonio, 2001: 93)

e. Penentuan Proporsi Keuntungan

Dalam menentukan proporsi keuntungan terdapat beberapa pendapat dari para ahli hukum Islam sebagai berikut:

- 1) Imam Malik dan Imam Syafi'i berpendapat bahwa proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.

- 2) Imam Ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan.
- 3) Imam Abu Hanafi, yang dapat dikatakan sebagai pendapat tengah-tengah, berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya. Usmani (1998) dalam (Ascarya, 2006: 53)

f. Pembagian Kerugian

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung kerugian sesuai dengan porsi investasinya. Oleh karena itu, jika seorang mitra menyertakan 40% modal, maka dia harus menanggung 40% kerugian, tidak lebih, tidak kurang. Apabila tidak demikian, akad *musyarakah* tidak sah. Jadi, menurut Imam Syafi'i, porsi keuntungan atau kerugian dari masing-masing mitra harus sesuai dengan porsi penyertaan modalnya. Sementara itu, menurut Imam Abu Hanifah dan Imam Ahmad, porsi keuntungan dapat berbeda dari porsi modal yang disertakan, tetapi kerugian harus ditanggung sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing mitra. Prinsip ini yang terkenal dalam pepatah: "Keuntungan didasarkan pada kesepakatan para pihak, sedangkan kerugian selalu tergantung pada proporsi investasinya". Usmani (1998) dalam (Ascarya, 2006: 54)

g. Sifat Modal

Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa modal yang diinvestasikan oleh setiap mitra harus dalam bentuk modal likuid. Hal ini berarti bahwa akad *musyarakah* hanya dapat dengan uang dan tidak dapat dengan komoditas. Dengan kata lain, bagian modal dari suatu perusahaan patungan harus dalam bentuk moneter (uang). Tidak ada bagian modal yang berbentuk natura. Tidak ada perbedaan pendapat dalam hal ini. Namun demikian, ada perbedaan dalam hal detailnya yang dapat disimpulkan bahwa bagian modal dalam *musyarakah* dapat berbentuk tunai atau berbentuk komoditas. Kalau berbentuk komoditas, nilainya ditentukan dengan harga pasar pada saat itu. Usmani (1998) dalam (Ascarya, 2006: 54)

Modal dapat berupa uang tunai atau aset yang dapat dinilai. Bila modal tetapi dalam bentuk aset, maka aset ini sebelum kontrak harus dinilai dan disepakati oleh masing-masing mitra. Modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan ke pihak lain. Dan pada prinsipnya bank syariah tidak harus minta agunan, akan tetapi untuk menghindari wanprestasi, maka bank syariah diperkenankan meminta agunan dari nasabah/mitra kerja. (Ismail, 2011: 180)

h. Penghentian *al musyarakah*

Musyarakah akan berakhir jika salah satu dari peristiwa berikut terjadi.

- 1) Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri *musyarakah* kapan saja setelah menyampaikan pemberitahuan kepada mitra lain mengenai hal ini. Dalam hal ini, jika aset *musyarakah* berbentuk tunai, semuanya dapat dibagikan pro rata diantara para mitra. Akan tetapi, jika aset tidak dilikuidasi, para mitra

dapat membuat kesepakatan untuk melikuidasi aset atau membagi aset apa adanya diantara mitra. Jika terdapat ketidaksepakatan dalam hal ini, yaitu jika seorang mitra ingin likuidasi sementara mitra lain ingin dibagi apa adanya, maka yang terakhir yang didahulukan setelah berakhirnya *musyarakah* semua aset dalam kepemilikan bersama para mitra, dan seorang *co-owner* mempunyai hak untuk melakukan partisi atau pembagian, dan tidak seorang pun yang dapat memaksa dia untuk melikuidasi aset. Namun demikian, jika aset tersebut tidak dapat dipisah atau dipartisi, seperti mesin, maka aset tersebut harus dijual terlebih dahulu dan hasil penjualannya dibagikan.

