REPOSITORI STAIN KUDUS

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Akad *Musyarakah Muatanaqisah*

1. Pengertian *Musyarakah Muatanaqisah*

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad *Musyarakah*, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *Musyarakah* adalah *Syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*, yang berarti kerjasama. Menurut Sayyid Sabiq, *musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok[6]

Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.[7]

Dalam PSAK 106 menerangkan *Musyarakah Mutanaqisah (diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain.

---

[6] M. Nadratuzzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqisah*, http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqish_Nadratuzzaman.pdf, hlm. 1.

[7] Muhammad Syafi'i Antonio, *Op Cit*. hlm. 173

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[8]

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah,* yaitu *syirkatul 'inan,* yang porsi *(hishshah)* modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap *(naqlul hishshah bil'iwadli mutanaqisah)* kepada *syarik* yang lain (nasabah).[9]

Musyarakah Mutanaqisah disebut juga dengan *Musyarakah* menurun yaitu membolehkan partisipasi modal sebagai proritas pertama dan berbagi untung berdasarkan prinsip bagi-hasil. Dengan sistem ini, Bank akan membayar uang lagi disamping bagian keuntungan Bank sebagai pembayaran kembali bagian modal yang dipegang Bank. Dengan ini modal yang dipegang Bank makin lama makin berkurang seiring berjalannya waktu. Sesudah jangka waktu tertentu, Bank akan memiliki porsi modal nol dan pada saat itu kedudukannya sebagai mitra berhenti.[10]

Dari penjelasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang.

[8] Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah,* hlm.4
[9] Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan,* hlm. 2.
[10] Mervyn K. Lewis & Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek,* Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2007, Cet 1.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

2. Landasan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* dapat didasarkan pada dalil yang mendasari akad *Syirkah* dan *Ijarah*, karena akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu:

Landasan Hukum Musyarakah :

a. Al-Quran surat Shad ayat 24 :

ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا
الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ۗ

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; dan amat sedikitlah mereka ini...."

Ayat ini seolah mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau berserikat dalam dagang dengan mendzalimi sebagian dari mitra kerja mereka. Ayat ini jelas menunjukkan bahwa syirkah pada hakekatnya diperbolehkan oleh risalah yang terdahulu dan telah dipraktekkan, namun harus sesuai dengan Hukum Allah SWT.

b. Al-Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

"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."

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

Landasan Hukum *Ijarah* :

a. Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : "...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kau kerjakan."

b. Al-Hadist riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda :

أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

Artinya : "Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

3. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Setiap transaksi dalam islam harus sesuai dengan rukun dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh *syara'* agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Di Indonesia terdapat lembaga yang berwenang untuk memberikan fatwa yang

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

berisikan ketentuan mengenai suatu transaksi syariah yang berkembang di negara ini, yaitu DSN-MUI. Pada tahun 2008 DSN-MUI mengeluarkan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, dalam ketentuannya disebutkan bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* mengikuti ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* yaitu fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, dalam fatwanya disebutkan rukun-rukun dan syarat-syarat *musyarakah*, yang meliputi:[11]

1) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (*akad*), dengan memperhatikan hal-hal berikut :
   a) Penawaran dan penerimaan harus secara *eksplisit* menunjukkan tujuan kontrak (*akad*).
   b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
   c) Akad dituangkan secara tertulis melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut :
   a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.

[11] Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.

c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah* dalam proses bisnis normal

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

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

3) Objek akad (modal, kerja, keuntungan, dan kerugian)

a) Modal

a. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama.

Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

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

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

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

b) Kerja

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

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

c) Keuntungan

a. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyarakah*.

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

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

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

d. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad

d) Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra ecara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

4) Biaya Operasional dan Persengketaan

a) Biaya Operasional dibebankan pada modal bersama

b) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Musyarakah Mutanaqisah juga mengacu pada akad *Ijarah*, oleh sebab itu juga harus memenuhi rukun dan syarat *Ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, meliputi :[12]

1) *Sighat Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain).

[12] Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3) Objek akad *Ijarah* adalah :
    a) Manfaat barang dan sewa, atau
    b) Manfaat jasa dan upah

Ketentuan Objek *Ijarah* :

1) Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghindari *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.

8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua belah pihak. Dalam *musyarakah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang ketentuan-ketentuan inilah yang ada pada *musyarakah mutanaqishah* yang selama ini di praktekkan di perbankan syariah.[13]

b. Rukun Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Sebagai sebuah perjanjian, *syirkah* atau perserikatan harus memenuhi segala rukun dan syaratnya agar perjanjian tersebut sah dan mempunyai akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak-

[13] Institute, *Pelatihan*, hal. 166.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

pihak yang mengadakan.[14] Adapun yang menjadi rukun *syirkah* menurut ketentuan syariat islam adalah sebagai berikut :[15]

1) *Sighat* (*lafadz* akad), seseorang dalam membuat perjanjian perseroan atau *syirkah* pasti dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta. *Sighat* pada hakikatnya adalah kemauan para pihak untuk mengadakan serikat/kerjasama dalam menjalankan suatu usaha. Contoh *lafadz* akad: "Aku ber*syirkah* denganmu untuk urusan ini atau itu" dan pihak lain berkata: "Telah aku terima".
2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*). Orang yang mengadakan perjanjian perserikatan harus memenuhi syarat yaitu, bahwa masing-masing pihak yang hendak mengadakan *syirkah* ini harus sudah dewasa (*baligh*), sehat akalnya dan atas kehendaknya sendiri.
3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya"*. Dalam perjanjian *musyarakah* setiap *syarik* mempunyai porsi atau bagian masing-masing dalam menyetorkan modal atau dananya sesuai dengan kesepakatan bersama.
4) *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.[16]

[14] Ascarya, *Akad dan Produk Bank syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 50.
[15] Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 120.
[16] Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 4.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

5) Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan atau kerangka kerja (*home work*) yang jelas, serta dibenarkan menurut syariah. Untuk menjalankan pokok pekerjaan ini tentu saja pihak-pihak yang ada harus memasukkan barang modal atau saham yang telah ditentukan jumlahnya.

c. Syarat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*Ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemiikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut. Maka syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* adalah sebagai berikut:

1) Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.
2) Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain.
3) Dalam pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.[17]
4) Akad *musyarakah mutanaqishah* dapat di-*Ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.

