

BAB II

KONSEP TEORI PEMBIAYAAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSHARAKAH MUTANAQISHAH*

A. Pembiayaan

1. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktifitas Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan secara mendalam.²⁸

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah

²⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 105

diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.²⁹

Dalam Pembiayaan kredit rumah maka seluruh aktifitas dan prosedur telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya yakni, penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah dalam jangka waktunya, persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, dan penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* dan *reconditioning*.

2. Unsur-unsur Pembiayaan³⁰

- a) Bank Syariah, merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

²⁹ Ibid, 106

³⁰ Ibid, 107

- b) Mitra Usaha/Partner, merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.
- c) Kepercayaan, bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.
- d) Akad, merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.
- e) Risiko, setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.
- f) Jangka waktu, merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.
- g) Balas jasa, sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

3. Fungsi Pembiayaan ³¹

Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa, pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana, pembiayaan sebagai alat pengendali harga dan pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada. Penyaluran dana dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan.

Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam bank syariah tidak ada istilah bunga, tetapi bank syariah menerapkan sistem bagi hasil.³² Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³³

Perbedaan pokok antara perbankan syariah dengan konvensional dalam pembiayaan adalah adanya larangan riba (bunga) pada perbankan syariah. Prinsip utama yang dianut bank syariah adalah, ³⁴ Larangan riba dalam berbagai bentuk

³¹ Ibid, 109

³² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Grafindo Persada, 2012), 17

³³ Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 681

³⁴ Mustafa Edwin Nasution, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2006), 295

transaksi, menjalankan bisnis dan aktivitas perdagangan yang berbasis pada memperoleh keuntungan yang sah secara syariah, dan memberikan zakat.

4. Konsep Tujuan Analisis Kredit/Pembiayaan

Tujuan utama analisis permohonan kredit/pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya kepada bank secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun bunganya, sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Dalam pemberian kredit kepada nasabah, bank menghadapi risiko yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan kepada nasabah, oleh karena itu, keadaan dan perkembangan nasabah harus diikuti secara terus menerus mulai saat kredit diberikan sampai kredit lunas.

Hal-hal yang perlu dipraktikkan dalam penyelesaian kredit nasabah, terlebih dahulu harus terpenuhinya prinsip 5C's analisis, yaitu sebagai berikut.³⁵

1. Character

Character adalah keadaan watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah diterapkan.

³⁵ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Credit management handbook teori, konsep, prosedur dan aplikasi panduan praktis mahasiswa, bankir dan nasabah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 289

2. *Capital*

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit.

3. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.

4. *Collateral*

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.

5. Condition of Economy

Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada

suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur.

Dari kelima prinsip di atas, yang paling perlu mendapatkan perhatian *account officer* adalah *character*, dan apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak berarti. Dengan perkataan lain, permohonannya harus ditolak.

B. Konsep Akad *Murābahah*

1. Definisi Akad *Murābahah*

Murābahah didefinisikan oleh para ahli fiqih sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *Murābahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³⁶

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa *Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.³⁷ *Murābahah* adalah akad jual

³⁶ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 13

³⁷ Ibid, 14

beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *Murābahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.³⁸

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *Murābahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.³⁹

Dalam bukunya Syafi' Antonio, *Bai' al-Murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-Murābahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp 10.000.000,00, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000,00 dan ia menjual kepada si

³⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 138

³⁹ Ibid, 139

pembeli dengan harga Rp 10.750.000,00. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran.⁴⁰

2. Landasan Syariah *Murābahah* pada Al-Qur'an

a) Surah Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya : 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 kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b) Al-Hadist :

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, *muqaradhah*

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102

(*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)

c) Fatwa DSN MUI

Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan Fatwa No. 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang *Murābahah*. Pertimbangan ekonomis yang diambil dalam pemutusan fatwa ini adalah bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *Murābahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴¹

3. Jenis-jenis *Murābahah*

Adapun dua jenis lainnya dalam pembiayaan modal kerja dan investasi yaitu *bai' as-salam* dan *bai'al-istishna'*. *Bai' as-salam* berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka. *Bai' as-salam* biasanya dipergunakan pada pembiayaan bagi petani dengan jangka waktu yang relatif pendek, yaitu 2-6 bulan. Karena yang dibeli oleh bank adalah barang seperti padi, jagung, dan cabai, dan bank tidak berniat untuk menjadikan barang-barang tersebut sebagai simpanan atau *inventory*, dilakukanlah akad *bai' as-salam* kepada pembeli kedua, misalnya kepada bulog, pedagang pasar induk,