- 2) Jika salah seorang mitra meninggal pada saat *musyarakah* masih berjalan, kontrak dengan almarhum tetap berakhir/dihentikan. Ahli warisnya memiliki pilihan untuk menraik bagian modalnya atau meneruskan kontrak *musyarakah*.
- 3) Jika salah seorang mitra menjadi hilang ingatan atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial, maka kontrak *musyarakah* berakhir. Usmani (1998) dalam (Ascarya, 2006: 57)

i. Landasan Syariah

Di dalam Hukum Islam pembiayaan *musyarakah* ini mengacu pada dalil-dalil yang disebutkan dalam Al-Qur'an, Hadist maupun 'Ijma, yaitu:

- 1) al-Qur'an

Surah An-Nisaa' ayat 12

...فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ...

Artinya: "...maka mereka berserikat pada sepertiga..."

Surah Shaad ayat 24

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ ...

Artinya: "Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh..."

Kedua ayat di atas menunjukkan perkenan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surah An-Nisaa': 12 perkongsian terjadi secara otomatis (*jabr*) karena waris, sedangkan dalam surah Shaad: 24 terjadi atas dasar akad (*ikhtiyar*).

2) Al Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda: "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla befirman, 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.'" (HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)

Hadits *qudsi* tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hambanya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.

3) Ijma

Ibnu Qudamah dalam kitabnya, *al-Mughni*, telah berkata, “Kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legimitasi *musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.” (Antonio, 2001:90)

2.2.4 Pengertian dan Jenis Kredit

a. Pengertian Kredit

Menurut Undang-Undang perbankan nomor 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit mempunyai dua unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) dan merupakan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan. Di dalam perkreditan harus terdapat kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa, atau uang, terdapat unsur waktu, unsur resiko, dan unsur keuntungan (bunga). Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan pihak bank. (Kasmir, 2003: 101)

b. Jenis-Jenis Kredit

secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Segi Kegunaan

Kredit dari segi kegunaan terdiri dari:

a) Kredit Investasi

Merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu yang panjang dan digunakan untuk keperluan pelunasan usaha atau membangun proyek baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

b) Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

2. Segi Tujuan Kredit

Kredit dari segi tujuan terdiri dari:

a) Kredit Produktif

Merupakan kredit yang digunakan untuk meningkatkan usaha atau produksi atau investasi. Biasanya kredit jenis ini untuk menghasilkan barang atau jasa.

b) Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

c) Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangan seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang

dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada *supplier* atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

3. Segi Jangka Waktu

Kredit jangka waktu terdiri dari:

a) Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b) Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya jangka panjang, yakni jangka waktu pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun.

4. Segi Jaminan

Kredit dengan segi jaminan terdiri dari:

a) Kredit Dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang diberikan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

b) Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter seta loyalitas atau nama baik. (Kasmir, 2004: 76-77)

2.2.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Bagi Hasil

1. *Investment Rate*

Merupakan presentase dana yang diinvestasikan kembali oleh bank syariah baik dalam pembiayaan maupun penyaluran dana lainnya. Kebijakan ini diambil karena adanya ketentuan dari Bank Indonesia, bahwa sejumlah presentase tertentu atas dana yang dihimpun dari masyarakat, tidak boleh diinvestasikan, akan tetapi harus ditempatkan dalam giro wajib minimum untuk menjaga likuiditas bank syariah. Giro wajib minimum (GWM) merupakan dana yang wajib dicadangkan oleh setiap bank untuk mendukung likuiditas bank. Misalnya, giro wajib minimum sebesar 8%, maka total dana yang dapat diinvestasikan oleh bank syariah maksimum sebesar 92%. Hal ini akan memengaruhi terhadap bagi hasil yang di terima oleh nasabah investor.