[17] Institute, *materi*, hlm. 165.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

5) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
6) 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*.
7) Kadar atau Ukuran atau bagian atau porsi kepemilikan asset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
8) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.[18]

4. *Ijarah* dalam *Musyarakah Mutanaqisah*

Ijarah secara bahasa berarti sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.[19] Sayyid Sabiq berpendapat bahwasannnya *Ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[20]

[18] Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 5.
[19] Habib Nazir dan Muh. Hasan, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, Kaki Langit, Bandung, 2004, hlm. 246
[20] Sayyid Sabiq, *Tarjamahan Fiqh Al-Sunnah*, Jilid III, hlm.177

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Dalam hukum Islam terdapat dua jenis *Ijarah*.[21] Pertama adalah *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Kedua adalah *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *Ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*leasee*) disebut *mustajir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir* atau *muajir* dan biaya sewa disebut *ujrah*.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syariah, sementara *ijarah* bentuk kedua dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah. Sehingga dapat dikatakan *ijarah* yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kantor, gedung, pelabuhan dan lain sebagainnya.

5. Fatwa DSN MUI Mengenai Ketentuan *Musyarakah Mutanaqisah*

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 73/DSN- MUI/XI/2008. Dalam fatwa tersebut

[21] Ascarya, *Op Cit*, hlm. 99

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

disebutkan ketentuan umum mengenai *Musyarakah Mutanaqisah*, yaitu sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah (musyarakah).*
c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*.
d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : ketentuan Akad

a. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
b. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.

c. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS –sebagai *syarik*– beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
b. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

e. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima : Penutup

a. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.

b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

6. Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUl No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *Musyarakah Mutanaqishah* adalah sebagai berikut:[22]

[22] Keputusan DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*, hlm. 2

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS] dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (*portion*) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.

   Misalnya modal usaha *syirkah* dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha *syirkah* adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.

b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.

   Sesuai dengan contoh pada angka 1, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (l00 unit hishshah).

c. Adanya *wa 'd* (janji).

   Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.

d. Adanya pengalihan unit *hishshah*

   Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/ LKS, maka nilai yang jumIahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

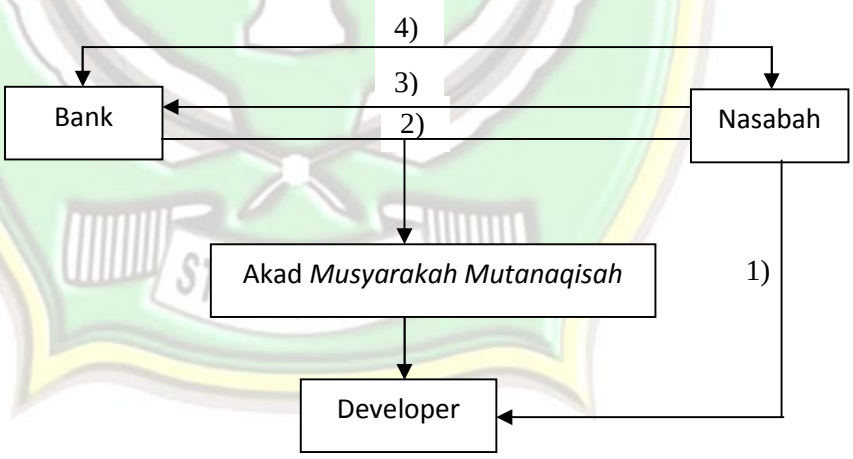
tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.

7. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Perbankan Syariah

Nasabah dan Bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang **(**biasanya Rumah, kios atau kendraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari Bank. Untuk memiliki Barang tersebut, nasabah harus membayar kepada Bank porsi yang dimiliki oleh Bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi Bank 0%.

Gambar 2.1

Pembiayaan Rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*



Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

a. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

b. Nasabah bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi modal yang dikeluarkan.
c. Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas kepemilikan kios yang masih dimiliki oleh bank (angsuran pembiayaan)
d. Nasabah pun melakukan pembayaran sewa per bulan ke Bank Sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat dua kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *musyarakah mutanaqisah* ini dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian kemitraan antara bank dengan nasabah, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah. dan secara bertahap, nasabah akan membayarkan sejumlah dana yang disepakati untuk membeli status kepemilikan rumah yang dimiliki oleh bank.

Perjanjian yang kedua adalah Perjanjian sewa-menyewa (*Ijarah*), dalam Islam barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri dalam hal ini adalah nasabah dimana nasabah membayar biaya sewa setiap bulannya kepada pemilik rumah. Dikarenakan pemilik rumah disini adalah Bank dan nasabah, maka uang sewa tersebut harus dibagi sesuai dengan kesepakatan, dan aktivitas ini dilakukan sampai nasabah memiliki proporsi kepemilikan sebesar 100%.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Pada akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur *(Syirkah)* dan *(Ijarah*). *Syirkah* dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan, Sementara *ijarah* merupakan bentuk keuntungan *(fee)* bagi Bank atas kepemilikan aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa Bank Syariah.[23]

Musyarakah Mutanaqisah pada dasarnya tidak terkait dengan sewa *(ijarah),* namun dalam perkembangannya dimana Bank sebagai mitra dalam akad *musyarakah mutanaqisah* memerlukan pendapatan dan keuntungan yang dapat langsung diambil dari akad ini maka Bank syariah menambahkan *ijarah* agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan dapat diambil dan dibagi sesuai *nisbah (*bagi hasil*)* yang biasanya dirumuskan berdasarkan porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan *(yield)* yang telah diproyeksikan oleh Bank. Bagian sewa yang dibagi hasilkan untuk Bank menjadi milik Bank sebagai keuntungan bagi Bank, sedangkan bagi hasil untuk nasabah selanjutnya akan di kembalikan lagi oleh nasabah kepada Bank sebagai pembelian porsi kepemilikan Bank atas objek pembiayaan. Proses pengembalian ini berdasar dari pendebetan rekening yang dilakukan Bank Syariah Madiri kepada rekening nasabah.[24]

[23] Huda Saleh "*Pemerhati Ekonomi Syariah*" diakses pada 15 September 2015 dari Http://ekonomi syariah. Info/blog/2013/09/24/Musyarakah-mutanaqisah-di-pembiayaan-perbankansyariah/
[24] Wawancara dengan bapak Indra, Staf Bank Syariah Mandiri Kudus

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

B. *Refinancing / Take Over*

1. Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)

a) Ketentuan Umum Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)

Pembiayaan ulang *(refinancing)* adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Pembiayaan ulang syariah *(sharia refinancing)* adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan ulang syariah *(sharia refinancing)* mencakup dua keadaan: 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.[25]

b) Ketentuan Akad Terkait Pembiayaan Ulang (Refinancing)

Ada beberapa ketentuan skema dalam pembiayaan ulang (*refinancing*). Skema-skema tersebut adalah:[26]

1) Skema 1 : Akad *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan sebagai berikut:

(a) Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah)*, berlaku dalam akad pembiayaan ulang.

