

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh bank umum syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain/nasabah selain bank berdasarkan dengan prinsip syariah. Penyaluran dana yang dilakukann oleh pihak bank/pemilik dana didasarkan pada kepercayaan dari hasil analisis yang dilakukan untuk meminimalisir kerugian.¹¹

Pada perbankan syariah pembiayaan menurut istilah teknisnya merupakan suatu aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia pembiayaan merupakan penanaman dana pihak bank baik berupa rupiah ataupun valuta asing dengan bentuk pembiayaan, *qardh* (piutang), surat berharga, penempatan, penyertaan modal panjang dan sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif.¹²

Menurut penulis pembiayaan merupakan suatu kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang disalurkan kepada yang membutuhkan dengan kriteria syarat yang

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah ; dari teori ke praktik*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2008)

¹² Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2005)

harus dipenuhi dan perjanjian untuk dapat mengembalikan dana yang sudah diterima.

Dalam mengupayakan pembiayaan supaya terhindar dari wanprestasi nasabah, pihak bank membantu nasabah untuk dapat menyelesaikan pembiayaan dengan baik. Rekruturisasi pembiayaan dilakukan pihak bank untuk dapat membantu nasabah dalam penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*), dan penataan (*restructuring*).¹³

b. Tujuan Pembiayaan

Kebijakan pembiayaan pada suatu bank merupakan sebuah dasar pernyataan secara garis besar mengenai arah dan tujuan pembiayaan yang dilakukan oleh bank. Arah dan tujuan ini harus sejalan dengan misi dan fungsi bank tersebut, jika dilihat dari sisi aktiva neraca dengan cermat akan terlihat bahwa sebagian besar dana operasional setiap bank diputar dalam pembiayaan yang diberikan pada nasabah. Fenomena tersebut sangat memberikan gambaran jelas bahwa pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank dan sekaligus merupakan sumber resiko operasi bisnis perbankan yang terbesar yang berakibat pada pembiayaan yang mengganggu operasional dan likuiditas bank.¹⁴

¹³ Peraturan Bank Indonesia No 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Usaha Unit Syariah

¹⁴ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Impelemntasi Teori dan Praktek)*....., hlm 306.

Pembiayaan memiliki tujuan baik dalam skala mikro maupun makro. Dalam segi mikro dapat dilihat pada pendayagunaan sumber ekonomi yang memerlukan penopang dalam bentuk modal untuk dapat memberdayakan kelangsungan perkembangannya. Dalam segi makro dapat dilihat pada terbukanya lapangan kerja baru dengan tersedia modal/dana bagi peningkatan usaha supaya dapat berkembang dan meningkatkan produktivitasnya sehingga terjadi distribusi pendapatan bagi pengusaha dan tenaga kerja.

c. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam menggapai tujuan dari pembiayaan, perbankan syariah harus dapat menganalisis dan meyakinkan kriteria nasabah yang sesuai supaya terhindar dari kerugian dan meyakinkan dana akan kembali dengan baik. Salah satu penilaian terhadap nasabah yaitu dengan analisis 5 C sebagai berikut:¹⁵

1) *Character*

Character merupakan keadaan watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Pada analisis ini digunakan untuk dapat mengetahui sampai sejauh mana keinginan, kemauan dan iktikad nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Kriteria nasabah tersebut bisa digambarkan sebagai berikut:

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 317.

- a) Orang pandai bergaul.
- b) Orang yang mempunyai motivasi tinggi serta suka menghadapi tantangan.
- c) Umur relatif muda sampai dengan 45 tahun.
- d) Melihat dan meneliti penghasilan dan biaya hidup.
- e) Melihat reputasi calon nasabah.
- f) Menggali informasi mengenai kehidupan sehari-harinya.
- g) Melihat laporan keuangan calon nasabah pada setiap pembiayaan.

2) *Capital*

Capital merupakan jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan atau usahanya, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam pembiayaan.

3) *Capacity*

Capacity merupakan kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penelitian ini untuk mengetahui dan mengukur sampai sejauh mana laba tersebut dapat menutupi/mengembalikan pembiayaan yang diajukan.

4) *Collateral*

Collateral merupakan barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Agunan

ini harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban keuangan calon nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokal, bukti kepemilikan dan status hukumnya.

5) *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran sumber pendapatan calon nasabah.

2. Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) adalah produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada individu atau perorangan untuk membeli, membangun atau merenovasi bangunan (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).¹⁶ Pembiayaan pemilikan rumah ini merupakan suatu sistem pembiayaan yang dilakukan sesuai dengan syariah.

Seperti pembiayaan yang lainnya, kesesuaian syariah harus ada akad dalam transaksi. Akad merupakan suatu ikatan perjanjian, kesepakatan atau transaksi yang dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.¹⁷ Ada beberapa akad dalam pembiayaan pemilikan rumah, yaitu sebagai berikut:

¹⁶ <https://www.bjbsyariah.co.id/pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 11 Oktober 2022

¹⁷ Widhi Ariyo Bimo dan Siti Maryam. “*Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah ib Masalah Dengan Akad Murabahah Di Bank Bjb Syariah Kantor Cabang Bogor*”. Vol 8 N0 1 April (2020) hlm. 45 <http://ejournal.uika-bogor.ac.id/index.php/MONETER/issue/archive>

- 1) Prinsip jual beli (*murabahah*).
- 2) Jual beli dengan termin dan kontruksi (*ishtisna*).
- 3) Sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*).
- 4) Kongsi dengan sewa (*musyarakah mutanaqisah*).

Selain melaksanakan akad pembiayaan, nasabah harus dapat memenuhi kriteria persyaratan sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI), berdomisili di Indonesia.
- 2) Usia minimum pada pengajuan pembiayaan 21 tahun.
- 3) Usia maksimum pada pengajuan pembiayaan:
 - a) Karyawan : maksimal 60 tahun.
 - b) Profesional dan pengusaha : maksimal 65 tahun.
 - c) Pegawai Negeri Sipil (PNS) : sesuai peraturan yang berlaku mengenai usia pensiun PNS.
- 4) Memiliki pengalaman kerja minimum:
 - a) Karyawan : 2 tahun (termasuk kerja sebelumnya)
 - b) Profesional/Pengusaha : 3 tahun dalam bidang yang sama.

3. *Murabahah bil Wakalah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah dalam Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia mengemukakan *Bai Murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli

dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁸ *Murabahah* juga dapat disingkat dengan mengambil keuntungan yang disepakati.

Pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dimana harga asal (pokok) dan ditambah keuntungan yang telah disepakati antara pihak yang bersangkutan. *Al-bai bi tsaman ajil* atau yang sering dikenal *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yang mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.¹⁹

Murabahah merupakan akad jual beli barang dimana pada kesepakatan penjual/bank dan nasabah menyepakati harga perolehan dan keuntungan. Harga yang disepakati pada kesepakatan antara bank dan nasabah merupakan harga pokok yang harus diberitahu pada nasabah. Pihak bank dapat memberikan potongan harga jika nasabah mempercepat pembayaran dan melunasi piutang sebelum jatuh tempo. Dan jika bank mendapatkan potongan dari pemasok atau pihak ketiga maka itu hak dari nasabah sebagai pembeli, namun jika potongannya

¹⁸ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009) hlm. 169.

¹⁹ Isra Misra, Muhammad Ragil dan Muhammad Iqbal Fachreza, *Manajemen Perbankan Syariah (Konsep dan Praktik Perbankan Syariah di Indonesia)*, (Yogyakarta: K-Media, 2021) hlm. 66.

didapatkan setelah akad terjadi maka hak tersebut terbagi menjadi hak bank dan nasabah.²⁰

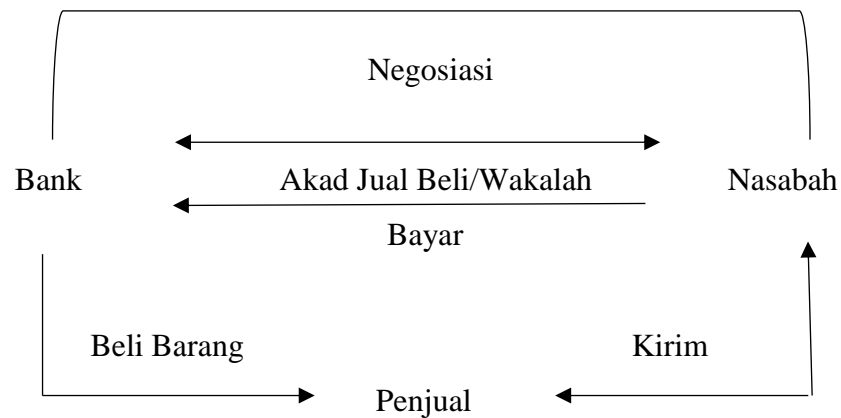
Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 tentang *murabahah* menjelaskan bahwa *murabahah* merupakan suatu kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya, kepada pembeli dan penjual membelinya dengan harga lebih sebagai laba keuntungan.²¹