2. Total Dana Investasi

Total dana investasi yang diterima oleh bank syariah akan memengaruhi bagi hasil yang diterima oleh nasabah investor. Total dana yang berasal dari investasi *mudharabah* dapat dihitung dengan menggunakan saldo minimal bulanan atau saldo harian. Saldo minimal bulanan merupakan saldo minimal yang pernah mengendap dalam satu bulan, saldo minimal akan digunakan sebagai dasar perhitungan bagi hasil. Saldo harian merupakan saldo rata – rata pengendapan yang dihitung secara harian, kemudian nominal saldo harian digunakan sebagai dasar perhitungan bagi hasil.

3. Jenis Dana

Investasi *mudharabah* dalam penghimpunan dana, dapat ditawarkan dalam beberapa jenis yaitu : tabungan *mudharabah*, deposito *mudharabah*, dan sertifikat investasi *mudharabah* antar bank syariah (SIMA). Setiap jenis dana investasi memiliki karakteristik yang berbeda- beda sehingga akan berpengaruh pada besarnya bagi hasil.

4. Nisbah

Nisbah merupakan presentase tertentu yang disebutkan dalam akad kerja sama usaha (*mudharabah* dan *musyarakah*) yang telah disepakati antara bank dan nasabah investor.

5. Metode Perhitungan Bagi Hasil

Bagi hasil akan berbeda tergantung pada dasar perhitungan bagi hasil, yaitu bagi hasil yang dihitung dengan menggunakan konsep *revenue sharing* dan bagi hasil dengan menggunakan *profit/loss sharing*. Bagi hasil yang menggunakan *revenue sharing*, dihitung dari pendapatan kotor sebelum di kurangi dengan biaya. Bagi hasil dengan *profit/loss sharing* dihitung berdasarkan presentase nisbah dikalikan dengan laba usaha sebelum pajak.

6. Kebijakan Akuntansi

Kebijakan akuntansi akan berpengaruh pada besarnya bagi hasil. Beberapa kebijakan akuntansi yang akan memengaruhi bagi hasil antara lain penyusutan. Penyusutan akan berpengaruh pada laba usaha bank. Bila bagi hasil menggunakan metode *profit/loss sharing*, maka penyusutan akan

berpengaruh pada bagi hasil, akan tetapi bila menggunakan *revenue sharing*, maka penyusutan tidak memengaruhi bagi hasil (Ismail, 2011: 96-98).

2.2.6 Pembiayaan Hunian Syariah (PHS)

a. Pengertian Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sering disebut KPR Syariah merupakan kerjasama perkongsian yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah di mana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi berdasarkan porsi dana yang ditanamkan. Pembiayaan pemilikan rumah ini masuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, di mana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya. (Khasanah, 2008: 104)

Kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran perbulan tetap yaitu dengan ketentuan pokok ditambah

dengan bunga, dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur dengan hasil digunakan atau dikonsumsi oleh nasabah atau badan usaha. Dalam praktik perbankan untuk penyediaan kredit pemilikan rumah, bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau *developer*. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula dipihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya untuk membeli rumah. (Suhardjono, 2003: 338)

Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank lain. Produk Kredit KPR yang disediakan oleh bank-bank ada beberapa jenis diantaranya KPR untuk membeli rumah sekaligus sertifikasinya, untuk membangun, untuk renovasi, bahkan untuk membeli tanah sekalipun. Adapun jenis-jenis KPR bergantung pada bank yang mengeluarkannya. Namun intinya tetap sama yakni pinjaman berbunga yang diarahkan untuk memenuhi berbagai kebutuhan yang terkait dengan pembelian, pembangunan atau renovasi rumah.