[25] Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah*, hlm. 5
[26] *Ibid*.hlm.6

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

(b) Modal *syirkah* dalam *musyarakah mutanaqishah*, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang *('urudh).*

(c) Dalam hal modal syirkah berbentuk barang *('urudh)*, maka harus dilakukan *taqwim al-'urudh* (penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak).

2) Skema 2 : Akad *al-bai' wa al-istijar* dengan ketentuan sebagai berikut:

(a) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *al-Bai' ma'a al-isti'jar* (Fatwa Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back)* berlaku dalam pembiayaan ulang.

(b) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad *ijarah muntahiyyah bit tamlik* (fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN- MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik),* berlaku dalam hal *al-istijar* yang digunakan adalah akad *ijarah muntahiyyah bi al-tamlik.*

(c) Pengalihan kepemilikan obyek sewa *(intiqal milkiyyah al-ma'jur)* setelah akad *ijarah* selesai, harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad *al-bai'*.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

3) Skema 3 : Akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* :

(a) Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *al-Bai'* (antara lain Fatwa Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back)* berlaku dalam pembiayaan ulang.

(b) Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (fatwa DSN-MUI Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah),* berlaku dalam akad pembiayaan ulang.

c) Mekanisme *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) adalah :[27]

(1) Calon Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang *(refinancing).*

(2) Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran *(taqwim al-'urudh)* terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha *(ra'sul mal)* yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan Lembaga Keuangan Syariah.

[27] *Ibid*.hlm.6-7

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

(3) Lembaga Keuangan Syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha *syirkah* dengan nasabah; yang disertai syarat agar Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnyajika ada.

(4) Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad *wakalah)* kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad *ijarah.*

(5) Nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah membagi keuntungan usaha sesuai *nisbah* yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional), dan kerugian dibagi sesuai dengan porsi modal.

(6) Nasabah melakukan pengalihan komersil atas *hishah* milik Lembaga Keuangan Syariah secara *berangsur* sesuai perjanjian.

2. Pengalihan Utang *(Take Over)*

a) Pengertian Pengalihan Utang (*Take Over)*

Dalam Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang disebutkan bahwa Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Pembiayaan berdasarkan *take over* sendiri adalah salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.[28]

Bank syariah dalam menangani pembiayaan *take over* melakukan pengambilalihan hutang nasabah dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qard*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.[29]

b) Ketentuan Akad Terkait Pengalihan Utang (*take over*)

Dalam fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang menyebutkan beberapa alternatif skema pengalihan utang, alternatif-alternatif tersebut adalah:

1) Alternatif I

(a) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

[28] Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Keempat. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2010.hlm.249.
[29] *Ibid*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

(b) Nasabah menjual aset dimaksud angka (a) kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.

(c) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

(d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

2) Alternatif II

(a) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap asset tersebut.

(b) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka (a) adalah bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

(c) LKS menjual secara *murabahah* bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

(d) Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

3) Alternatif III

(a) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.

(b) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.

(c) Akad *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka (a) tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka (b).

(d) Besar imbalan jasa Ijarah sebagaimana dimaksudkan angka (a) tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka (b).

4) Alternatif IV

(a) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)nya; dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

(b) Nasabah menjual aset dimaksud angka (a) kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.

(c) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.*

(d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al- Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

C. Pembiayaan Rumah

1. Pengertian Pembiayaan Rumah

Pembiayaan rumah yang lebih dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan dari perbankan yang cukup diminati oleh masyarakat.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan komsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.[30] KPR merupakan bagian fasilitas yang diberikan bank untuk membeli atau memiliki rumah dengan pendanaan dari bank.

[30] http://id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah, Diakses pada 15 Juni 2017

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Menurut Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.[31]

Maksud dan tujuan diberikannya layanan pembiayaan pemilikan rumah adalah untuk membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara *cash*/tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan *primer* karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah.

Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan. Dari beberapa pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi KPR adalah fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank bersangkutan. Untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman. Bank mengharapkan kredit yang diberikan kepada debiturnya berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi.[32]

[31] http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf, diakses tanggal 15 Juni 2017
[32] http://rumahpantura.com/pengertian-kpr-dan-jenis-jenisnya, diakses pada tanggal 15 Juni 2017

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

2. Jenis Kredit kepemilikan Rumah (KPR)

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:[33]

a. 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.

b. 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.

3. Keuntungan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.

b. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

[33] http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf, *Op Cit.*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

4. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah)

Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang lebih dikenal dengan KPR Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan mengunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Dalam KPR Syariah harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.[34]

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan

[34] https://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/ diakses tanggal 15 Juni 2017

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa *fluktuatif*, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema *murabahah*), KPR iB sewa (skema *ijarah*), KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik*-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).

5. KPR dalam perspektif Hukum Islam

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.[35] Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek *maisir* (perjudian), *Gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan), dan *batil* (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah

[35] Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. *Fikih ekonomi Keuangan Islam*. Darul Haq. Jakarta.2001.hlm 363.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah.[36]

Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan KPR syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan adalah mengenai *margin flat*, yang dapat mendatangkan manfaat, tetapi juga mendatangkan *mudharat* pada pihak nasabah. *Margin flat* akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga BI stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak mengalami perubahan sampai akhir pembiayaan, jika terjadi keadaan sebaliknya akan berpengaruh terhadap nasabah.

Menurut Deputi gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, prinsip yang digunakan untuk KPR syariah adalah *Murabahah, Istishna, Mudharabah*, dan juga *Musyarakah Mutanaqisah*. Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah *murabahah* (jual beli dengan *marjin profit*), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad *istishna*, yaitu pemesanan barang (rumah)

[36] Muhammad. *Lembaga Kuangan Umat Kontemporer*. UII Press. Yogyakarta. 2002. Hal 147

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula. Bisa pula menggunakan akad *musyarakah mutanaqishoh*. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu, dan nasabah kemudian membeli "saham/bagian" yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah.