Menurut penulis *murabahah* merupakan suatu kegiatan transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli dengan melibatkan 3 pihak, dimana pihak pertama berperan menjadi pemilik barang, pihak kedua berperan menjadi penyalur pembiayaan, pihak ketiga berperan menjadi pembeli atau nasabah dari penyalur pembiayaan dimana pada saat transaksi berlangsung pihak penyalur menegaskan harga awal yang ditetapkan pihak pertama dan juga laba yang diterima pihak penyaluran sehingga tercapai kesepakatan antara pihak kedua dan pihak ketiga. Atau dapat digambarkan dengan skema *murabahah* sebagai berikut:

²⁰ Nofinawati, “Akad dan Produk Perbankan Syariah”, FITRAH Vol. 08 No. 2 Juli-Desember (2014). Hlm. 228 diakses melalui repo.iain-padangsidempuan.ac.id/37/1/Nofinawati.pdf tanggal 13 Oktober 2022

²¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Jakarta : DSN-MUI, 2000.

Gambar 2. 1 Skema Murabahah Bil Wakalah



Skema diatas merupakan salah satu tipe skema yang sangat konsisten terhadap fiqh muamalat. Tahap awal pada skema ini bank bernegosiasi terlebih dahulu dengan nasabah mengenai barang yang akan dijadikan objek *murabahah*. Setelah menemui titik objek *murabahah* bank bisa mewakilkan langsung kepada nasabah dengan akad *wakalah* atau pihak bank bisa membeli barang langsung pada penjual. Jika sudah melakukan akad tersebut barang bisa langsung dikirim kepada nasabah dan nasabah bisa langsung membayar sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati. Pengawasan terhadap pembiayaan ini sangat diperlukan agar tetap berada dalam aturan syariah dan tidak merusak citra perbankan syariah dengan pandangan bank syariah sama dengan bank konvensional.²²

²² Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, “*Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perpektif Hukum di Indonesia*”, Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam Vol. 1, No. 2, Desember 2017, hlm. 222.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

1) Al-Qur'an

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengabaikan (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (Q.S Al-Baqarah Ayat 275)²³

Berdasarkan ayat tersebut dapat disimpulkan dengan penerjemahaan secara umum kegiatan jual beli *murabahah* ini sangat diperbolehkan, dimana dalam firman Allah SWT tersebut dengan jelas jual beli dihalalkan dan riba secara khusus diharamkan. Hal ini menjadi arti yang menunjukkan jual beli dihalalkan secara luas dibandingkan dengan jual beli yang dilarang dan diharamkan secara khusus.

2) Al-Hadits

²³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Al-Kamal*, (Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu, 2012) hlm. 36.

Terdapat dalam hadits Nabi SAW pada Hadits Riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah yang dinilai shahih oleh Ibnu Hibban.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ

قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)."*²⁴

Dari hadits diatas dapat ditarik kesimpulan dimana jual beli termasuk dengan sistem murabahah dihalalkan dan tak perlu lagi dapat keraguan selama pada transaksi jual beli tersebut tidak ada unsur pemaksaan dan atas dasar suka sama suka.

3) Dewan Syariah Nasional

Beberapa fatwa yang menentukan keabsahan dan berkaitan langsung dengan *murabahah* diantara sebagai berikut:

- a) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.
- b) Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam murabahah.
- c) Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam murabahah.

²⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Jakarta :DSN-MUI, 2000.

- d) Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IV/2000 Sanksi atas Nasabah yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran.
- e) Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2003 tentang Potongan Pelunasan dalam murabahah.
- f) Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah.
- g) Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
- h) Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah.

c. Syarat dan Rukun *Murabahah*

Keabsahan pada *murabahah* sangat bergantung pada syarat dan rukun-rukun yang harus terpenuhi, sesuai dengan hukum yang telah ditetapkan. Adapun syarat tersebut adalah sebagai berikut:²⁵

- 1) Nasabah atau pembeli harus betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.
- 2) Pihak bank dan pihak nasabah harus mnyetujui kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa paksaan.
- 3) Barang yang diperjual belikan harus terjamin dan terbebas dari barang haram.