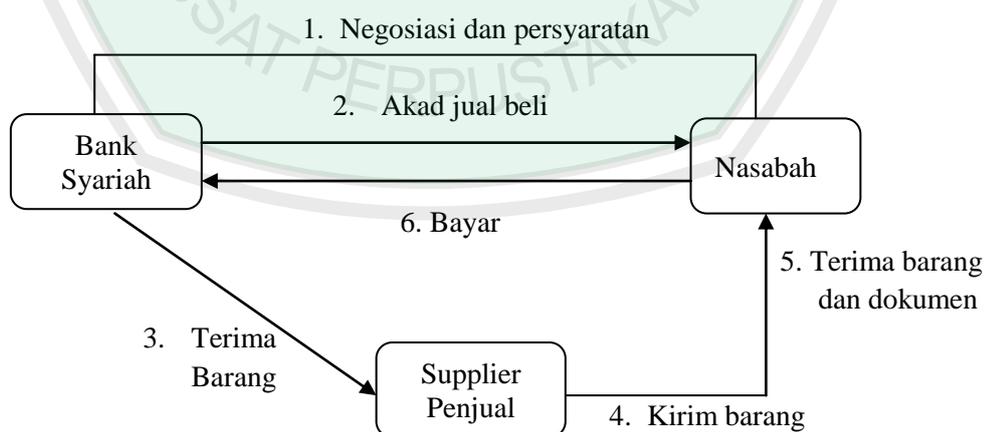
b. Akad Yang Digunakan

Dalam kepemilikan rumah secara kredit ini, bank syariah memberikan kemudahan dengan menawarkan beberapa skim atau cara dalam pembiayaan hunian syariah, antara lain:

1. PHS dengan menggunakan skim *murabahah*

Pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan metode akad *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli yang 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 dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan. (Ismail, 2011: 138)

Gambar 2.2
Skema Akad Murabahah



Sumber: Ismail (2011: 139)

Dalam prakteknya, pembiayaan *murabahah* diawali dengan negoisasi antara pihak nasabah dengan pihak bank syariah. Di mana pihak nasabah

memohon kepada pihak bank untuk membelikan rumah yang diinginkan. Setelah negoisasi selesai dan berujung pada kata *mufakat* antara nasabah dan bank syariah, maka pihak bank syariah melakukan pembelian rumah secara tunai kepada *developer*. Rumah yang sudah dimiliki oleh bank syariah tersebut dijual lagi ke pihak nasabah dengan ketentuan harga awalnya sudah dinaikkan, sebagai margin bagi pihak bank. Pihak nasabah diberikan keleluasaan untuk membayar dengan angsuran dalam jangka waktu yang disepakati.

Misalkan KPRS Bank A disepakati harganya Rp. 120 jt (harga sudah termasuk margin bank) dengan waktu pembayaran selama 120 bulan. Berarti nasabah membayar KPRS ke Bank A sebesar $120 \text{ jt}/120 = \text{Rp. } 1.000.000/\text{ bln}$ selama 10 tahun. (wordpress.com)

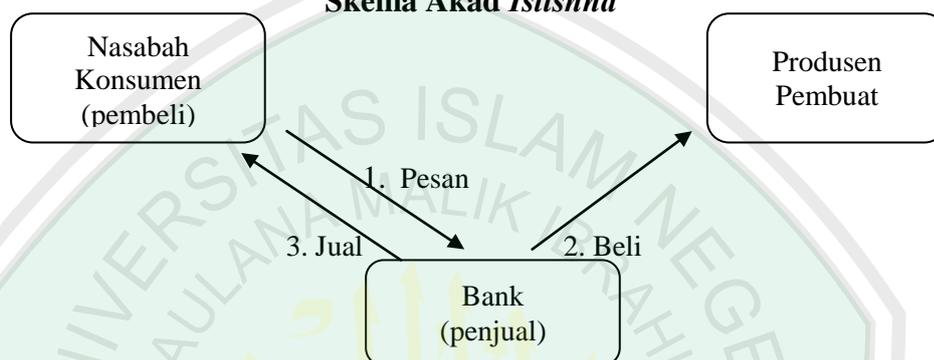
2. PHS dengan menggunakan skim *istishna'*

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 *mustashni* (pembeli) dan *shani* (produsen yang bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad *istishna'*, pembeli menugasi produsen untuk membuat atau mengadakan *mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang disepakati. (Ismail, 2011:146)

Dalam pembiayaan hunian syariah, konsep akad *istishna'* digunakan untuk membangun konstruksi rumah maupun pabrik. Bank syariah akan

melakukan pembangunan konstruksi rumah maupun pabrik tersebut, dan pada saat selesai pembangunan, bank syariah akan menjual konstruksi termasuk pada harga jual, yaitu biaya ditambah margin keuntungan.