Dalam Skema KPR iB kepemilikan bertahap (*musyarakah mutanaqisah*), Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah.

6. Perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Dalam KPR konvensional akadnya adalah prinsip pinjam meminjam dengan bunga sebagai variabelnya. Di dalam transaksi ini jelas sekali terdapat unsur riba didalamnya, karena menggunakan sistem bunga yang fluktuatif dan meningkat seiring lamanya pelunasan hutang

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

tersebut. Transaksi ini hukumnya adalah haram dan sebaiknya ditinggalkan. Dalam bunga KPR, pihak Bank Konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya.

Dengan KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah dapat menghindari resiko naik turunnya bunga. KPR syariah tidak mengenal bunga namun memakai harga penjualan rumah yang disepakati, ditambah dengan keuntungan bagi bank yang berkisar 15-20% per tahun. Secara hitungan matematis, KPR syariah sebenarnya tidak berbeda jauh dalam jumlah cicilan bulanan KPR konvensioanal, walaupun umumnya sedikit lebih mahal. Namun keuntungan menggunakan KPR syariah adalah jika suku bunga naik bergejolak, karena sudah sepakat mengenai harga jual dan keuntungann pertahun di awal perjanjian, nasabah selamanya akan mencicil sejumlah yang disepakati dari awal hingga berakhirnya masa jangka waktu kredit.

Status Bank Syari'ah dalam pembiayaan KPR adalah sebagai pedagang, karena Bank membeli langsung dari pihak *developer* secara penuh. Setelah rumah tersebut dibeli oleh Bank Syari'ah, secara otomatis rumah tersebut menjadi milik Bank secara penuh. Kemudian kita nasabah membelinya dari Bank secara berangsur.

Pada KPR bank syariah, ada 3 pihak yang terlibat yaitu nasabah, bank dan pihak *developer*. Dalam prosesnya, pihak bank dianggap

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

membeli properti dari *developer* kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan *margin* tertentu dan dibayar secara angsuran. Jadi pada transaksi ini skema yang terjadi antara nasabah dan pihak bank adalah skema jual beli secara *leasing*. Dalam jual beli, pihak penjual diperbolehkan mengambil untung dengan besaran tertentu atau yang kita sebut dengan *margin*. Dengan demikian pada skema ini tidak ada unsur riba di dalamnya.

Dalam memperhitungkan besarnya *marjin profit* maupun bagi hasil, ada beberapa variabel yang diperhitungkan oleh pihak bank syariah. Variabel-variabel tersebut antara lain adalah biaya tenaga kerja dan operasional, biaya bagi hasil untuk nasabah penabung, deviden, dan lain-lain.

Konsep pembiayaan Islam menekankan bahwa bank tidak dapat memastikan keuntungan seperti halnya bank konvensional yang menentukan pendapatan bunga deposito bunga di muka. Bank juga tidak dapat menanggung risiko atas satu pihak (*debitur*) saja melainkan pihak pemilik dana (*kreditur*) juga ikut menanggung resiko (*loss sharing*). Oleh karena itu konsep pembiayaan islam tidak membenarkan adanya pihak yang lepas tangan terhadap resiko yang terjadi.

Pembiayaan KPR syariah atau yang lebih dikenal dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) sebagaimana pembiayaan pada produk-produk perbankan syariah lain didalamnya terdapat akad tertulis yang merupakan perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

mengenai produk pembiayaan yang diinginkan termasuk juga didalamnya jumlah nominal, persyaratan peminjaman, waktu pembayaran dan cara pembayaran dalam pembiayaan.

D. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Pengertian bank dalam islam atau bank syariah adalah "Bank yang beroperasi dengan tidak bergantung pada bunga".[37] Sedangkan dalam definisi lain, perbankan syariah adalah lembaga perbankan yang selaras dengan sistem nilai dan etos Islam.[38] Sehingga dapat juga diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan pelayanan yang lain, atau peredaran uang yang pelaksanaannya disesuaikan dengan asas islam.

Dalam ekonomi islam, istilah bank memiliki konsep tersendiri, yaitu bank syariah yang beroperasi di atas dasar ajaran (syariat) islam yang memiliki asas operasional berbeda dengan asas operasional bank konvensional.[39]

Menurut Karnaen A.Perwata Atmadja dan Syafi'i Antonio,[40] bank syariah memiliki dua pengertian, yaitu :

a. Bank yang beroperasi sesuai dengan asas-asas syariah Islam

[37] Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012. hlm. 49.
[38] Ziauddin Ahmed (1984) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press, Yogyakarta, 2012. hlm. 49.
[39] A.Djazuli,dkk., *Lembaga-lembaga perekonomian umat: Sebuah pengantar*, Rajawali Grafindo Persada, Jakarta 2002, hlm. 54
[40] Karnaen A.Perwata Atmadja dan syafi'i Antonio (1992) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012. hlm.50.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

b. Bank yang beroperasi mengikuti aturan dan tata cara yang ada pada al-Quran dan al-Hadist

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengertian bank syariah tidak jauh berbeda dengan pengertian bank pada umumnya. Perbedaan diantara keduanya, hanya terletak pada asas operasional yang digunakan. Bank syariah beroperasi berdasarkan asas bagi hasil (*profit and loss sharing*/ *risk return sharing*) dan berbentuk kerjasama (*partnership*), bukan sebagai hubungan antara *debitur* dan *kreditur*, sedangkan bank konvensional berdasarkan kepada bunga. Dengan kata lain, kedudukan bank syariah dalam hubungannya dengan nasabah adalah sebagai rekanan (*partner*) atau antara *investor* dan pedagang atau pengusaha, sedangkan pada bank konvensional sebagai pengkredit (*kreditur*) dan Pendebit (*debitur*).[41]

2. Ciri-ciri Bank Syariah

Bank Syariah dalam mekanisme operasionalnya sangat jauh berbeda dengan bank konvensional, karena bank syariah mempunyai ciri atau karakteristik tersendiri, antara lain[42]:

a. Berdimensi keadilan dan pemerataan

Bukti berdimensi keadilan dalam bank syariah adalah adanya sistem bagi hasil. Cara seperti ini akan berimplikasi bahwa jika kerugian

[41] Ab.Mumin Ab.Ghani (1999) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012, hlm.51
[42] Syukri Iska, *Op Cit*, hlm.54

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

terjadi, maka dia tidak hanya ditanggung oleh satu pihak, karena resiko kerugian dan keuntungan ditanggung bersama.

b. Bersifat mandiri

Karena prinsip operasional bank syariah tidak menggunakan bunga, maka secara otomatis akan terlepas dari gejolak moneter, baik dalam negara maupun dunia internasional. Bank syariah dengan sendirinya tidak bergantung kepada gejolak moneter sehingga bisa bergerak tanpa dipengaruhi inflasi. Keadaan seperti ini tentu sangat berbeda dengan bank konvensional yang dalam operasinya menggunakan asas bunga, sehingga harus memperhatikan tingkat inflasi dalam negara dan tingkat bunga riil di luar negara serta persaingan dalam negeri.