²⁵ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Impelemntasi Teori dan Praktek)*. Hlm. 110.

- 4) Barang harus secara sah harus dimiliki pihak bank terlebih dahulu sesuai aturan agama.

Jika dalam praktiknya prinsip syarat 1 dan 2 tidak terpenuhi, maka pembeli dapat menentukan pilihan untuk dapat melanjutkan transaksinya atau tidak dengan memiliki pilihan:²⁶

- 1) Melanjutkan pembelian secara apa adanya.
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksesuaian atas barang yang dijual.
- 3) Membatalkan kontrak.

Adapun rukun dari *murabahah* adalah sebagai berikut:²⁷

- 1) Penjual (*Ba'i*) yaitu pemilik atau pihak yang memiliki barang yang akan dijadikan objek *murabahah*.
- 2) Pembeli (*musytariy*) yaitu pembeli atau pihak yang memerlukan barang atau objek *murabahah*.
- 3) Objek/Barang (*mabi'*) yaitu keperluan pembeli yang dimiliki penjual yang nantinya akan dijadikan objek transaksi *murabahah*.
- 4) Ijab dan kabul (*Sighat*) yaitu kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan.

4. Musyarakah Mutanaqishah

a. Pengertian *Musyarakah*

²⁶ Nurul Ichsan Hasan, "*Perbankan Syariah (Sebuah Pengantar)*", (Jakarta: Referensi (GP Press Group, 2014), hlm. 140.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 111.

Musyarakah adalah suatu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih dalam suatu usaha tertentu. Masing-masing pihak akan memberikan kontribusi dengan suatu kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Jika terdapat suatu keuntungan atau kerugian masing-masing pihak akan mendapatkan *margin* dan menanggung resiko.²⁸

Musyarakah atau *syirkah* dimaknai dengan umum sebagai suatu pencampuran dana dengan tujuan keuntungan. *Musyarakah* dalam PSAK No. 106 tentang Akuntansi *Musyarakah*, adalah suatu akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu. Setiap pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan resiko berdasarkan porsi kontribusi dana.²⁹

Pada Fatwa DSN-MUI No.73 tahun 2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.³⁰ Transaksi *musyarakah* ini dilandasi dengan adanya suatu keinginan dari para pihak yang ingin bekerja sama

²⁸ Joni Ahmad Mughni, “*Asuransi Syariah: Teori dan Praktik*”, (Bandung: Manggu Makmur Tanjung Lestari, 2021), hlm. 71.

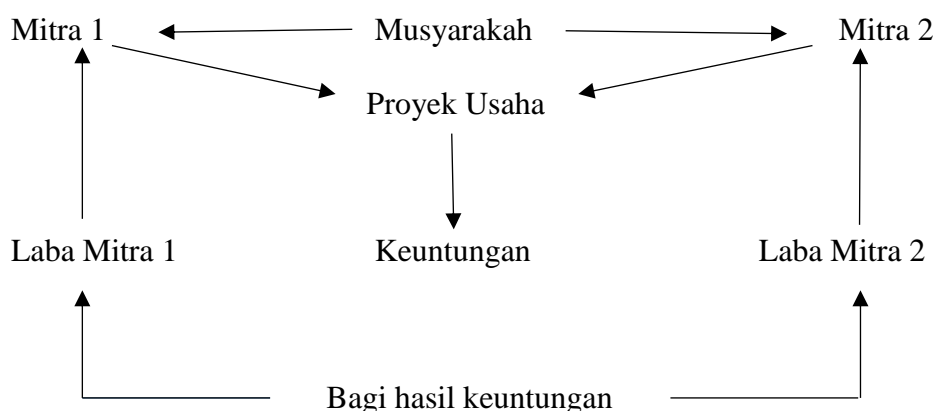
²⁹ Joni Ahmad Mughni, “*Manajemen Keuangan Syariah : Teori dan Praktik*”, (Bandung : Maanggu Makmur Tanjung Lestari, 2019), hlm. 28-29.

³⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta :DSN-MUI, 2008.

untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua belah pihak atau lebih dimana mereka bersama-sama memadukan sumber daya yang mereka miliki.

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan *musyarakah* merupakan suatu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk mendapatkan suatu kepemilikan barang/aset atau modal untuk salah satu pihak dengan kesepakatan dan petanggunganan resiko yang telah disepakati bersama. Berikut merupakan skema *musyarakah*:

Gambar 2.2 Skema Musyarakah



Pada skema diatas bank dan nasabah berperan sebagai mitra usaha dengan sama-sama menyediakan dan membiayai suatu kegiatan usaha. Nasabah tersebut bertindak sebagai pengelola usaha dan bank bertindak langsung sebagai mitra usaha sesuai dengan tugas dan wewenang. Dengan penyesuaian tugas dan wewenang tersebut pembagian hasil usaha disepakati dalam suatu bentuk nisbah. Nisbah ini tidak dapat berubah sepanjang kesepakatan belum selesai pada waktu yang ditentukan.

Musyarakah ini dapat diberikan berupa uang atau barang dan serta bukan dalam bentuk piutang. Jika objek ini berupa uang maka nilai objek tersebut harus dinyatakan dengan jelas jumlahnya. Jika objek ini berupa barang maka barang tersebut harus dinilai berdasarkan harga pasar (*net realizable value*) serta harus dinyatakan dengan jelas juga jumlahnya. Jangka waktu pengembalian dan pembagian hasil didasarkan pada akad *musyarakah* dengan angsuran dan periode yang sudah ditentukan.³¹

b. Dasar Hukum Musyarakah

1) Al-Qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ^{صَلِّ} وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لَيَبْتَغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
مَّا هُمْ ^{ظَلَّ} وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“...dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini...” (Q.S. Shad ayat 24)

2) Al-Hadits

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أْنَا ثَالِثُ الشَّرِّ يَكِينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُ هُمَا صَا
جِبَهُ،

فَإِذَا خَانَ أَحَدُ هُمَا صَا جِبَهُ خَرَّ جِبْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

³¹ Soemitra Andri, “Bank dan Lembaga Keuangan Syariah” (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 78.

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

3) Dewan Syariah Nasional

- a) Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah.*
- b) Fatwa DSN-MUI No. 55/DSN-MUI/V/2007 tentang *Pembiayaan rekening koran syariah Musyarakah.*
- c) Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah.*
- d) Fatwa DSN-MUI No. 105/DSN-MUI/X/2016 tentang *Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah dan Wakalah Bil Istitsmar.*
- e) Fatwa DSN-MUI No 133/DSN-MUI/X2019 tentang *Al-Musyarakah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik.*

c. Syarat dan Rukun *Musyarakah*

Keabsahan pada *musyarakah* sangat bergantung pada syarat dan rukun-rukun yang harus terpenuhi, sesuai dengan hukum yang telah ditetapkan. Berikut merupakan syarat-syarat *musyarakah* menurut Idris Ahmad:³²

³² Mahmudatus Sa'diyah, *Musyarakah Dalam Fiqih dan Perbankan Syariah*, Equilibrium Volume 2, No.2, Desember 2014, hlm. 315.

- 1) Mengeluarkan kata-kata yang menunjukkan izin masing-masing anggota serikat kepada pihak yang akan mengendalikan.
- 2) Anggota serikat itu saling mempercayai, sebab masing-masing mereka adalah wakil dari yang lain.
- 3) Mencampurkan harta sehingga tidak dapat dibedakan hak masing-masing, baik berupa mata uang maupun bentuk yang lain;

Adapun rukun dari *musyarakah* menurut para ulama:³³

- 1) *Sighat* (Ijab dan Qabul), dimana pada *sighat* ini tergantung pada sesuatu yang ditransaksikan.
- 2) *Al- Aqidain* (Subjek Perikatan), berupa mitra yang terkait pada perserikatan.
- 3) *Mahallul Aqd* (Objek Perikatan), berupa modal, barang atau perseroan lainnya.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini disusun dengan beberapa daftar publikasi penelitian terdahulu dengan relevansi dan bersinggungan langsung dengan subjek yang hendak diteliti. Daftar publikasi ini menjadi bahan untuk dapat menunjukkan celah penelitian (*research gap*). Penelitian terdahulu yang diambil peneliti adalah sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

| No | Nama Peneliti/Tahun | Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Persamaan dan Perbedaan |
|----|---------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | | | |

³³ *Ibid.*, hlm. 316.

| | | | | |
|---|---------------------|---|--|---|
| 1 | M. Adhi Qitshi | Analisis Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Terhadap Tinjauan Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BNI Syariah Bandar Lampung KC Tanjung Karang) | Mekanisme transaksi produk BNI Griya iB Hasanah di BNI Syariah cabang Tanjung Karang ini, meliputi beberapa tahapan, yaitu: analisa pemohon yang akan melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah, setor berkas, pencairan dana dan realisasi (pembangunan rumah), hal ini sudah sesuai dengan akad murabahah dan tidak menyimpang dari prinsip syariah yang dianut dalam bank BNI syariah tersebut. ³⁴ | Persamaan pada penelitian ini terletak pada topik yang akan diteliti pada produk dan akad. Adapun perbedaan dari penelitian ini terletak pada fokus yang akan dikajinya. Penelitian ini memiliki fokus yang kompleks pada tinjauan ekonomi islam. |
| 2 | Nurul Ica Kusniatin | Analisis Mekanisme | Pelaksanaan pembiayaan | Persamaan pada penelitian |

³⁴ M. Adhi Qitshi, “Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Terhadap Tinjauan Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BNI Syariah Bandar Lampung KC Tanjung Karang)”(Skripsi), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung, Bandar Lampung 2021, hlm. 102.

| | | | | |
|---|-------------|--|--|--|
| | | Pembiayaan <i>Murabahah</i> <i>Bil Al-</i> <i>Wakalah</i> Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bsi Kcp Ponorogo | <i>murabahah bil al-</i> <i>wakalah</i> dalam Kredit Pemilikan Rumah KPR di Bank BSI KCP Ponorogo Cokroaminoto kurang sesuai dengan teori dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN/IV/2000. ³⁵ | ini terletak pada produk yang akan dianalisis. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada analisis mekanisme yang akan diteliti dimana penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berfokus pada produk pembiayaan dengan akad <i>murabahah</i> . |
| 3 | Eva Rosyida | Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad | Dalam akad Murabahah, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar | Perbedaaan dari penelitian ini terletak pada fokus penelitian yang menitik beratkan kepada pandangan, |

³⁵ Nurul Ica Kusniatin, “Analisis Mekanisme Pembiayaan Murabahah Bil Al-Wakalah Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bsi Kcp Ponorogo” (Skripsi), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Ponorogo, Ponorogo 2021, hlm. 105.

| | | | | |
|---|-----------------------|---|--|--|
| | | Musyarakah Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Surabaya) | angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad Musyarakah (Kerjasama Sewa) merupakan 30manah30n30 kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. ³⁶ | faktor, dan pengaruh nasabah memilih produk dan akad tersebut. Persamaan pada penelitian ini terdapat pada produk dan akad yang akan diteliti. |
| 4 | Edwin Rahmat Yulianto | Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Mmq | Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR ke Bank Muamalat lebih menguntungkan | Perbedaan pada penelitian ini terdapat pada kajian teori, celah hasil penelitian serta |

³⁶ Eva Rosyida, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Surabaya)*,). Jurnal Akuntansi Unesa, Vol 1 No. 3 tahun 2013.

| | | | | |
|---|----------|---|---|---|
| | | (Musyarakah Mutanaqisah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia) | menggunakan akad Murabahah 31manah31n31g MMQ, karena akad Murabahah angsurannya telah ditetapkan di awal akad, jadi pembayaran angsuran akad Murabahah akan lebih terukur ³⁷ | pada objek penelitian. Adapun persamaan pada penelitian ini ialah pada mekanisme pembiayaannya di mulai dari pengajuan, permohonan BI <i>Checking</i> , pelaksanaan akad dan proses pembiayaan lainnya. |
| 5 | Al Yasim | Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu | Kebijakan-kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala yang ada produk pembiayaan iB Griya dengan akad murabahah pada Bank Sumut Syariah Hm. Joni | Perbedaan pada penelitian ini ialah pada analisis kajian, hasil serta objek penelitian. Kemudian untuk persamaannya terdapat pada |

³⁷ Edwin Rahmat Yulianto, *Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Mmq (Musyarakah Mutanaqisah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia)*, (Tesis), Magister Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.