Gambar 2.3
Skema Akad *Istishna'*

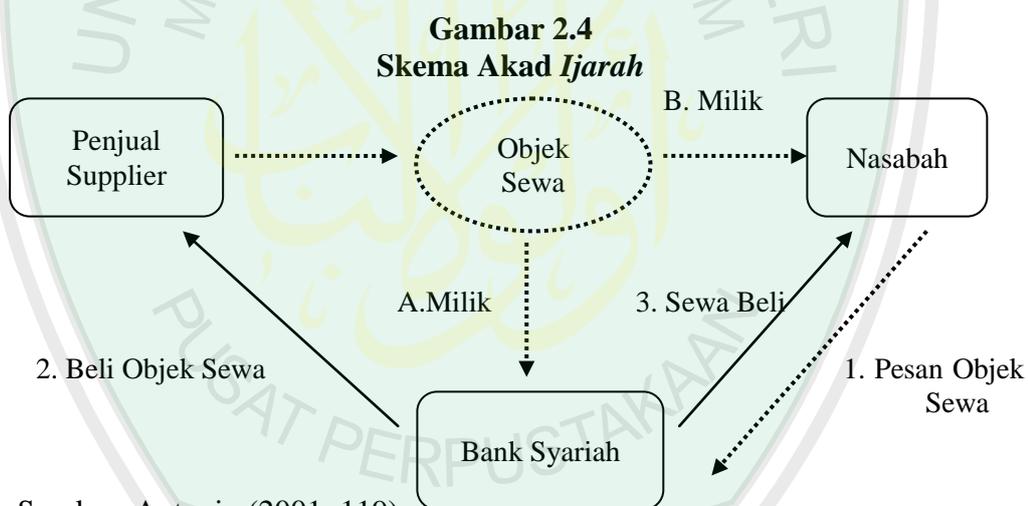


Sumber: Antonio (2001: 115)

Misalkan seseorang yang ingin membangun atau merenovasi rumah dapat mengajukan permohonan dana untuk keperluan itu dengan cara *bai' al-istishna'*. Dalam akad *bai' al istishna'*, bank berlaku sebagai penjual yang menawarkan pembangunan/renovasi rumah. Bank lalu membeli/memberikan dana, misalnya Rp30.000.000,00 secara bertahap. Setelah rumah itu jadi, secara hukum Islam rumah atau hasil renovasi rumah itu masih menjadi milik bank dan semua tahap ini akad *istishna'* sebenarnya telah selesai. Karena bank tidak ingin memiliki rumah tersebut, bank menjualnya kepada nasabah dengan harga dan waktu yang disepakati, misalnya Rp39.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran 3 tahun. Dengan demikian, bank mendapat keuntungan Rp9.000.000,00. (Antonio, 2001: 172)

3. PHS dengan menggunakan skim *ijarah muntahiya bi tamlik*

Ijarah muntahiya bi tamlik disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* yang merupakan perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijarah muntahiya bi tamlik* dalam perbankan dikenal dengan istilah *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*. (Ismail, 2011: 160)



Contoh pembiayaan hunian syariah akad *ijarah muntahiya bitamlik*, ada seseorang yang hendak menjual rumah seharga Rp100.000.000. Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan meminta bantuan Bank A untuk memberikan pembiayaan, maka bank A dapat menawarkan kepada pembeli B untuk bekerja sama dengan akad IMBT.

Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah Bank A harus membeli rumah kepada penjual rumah dengan harga Rp100.000.000 dan akan dilanjutkan dengan perjanjian kontrak kedua, yaitu Bank A menyewakan rumahnya kepada pembeli B. Misalkan biaya sewa yang disepakati adalah sebesar Rp1.000.000 per bulan selama 10 tahun (120 bulan), maka pembeli B akan mengeluarkan uang sewa sampai 10 tahun adalah sebesar Rp1.000.000 dikali dengan 120 bulan, adalah sebesar Rp120.000.000.

Di akhir masa sewa, Bank A menjual rumah yang telah dimilikinya kepada pembeli B dengan harga Rp10.000.000. Maka kepemilikan rumah telah berpindah kepada pembeli B pada saat kontrak perjanjian yang terakhir, yaitu setelah 10 tahun. (wordpress.com)

4. PHS dengan menggunakan skim *musyarakah mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah adalah suatu skim turunan dari akad *musyarakah* dengan kategori *syirkah al-'nan*, di mana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi nol. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi nol maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak yang lainnya. Dalam skim ini bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai suatu proyek dan kemudian secara bertahap bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi nol dalam suatu saat. Selain ketentuan di atas akad *musyarakah mutanaqishah* ini terdapat unsur sewa atau *ijarah* (Zulkifli, 2003: 72).

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat beberapa ketentuan pokok yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Di dalam *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*).
- b. Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan.
- c. Sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.
- d. Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai obyek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi.
- e. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah*, (1) masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, (2) antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan (3) dalam pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.
- f. Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.
- g. Dalam *syirkah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah.
- h. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak.

- i. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan.
- j. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang. (lisensiujkt.files.wordpress.com/mm.pdf)

Selain untuk pemilikan rumah, akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga dapat diaplikasikan untuk berbagai bentuk pembiayaan, seperti pendirian pabrik, peternakan, rumah sakit, dan setiap proyek yang mampu menghasilkan penghasilan tetap. Dewasa ini, *musyarakah mutanaqisah* diyakini merupakan skim pembiayaan investasi kolektif yang sesuai, yaitu:

- a. Bagi bank, akad ini memungkinkan bank untuk menghasilkan keuntungan periodik sepanjang tahun.
- b. Bagi nasabah, akad ini memacunya untuk berpartisipasi pada investasi yang halal. Pembiayaan ini dapat mewujudkan keinginan nasabah untuk sepenuhnya memiliki proyek dalam jangka pendek ketika bank menarik diri dari kepemilikan secara bertahap.
- c. Bagi masyarakat, pembiayaan ini dapat mengoreksi jalannya ekonomi dengan mengembangkan skim kemitraan yang positif, bukan kemitraan negatif seperti utang. Dengan demikian, tercapai kesetaraan dalam distribusi hasil (Ascarya, 2008: 161).

Dalam implementasinya, akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan baik untuk pihak bank maupun pihak nasabah, keunggulan tersebut antara lain:

- a. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu asset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan asset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
- b. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
- c. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- d. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- e. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan/atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Selain keterangan keunggulan di atas, akad *musyarakah mutanaqisah* tidak lepas dari kelemahan akan prakteknya, antara lain:

- a. 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.
- b. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi obyek akad. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya. (lisensiinjkt.files.wordpress.com/mm.pdf)