Perbedaan yang sangat prinsip dengan bank konvensional ialah bank syariah mengenyampingkan kemungkinan *deflasi* atau stabil, disamping *inflasi*. Sebab dalam beberapa bentuk transaksi yang ada pada bank syariah, kemungkinan keuntungan yang didapat melebihi tingkat *inflasi*.

c. Persaingan secara sehat

Bentuk persaingan yang berlaku diantara bank syariah adalah masing-masing berlomba-lomba untuk lebih tinggi dari yang lain dalam memberikan keuntungan bagi hasil kepada nasabah dan bukan saling mencari kelemahan dan mematikan serta memburuk-burukkan yang lain.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

d. Adanya Dewan Pengawas Syariah[43]

Dewan pengawas Syariah (DPS) ialah lembaga yang bersifat independen, yang dibentuk sebagai bagian Dewan Syariah Nasional (DSN) dan ditempatkan di bank yang melakukan aktifitas usaha berdasarkan syariah. DPS berfungsi sebagai pengawas, penasihat, dan pemberi saran kepada direksi, pimpinan unit usaha syariah, dan pimpinan cabang syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah.

e. Beban biaya yang disepakati bersama saat akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang nilainya tidak kaku dan bisa dilakukan dengan kebebasan tawar menawar dalam batas yang dibenarkan. Beban biaya tersebut hanya dikenakan berdasarkan batas waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak. Untuk sisa utang setelah habis masa kontrak akan diselesaikan pada kontrak yang baru.

f. Penggunaan persentase dalam hal kewajiban mengembalikan utang harus dihindari, karena persentase bersifat tetap pada sisa utang meskipun batas masa perjanjian telah habis. Sistem persentase memungkinkan beban bunga semakin tinggi dan menjadi berlipat ganda apabila nasabah terlambat membayar angsurannya. Akibat menerapkan bunga berdasarkan persentase seperti ini jelas

[43] Adanya lembaga pengawas seperti ini juga yang membedakan dengan bank konvensional, karena pada bank konvensional tidak mengenal adanya institusi pengawas itu. Lihat Kamal Khir, dkk (2008) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012, hlm.55

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

mempunyai maksud yang sama dengan bunga bertambah (*compound interest*) karena setiap bunga yang sudah habis temponya dan nasabah tidak mampu lagi mengangsurnya, akan diperhitungkan sebagai bagian utang secara otomatis dan tetap seterusnya dikenakan bunga. Hal ini yang berlaku di bank konvensional dan sangat membebankan peminjam yang keadaan ekonominya secara umum lebih lemah.[44]

g. Dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang tetap (*fixed return*) sebagaimana yang disepakati di awal transaksi pada bank konvensional. Bank syariah menerapkan sistem yang berdasarkan penyertaan modal untuk jenis kontrak *al-mudharabah* dan *al-musyarakah*, dengan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) yang bergantung kepada besarnya keuntungan yang diperoleh. Namun penetapan keuntungan di awal hanya diterapkan pada jenis kontrak jual beli seperti kredit pemilikan barang (*al-murabahah, al-bay' bi tsaman 'ajil*), sewa guna usaha (*Ijarah*), dan kemungkinan kerugian dalam jenis kontrak tersebut amat kecil.[45]

h. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito atau tabungan penyimpanan dianggap sebagai penyertaan modal, dan oleh bank ditempatkan pada proyek-proyek yang dibiayainya dan beroperasi

[44] Warkum Sumitro, *Asas-asas perbankan islam & Lembaga-lembaga Terkait*. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 19-22.
[45] ZA.Khan (1995) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012, hlm.57

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

sesuai dengan asas syariah. Sehingga kepada penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang tetap (*fixed return*).

i. Adanya unit pendapatan berupa pendapatan tidak halal sebagai hasil dari transaksi dengan bank konvensional yang menerapkan sistem bunga. Unit ini biasanya digunakan untuk membantu masyarakat miskin yang mengalami musibah dan untuk kepentingan kaum muslimin yang bersifat sosial.

j. Terdapat produk khusus yang tidak ada dalam bank konvensional yaitu kredit tanpa beban (murni bersifat sosial), dimana nasabah tidak wajib untuk mengembalikannya atau bisa mengembalikannya tanpa beban lain. Produk ini diperuntukkan khusus untuk golongan miskin atau yang sangat memerlukan dan untuk aktivitas-aktivitas sosial keagamaan yang mendesak. Sumber dana berasal dari zakat, infaq, sedekah dan pendapatan tidak halal sebagai hasil dari transaksi dengan bank-bank konvensional yang menerapkan sistem bunga.[46]

3. Konsep Bagi Hasil Bank Syariah; Bagi Untung Bersih (*Profit Sharing*) atau Bagi pendapatan (*Revenue Sharing*)

Konsep nisbah hasil usaha dalam sistem perekonomian Islam harus ditentukan pada awal perjanjian kerjasama (akad), sesuai peruntukan masing-masing sesuai kesepakatan. Misalnya nisbah 40:60, berarti bagi hasil yang diperoleh akan dibagi sebanyak 40% kepada pemilik modal, dan 60% kepada pengelola dana.