| | | | | |
|--|--|----------------------|---|--|
| | | Syariah HM. Joni. | Medan adalah memberikan pelayanan yang terbaik, mengembangkan produk secara inovatif, dengan cara persuasif kunjungan silaturahmi dari pihak bank ke rumah nasabah, <i>trade checking</i> memastikan kebenaran kebendaharaan, mutasi rekening melihat penghasilan nasabah dari tiap bulannya, melakukan pelatihan, review kinerja, komitmen dan fokus pada program kinerja (<i>action plan</i>) | pembiayaan yang dilakukan menggunakan akad murabahah dengan memberikan pelayanan dengan baik pada nasabah serta melakukan pengecekan terlebih dahulu pada penghasilan setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan. |
|--|--|----------------------|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|--|
| | | | inovatif dan kreatif. ³⁸ | |
|--|--|--|-------------------------------------|--|

C. Kerangka Pemikiran

Perbankan syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki fungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkebutuhan dalam keuangan, baik ia membutuhkan atau berkelebihan dana dalam suatu kegiatan yang berdasarkan hukum Islam. Pembiayaan adalah suatu kegiatan dari lembaga keuangan, dimana salah satu pendapatan dari lembaga keuangan tersebut lebih besar dari pembiayaan. Pembiayaan ini merupakan suatu kegiatan dalam penyediaan uang, dana atau modal yang nantinya ada suatu tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, dengan berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain/calon nasabah yang dibiayai untuk dapat mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu jatuh tempo tertentu dengan imbalan atau berupa bagi hasil sesuai dengan prinsip syariah.³⁹

Pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) merupakan salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan, dimana pembiayaan kepemilikan rumah ini ditujukan untuk dapat memfasilitasi nasabah perorangan untuk dapat membeli, membangun atau merenovasi bangunan (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).⁴⁰ Bank Jabar Banten Syariah KCP

³⁸ Al Yasim, “Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah dengan Akad Murabahah di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni” (Skripsi), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sumatera Utara Medan, 2019, hlm. 48.

³⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Fajar Interpratama Offset, 2011) hlm. 106.

⁴⁰ <https://www.bjbsyariah.co.id/pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 11 Oktober 2022

Bantarkalong merupakan salah satu dari banyaknya bank syariah yang memiliki pembiayaan pemilikan rumah. Dimana akad yang digunakan pada pembiayaan terdapat 2 akad yaitu akad *murabahah bil wakalah* dan akad *musyarakah mustanaqishah* ini juga dominan dengan yang menggunakan akad *murabahah* dengan 30 dari keseluruhan nasabah pada pembiayaan pemilikan rumah, 29 diantaranya menggunakan akad *murabahah*..

Pada kedua akad tersebut terdapat suatu penerapan mekanisme yang ada pada pembiayaan pemilikan rumah, umumnya dapat terlihat pada setiap Bank Syariah yang ada. Pada akad *murabahah* terdapat beberapa skema yang dijalankan, pertama ada dalam bentuk perdagangan langsung dengan pihak bank berperan langsung sebagai pengelola atau penjual. Kedua pihak bank dapat membeli barang terlebih dahulu dimana pada posisi terdapat 3 pihak yang terlibat dengan pihak bank menjadi pihak kedua dengan membeli barang pada pihak pertama untuk kebutuhan pihak ketiga/nasabah. Ketiga pihak bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk dapat membeli objek/kebutuhannya.

Pada akad *musyarakah* banyak yang berpendapat bahwa akad ini merupakan akad yang baik dan lebih maslahat, namun pada halnya yang terjadi juga, tidak sedikit dengan akad ini yang mengalami ketidakjelasan tanggung jawab, tidak adilnya pada pembagian resiko, tidak terpeliharanya aset yang ditanggungkan dan juga banyak anggapan pada akad ini sangat tidak efisien sehingga terjadi hal-hal itu.

Dari masalah tersebut merupakan sebagian dari banyaknya pihak yang melakukan hal tersebut dan tentunya tak lepas dari dampak pada setiap

permasalahan, dimana salah satu dampak dari permasalahan di atas akan menjadi bahan pertimbangan nasabah.

Berikut gambaran kerangka pemikiran dari pembahasan diatas:

Gambar 2. 3 Kerangka Pemikiran