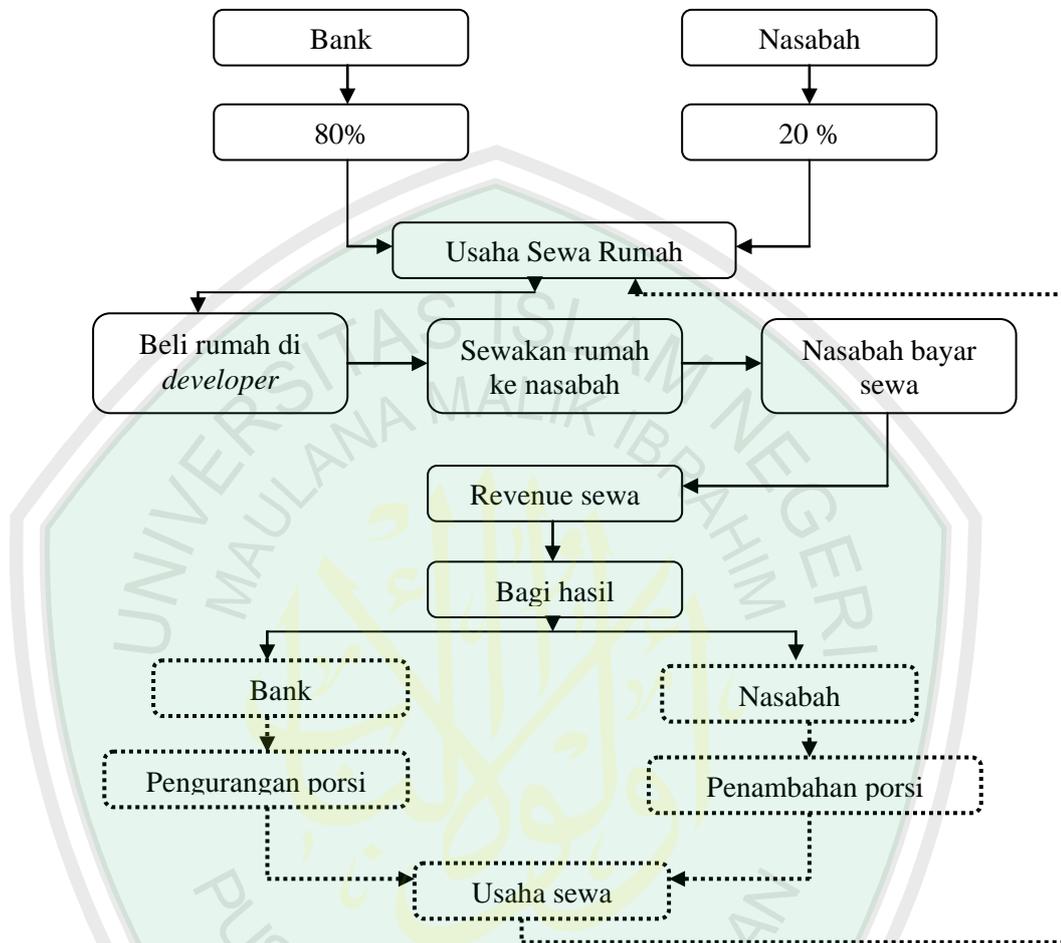
Dalam pembiayaan hunian syariah terdapat perbedaan jelas antara akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, berikut penjelasannya:

Tabel 2.2
Perbedaan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah mutanaqisah* dalam PHS

No	Akad <i>Murabahah</i>	Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
1.	Pada skim konvensional dan <i>murabahah</i> , tingkat harga cicilan barang yang menentukan tingkat keuntungan Bank.	Bagi Bank, keuntungan didapat bukan dari nilai cicilan tapi nilai sewa.
2.	Dalam <i>murabahah</i> , pihak Bank lebih menyenangi waktu pencicilan (pelunasan) dibawah 10 tahun daripada lebih dari 10 tahun.	Skim ini cocok untuk waktu yang panjang melebihi 10 tahun pelunasan.
3.		Dengan waktu yang panjang nilai cicilan akan rendah sedangkan sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu.