[46] Muhammad Syafi'i Antonio,*Op Cit*, hlm. 133-134

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Mekanisme perhitungan bagi hasil terdiri dari dua bentuk:[47]

a. *Profit sharing* (bagi untung bersih), yaitu perhitungan bagi hasil didasarkan kepada hasil bersih dari keseluruhan pendapatan setelah dikeluarkan segala biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.
b. *Revenue Sharing* (Bagi pendapatan), yaitu perhitungan bagi hasil didasarkan kepada keseluruhan pendapatan yang diterima sebelum dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Pada dasarnya bank syariah dapat menggunakan pola *profit sharing* (bagi untung bersih) atau *revenue sharing* (bagi pendapatan), tergantung kepada kebijaksanaan pihak perbankan sendiri. Namun secara umum bentuk yang diterapkan pada bank syariah (seperti di Indonesia) adalah pola bagi pendapatan (*revenue sharing*), jika bank sebagai *shahib al-mal* (pemodal) dan nasabah sebagai pengguna dana (*mudharib*), dan menggunakan bagia untung bersih (*profit sharing*) jika bank sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah sebagai penabung (*Shahib al-mal*).[48]

Apabila bank menggunakan sistem bagi untung bersih (*profit sharing*), dimana bagi hasil diperhitungkan dari pendapatan bersih setelah dikeluarkan biaya bank, kemungkinan yang akan terjadi adalah bagi hasil yang akan diterima *shahib al mal* (penabung) akan semakin

[47] Institute bankir Indonesia (2001) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012, hlm.113
[48] *Ibid*. Hal.113-114

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

kecil. Hal ini tentunya akan mempunyai dampak yang cukup signifikan, apabila ternyata secara umum kadar bunga pasaran lebih tinggi. Hal ini akan mempengaruhi keinginan masyarakat untuk menginvestasikan uangnya kepada bank syariah dan berpengaruh menurunnya jumlah dana pihak ketiga secara keseluruhan. Akibatnya, untuk menghindari resiko tersebut, pihak bank harus mengalokasikan sebagian peruntukan bagi hasil yang diterima bank (mengurangi nisbahnya) untuk dibagikan kepada nasabah sehingga tetap bisa bersaing dengan sistem bunga di pasaran.[49]

Sebaliknya apabila bank syariah menggunakan sistem bagi pendapatan (*revenue sharing*), dimana bagi hasil diperhitungkan dari keseluruhan pendapatan bank sebelum dikeluarkan segala biaya bank, maka kemungkinan yang terjadi ialah kadar bagi hasil yang diterima pemilik dana akan lebih besar dibandingkan dengan kadar suku bunga di pasaran, sehingga semangat pemilik dana untuk menginvestasikan dananya di bank syariah semakin meningkat.

Sekiranya pemilik dana itu adalah bank syariah dan pengelola (*mudharib*) adalah nasabah, maka akan berlaku sebaliknya yaitu apabila diterapkan dalam perhitungan bagi hasil antara bank sebagai *shahib al mal* dan nasabah sebagai *mudharib*, dengan sistem bagi pendapatan (*revenue sharing*), maka yang sangat beruntung adalah pihak bank. Hal ini juga akan mengurangi daya kompetitif dengan bunga sekiranya kadar

[49] *Ibid*. hlm.114

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

suku bunga di pasaran lebih kecil dibandingkan bagi hasil yang dibagikan untuk bank atau pendapatan nasabah lebih besar ketika peminjaman uang kepada bank konvensional dibandingkan dengan pembiayaan bagi hasil dari bank syariah. Sebagai ilustrasi :[50]

a. Sistem *profit sharing*; *Shahib al mal* adalah nasabah dengan deposito Rp. 10.000.000,- uang ini dikelola bank syariah, sehingga memperoleh pendapatan Rp. 3.000.000,- dengan biaya-biaya yang dikeluarkan bank senilai Rp. 1.000.000,-. Ini berarti keuntungan bersih adalah Rp. 2.000.000,-. Dengan nisbah 40:60, maka nasabah akan mendapatkan bagi hasil sebanyak 40% x Rp. 2.000.000,- = Rp. 800.000,- dan bank akan mendapatkan 60% x Rp. 2.000.000,- = Rp. 1.200.000,-. Menurut analisis para ilmuan, bagi hasil untuk deposan mengikuti cara ini adalah kurang kompetitif ketika bunga deposito tinggi.

b. Kalau dibandingkan dengan sistem bagi pendapatan (*revenue sharing*) dengan gambaran angka-angka seperti di atas. Nasabah akan mendapatkan bagi hasil sebanyak 40% x Rp. 3.000.000,- = Rp. 1.200.000,- sedangkan bank syariah akan memperoleh 60% x Rp. 3.000.000,- =Rp. 1.800.000,-. Walaupun bank masih perlu mengeluarkan biaya-biaya sebanyak Rp. 1.000.000,- sehingga keuntungan bersih bank adalah Rp. 800.000,-.

[50] Syukri Iska, *Op cit*. Hal.115

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Kesimpulan dari gambaran di atas adalah sistem bagi pendapatan lebih memberikan keuntungan bagi *shahib al mal*. Namun kenyataannya, banyak bank syariah yang menggunakan sistem *revenue sharing* pada posisi bank sebagai *shahib al mal* (pemodal), dan menggunakan sistem bagi untung bersih (*Profit sharing*) pada saat bank sebagai *mudharib* (pengelola). Walaupun dalam keadaan tertentu, ketika bunga bank lebih tinggi untuk tabungan atau deposito dari bagi hasil pada bank syariah, pihak bank akan memberikan subsidi dari pendapatannya untuk mengimbangi persaingan dengan bank konvensional.[51]

Konsep bagi hasil :[52]

a. Pemilik dana menginvestasikan dananya melalui lembaga keuangan atau bank yang bertindak sebagai pengelola.
b. Pengelola atau bank pengelola dana tersebut dalam sistem *pool of fund* (sejumlah uang sekelompok orang), yang selanjutnya akan menginvestasikan dana tersebut ke dalam proyek usaha yang layak dan menguntungkan serta memenuhi aspek syariah.
c. Kedua belah pihak menandatangani akad yang berisi ruang lingkup kerjasama, nominal, nisbah, dan jangka waktu berlakunya kesepakatan tersebut.

Mekanisme penghitungan bagi hasil :[53]

a. Hitung saldo rata-rata harian sumber dana sesuai klasifikasi dana yang dimiliki.

[51] *Ibid*
[52] *Ibid*
[53] *Ibid*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

b. Hitung saldo rata-rata sumber dana yang telah disalurkan dalam investasi dan produk-produk aset lainnya.
c. Hitung keseluruhan pendapatan yang diterima dalam tempo waktu berjalan.
d. Bandingkan antara jumlah sumber dana dengan keseluruhan dana yang akan disalurkan.
e. Alokasikan keseluruhan pendapatan kepada setiap klasifikasi dana yang dimiliki sesuai dengan data saldo rata-rata.
f. Perhatikan nisbah sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam akad.
g. Distribusikan bagi hasil sesuai dengan nisbah kepada pemilik dana, sesuai dengan klasifikasi dana yang dimiliki.