Berdasarkan keterangan di atas, berikut skema pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*:

Gambar 2.5
Skema Akad *Musyarakah mutanaqisah*



Sumber: Zulkifli (2003: 72)

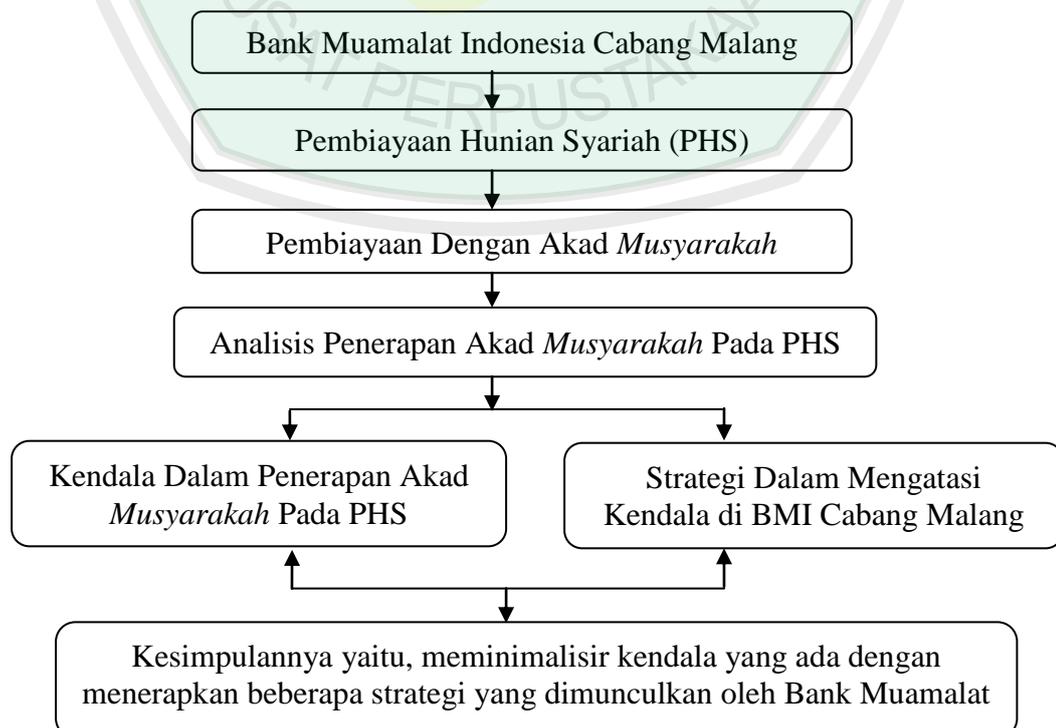
Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah dalam pembelian rumah. Di mana asset rumah tersebut jadi milik bersama, antara pihak bank syariah dan nasabah. Besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar cicilan pokok dan uang sewa ke bank syariah.

Misalkan Pak Achmad dan Bank Syariah x bersepakat untuk membeli rumah seharga Rp. 100 jt dengan porsi kepemilikan 80% pihak bank dan 20% pihak nasabah. Berarti nasabah mengambil alih kepemilikan bank sebesar Rp. 80 jt dengan jangka waktu 10 tahun (sesuai kesepakatan). Dalam hal ini, nasabah harus membayar cicilan sebesar Rp. 80 jt ditambah dengan uang sewa (ujrah) selama 120 bulan. Dalam praktek *musyarakah mutanaqishah*, bank syariah dapat mengambil keuntungan KPRS melalui penetapan harga sewa. *Pricing* sewa ini bisa didasarkan pada mekanisme pasar ataupun penetapan oleh pemerintah, yaitu dengan cara mematok harga maksimal. (wordpress.com)

2.3 Kerangka Berfikir

Berdasarkan latar belakang skema untuk kerangka berfikir dapat dilihat sebagai berikut:

Gambar 2.6
Kerangka Berfikir



Keterangan:

BMI Cabang Malang menyediakan produk untuk mempermudah nasabah dalam kredit pemilikan rumah secara syariah yang disebut dengan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Yang kemudian akan dianalisis oleh peneliti dengan mengamati penerapan akad *musyarakah* terhadap PHS, kendala-kendala yang dihadapi serta strategi dalam mengatasinya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini fokus dalam meminimalisir kendala dengan menerapkan strategi yang dimunculkan oleh BMI Cabang Malang.