4. Manajemen Resiko Dana Bank Syariah

Resiko dalam konteks perbankan merupakan suatu potensi, baik yang bisa diperkirakan (*anticipated*) atau tidak (*Unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank, yang tidak bisa dihindari namun bisa dikendalikan.[54]

Untuk bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengindentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan resiko secara terarah, terintegrasi dan berkesinambungan, yang diistilahkan sebagai manajemen resiko.[55]

[54] Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fikqih dan Keuanga*n, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2006, hlm.255
[55] *Ibid*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

a. Karakteristik Resiko Bank Syariah

Manajemen resiko dalam perbankan syariah mempunyai karakter atau sifat yang berbeda dengan perbankan konvensional, terutama pada aspek identifikasi resiko, antisipasi resiko, dan pengawasan resiko;

1) Identifikasi Resiko

Bentuk resiko yang terjadi pada bank syariah tidak hanya melingkupi berbagai resiko yang ada pada bank pada umumnya, melainkan ada yang sangat spesifik yaitu khusus kepada bank yang bergerak berlandaskan nilai-nilai syariat islam.

Kekhususan tersebut bisa dilihat sebagaimana yang dikemukakan Adiwarman[56] antara lain:

a) Proses transaksi pembiayaan. Pada bank syariah proses transaksi pembiayaannya memiliki spesifikasi dalam bentuk akad yang diatur secara syariah islam seperti dalam pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, dan lain-lain yang berbeda dengan sistem konvensional. Demikian juga halnya dengan proses transaksi bagi dana pihak ketiga.

b) Proses manajemen. Keunikan bank syariah dalam proses manajemen tergambar pada sistem dan prosedur operasional akuntansi dan grafik rekening, sistem dan prosedur tutup buku, dan sistem pengoperasian pengembangan produk.

[56] *Ibid*. hlm. 256-259

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

c) Sumber daya manusia (*human resourches*). Dalam perbankan syariah, spesifikasi sumber daya manusia tergambar dalam kapabilitas yang tidak hanya mencakup bidang perbankan secara umum, bahkan juga harus menguasai masalah-masalah syariah.

d) Pengaruh eksternal, terutama dengan adanya *dual regulatory body* (dua lembaga pengatur), seperti di Indonesia adanya bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional.

2) Antisipasi dan pengawasan resiko

Sebelum terjadinya resiko, perlu dilakukan tindakan antisipasi dalam bentuk :

a) *Preventive*. Untuk mengantisipasi kesalahan dalam proses dan transaksi secara syariah di Indonesia, diperlukan adanya persetujuan Dewan pengawas Syariah (DPS) dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) di saat Bank Indonesia memandang persetujuan DPS belum memadai, atau di luar kewenangannya.

b) *Detective*. Pengawasan atau monitoring yang dilakukan oleh dua lembaga, seperti di Indonesia, yaitu Bank Indonesia mengawasi bidang perbankannya, dan DPS dalam aspek syariah yang mungkin saja berlaku transaksi yang tidak

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

sesuai dengan syariah, disamping adanya pengawasan dan monitoring internal manajemen.

c) *Recovery*. Pembenahan terhadap kesalahan yang terjadi dapat saja dilakukan bersama-sama dengan melibatkan bank sentral, seperti di Indonesia yaitu Bank Indonesia dan DPS, sesuai dengan kapasitas dan wewenang masing-masing.

Artinya aktifitas monitoring dalam bank syariah tidak hanya meliputi manajemen bank syariah saja, tapi juga turut melibatkan Dewan Pengawas Syariah (DPS)

b. Jenis-jenis Resiko

Menurut Adiwarman, diantara bentuk-bentuk resiko yang mungkin terjadi pada bank syariah adalah resiko pembiayaan, resiko pasar, dan resiko operasional.[57]

1) Resiko pembiayaan

Resiko pembiayaan adalah resiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan dalam memenuhi kewajiban, baik yang berkaitan dengan produksi, maupun pembiayaan korporasi.

a) Resiko berkaitan dengan produksi

Penilaian terhadap resiko ini dapat dilihat dalam dua aspek; *default risk* (resiko kebangkrutan), dan *recovery risk* (resiko jaminan).[58]

[57] *Ibid*. hlm.260
[58] *Ibid*. hlm. 261

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Default risk adalah resiko yang dipengaruhi oleh:

(1) *Industry risk*, yaitu resiko yang berlaku pada jenis usaha yang ditentukan oleh karakteristik setiap jenis usaha yang bersangkutan, riwayat pembiayaan yang terkait di bank konvensional dan bank syariah, dan kinerja keuangan usaha yang bersangkutan.

(2) Keadaan internal perusahaan nasabah, seperti manajemen, lembaga, pemasaran, teknik produksi, dan keuangan.

(3) Faktor-faktor negatif lainnya, seperti permasalahan hukum, pemogokan, kewajiban *off balance sheet* (L/C import, bank garansi), riwayat pembayaran (tunggakan kewajiban), dan restrukturisasi pembiayaan.

Sedangkan *recovery risk* adalah resiko yang terjadi karena dipengaruhi kesempurnaan pengikatan jaminan, yang dipengaruhi oleh :

(1) Kesempurnaan pengikatan jaminan.

(2) Nilai jual kembali jaminan (*marketability*).

(3) Faktor negatif lainnya, seperti tuntutan hukum pihak lain atas jaminan, lamanya transaksi ulang jaminan.

(4) Kredibilitas penjamin.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

2) Resiko Pasar

Yang dimaksud resiko pasar adalah kerugian yang berlaku pada portfolio bank akibat adanya pergerakan perubahan pasar berupa suku bunga (*interest rate risk*), resiko pertukaran nilai tukar mata uang (*foreign exchange risk*), resiko harga (*price risk*), dan resiko likuiditas (*liquidity risk*).[59]

3) Resiko Pengoperasian

Resiko ini terkait dengan kemungkinan yang berlaku dalam proses internal, kesalahan manusia, dan lain-lain yang mencakup resiko reputasi (akibat salah penerbitan misalnya), resiko taat asas (akibat tidak mengikuti ketentuan yang ada), resiko transaksi (disebabkan oleh pelayanan atau produk-produk yan ditawarkan), resiko strategik (pelaksanaan strategi yang kurang tepat).[60]

[59] Hennie Van Greuning and Zamir Iqbal (2008) dalam Syukri Iska, *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar media Press. Yogyakarta, 2012, hlm.122
[60] *Ibid*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

E. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan acuan oleh peneliti, antara lain :

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
1.	Lia Amilah	Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Hunian Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur	Tesis	2011	Penelitian ini bertujuan mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah, mengetahui faktor penyebab nasabah wanprestasi serta upaya penyelesaian-nya pada Bank Muamalat Indonesia cabang Cianjur.	diperoleh hasil penelitian : (1) Pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Cianjur dalam prosesnya dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok berdasarkan nilai pembiayaan. Pertama berdasarkan nilai pembiayaan di atas Rp. 250.000.000,- dan kedua berdasarkan nilai dibawah Rp. 250.000.000,-. Proses pembiayaan dengan nilai diatas Rp. 250.000.000,- dilakukan dengan berbagai tahapan, yaitu pengajuan permohonan pembiayaan, penilaian resiko, pengambilan resiko, pengambilan keputusan pembiayaan,

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
						realisasi pembiayaan dan setelah *dropping* pembiayaan. Kedua, proses pembiayaan dengan nilai dibawah Rp. 250.000.000,- dilakukan melalui *Financing Origination System* (FOS). (2)Faktor penyebab nasabah wanprestasi berasal dari kondisi di luar kendali diri nasabah dan iktikad tidak baik dari nasabah. Upaya penyelesaian wanprestasi lebih mengutamakan cara musyawarah daripada cara litigasi upaya penyelesaian yang dilakukan pihak bank antara lain dengan cara musyawarah, restrukturisasi pembiayaan nasabah, diluar restrukturisasi hingga mengambil cara litigasi.
2.	Sriyati	Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Ijarah*	Tesis	2012	Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi implementasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad *Musyarakah*

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
		Mumtahiya Bittamlik pada produk pebiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta			Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Ijarah* Mumtahiya Bit Tamlik pada produk pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta sudah sesuai dengan pedoman yang ada atau belum. Dengan kata lain, apakah implementasi-nya sudah syar'i atau belum.	*Mutanaqisah* dan akad *Ijarah Mumtahiya Bit Tamlik* terdapat unsur yang masih belum Syari'ah yaitu bahwa di dalam landasan syari'ah IMBT disebutkan Rasulullah melarang menggunakan dua bentuk akad di dalam satu objek, sedangkan penerapan di Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta memakai dua akad yaitu akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan IMBT pada produk pembiayaan Hunian Syari'ah. Di samping itu di dalam menghitung angsuran menggunakan rumus anuitas, ini berarti ada unsur bunganya atau dapat disebut ada *gharar* harga yaitu margin yang dikaitkan dengan waktu, padahal berdasarkan Fatwa dewan Syari'ah Nasional Nomor 16 tahun 2000 cara menghitung harga

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
						jual beli adalah harga beli + biaya + margin atau keuntungan yang disepakati (% x1).
3.	Agisa Muttaqien	Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat (studi kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK))	Skripsi	2012	Dalam penelitian ini peneliti meneliti tentang kesesuaian penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam PHSK dengan perundang-undangan dan fatwa, bagaimana penerapan akad *Ijarah* di dalamnya, serta bagaimana masalah kepemilikan sertifikat objek pembiayaan PHSK.	Dalam penelitian ini ditemukan bahwa PHSK telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa terkait. Penerapan *Ijarah* pun telah sesuai karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil musyarakah dan bukan milik sendiri. Pencantuman nama nasabah dalam sertifikat juga dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda. Diharapkan kedepannya terdapat peraturan yang lebih jelas dan memudahkan penerapan prinsip syariah, tidak hanya bagi prinsip konvensional saja.
4.	M. Ridwan	Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai	Jurnal TSAQAFAH Fakultas Syariah IAIN SU Medan	2013	Penelitian ini memaparkan pentingnya penerapan akad	Dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa walaupun secara mayoritas produk yang

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
		alternatif Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia			*Musyarakah Mutanaqisah* dalam Bank Syariah terutama di Indonesia.	digunakan oleh bank syariah adalah *Murabahah*, akan tetapi produk akad *Murabahah* tersebut mempunyai banyak kekurangan dalam penerapannya di Bank Syariah. Hal ini juga mempunyai potensi resiko bagi nasabah maupun bank. Alternatif akad pengganti *Murabahah* adalah *Musyarakah Mutanaqisah*. Produk akad ini dapat menjadi alternatif yang menarik daripada *Murabahah* khususnya pada pembiayaan rumah.
5.	Ridha Kurniawan Adnans	Penerapan Sistem Jual Beli *Murabahah* pada Bank Syariah (Studi terhadap Pembiayaan Rumah/ Properti pada Bank negara Indonesia Syariah cabang Medan)	Tesis	2007	Penelitian ini dilakukan terhadap sistem jual beli *Murabahah* pada Bank Negara Indonesia Syariah (Bank BNI Syariah) cabang Medan dalam kaitannya dengan pembiayaan rumah /	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sistem jual beli *Murabahah* pada Bank BNI Syariah cabang Medan adalah jual beli yang terjadi antara pemilik barang (suplier) – bank – nasabah yang dibuat dibawah tangan, kemudian terjadi lagi jual beli antara suplier dengan nasabah dengan

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

No.	Penulis	Judul	Published	Tahun	Tujuan penelitian	Hasil Penelitian
					properti.	akta notaris/PPAT. Sistem jual tersebut tidaklah termasuk ke dalam bentuk jual beli *murabahah* sebagaimana yang dimaksud oleh fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah Jo. PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dengan sistem tersebut pada kenyataannya jual beli yang terjadi adalah jual beli antara suplier dengan nasabah, dan peranan Bank disini hanya sebagai penyedia pembiayaan saja, bukan sebagai penjual

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu di atas maka peneliti ingin meneliti mengenai implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan perumahan yang diterapkan pada Bank Syariah Mandiri. Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya karena penelitian ini

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

meneliti pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang ada pada bank syariah mandiri cabang kudus yang dalam penerapannya berlaku pada pembiayaan *refinancing/take over*. Serta pada penelitian sebelumnya juga meneliti dan membandingkan penerapan akad tersebut dari sisi hukumnya, sedangkan dalam penelitian ini ingin melihat penerapan akad tersebut secara syariah. Objek penelitian ini pada Bank Mandiri Syariah cabang Kudus, hal ini karena Bank Mandiri Syariah merupakan salah satu Bank Syariah besar dan perkembangannya cukup signifikan.

http://eprints.stainkudus.ac.id