⁴¹ Fatwa DSN MUI No. 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000

atau grosir. Inilah yang dalam perbankan Islam dikenal sebagai *salam paralel*.⁴² *Salam paralel* berarti melaksanakan dua transaksi *bai' as-salam* antara bank dan nasabah, dan antara bank dan pemasok (*supplier*) atau pihak ketiga lainnya secara simultan (terjadi secara bersamaan).⁴³

4. Rukun dan Syarat *Murābahah*

a) Rukun *Murābahah* (Jual Beli) ⁴⁴

Rukun *Murābahah* (jual beli) menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, *siġhat*, dan barang atau sesuatu yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut jumhur ulama, selain mazhab Hanafi, ada 3 atau 4, yaitu orang yang berakat (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), *siġhat* (*ijab* dan *qabul*).

⁴² Ibid, 111

⁴³ Ibid, 110

⁴⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 16

b) Syarat *Murābahah*⁴⁵

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dengan riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan yakni, melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, atau membatalkan kontrak.

Menurut jumhur ulama, rukun dan syarat yang terdapat dalam *bai' al-Murābahah* sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad. Menurut Hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu *ṣighat (ijab dan qabul)*, adapun rukun-rukun lainnya merupakan derivasi dari *ṣighat*. Dalam artian, *ṣighat* tidak akan ada jika tidak terdapat dua pihak yang bertransaksi, misalnya

⁴⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102

penjual dan pembeli, dalam melakukan akad (*ṣighat*) tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan, yakni objek transaksi.⁴⁶

5. Beberapa Ketentuan Umum⁴⁷

- a. Jaminan, pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *Murābahah*. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan.
- b. Bangkrut, Jika pemesan yang berutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali.

6. Manfaat *Murābahah*⁴⁸

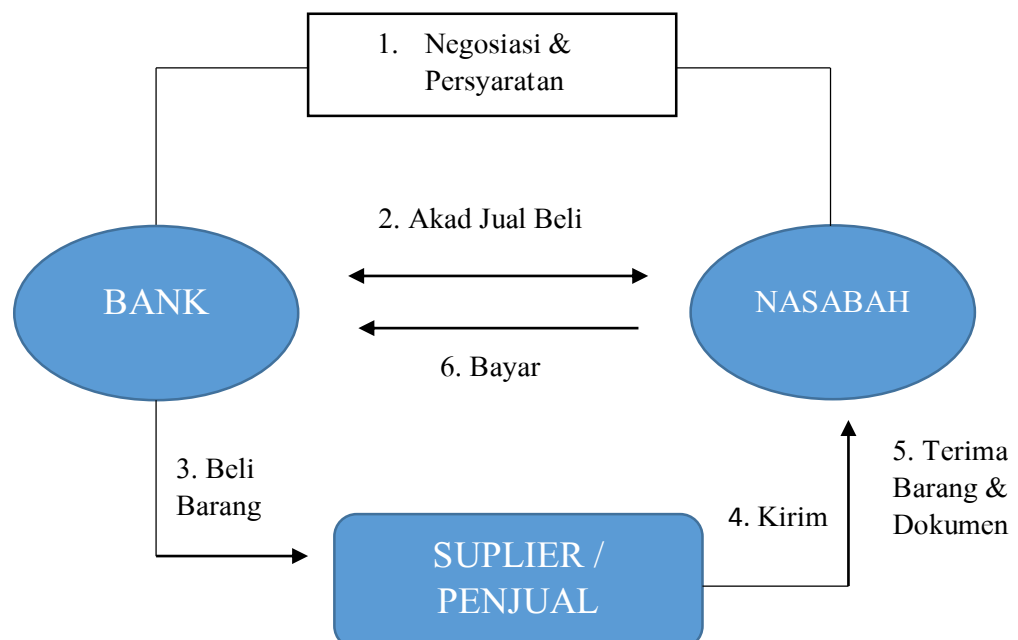
Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *Murābahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Murābahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *Murābahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut.

⁴⁶ Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah (Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial)*, (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya), 2010

⁴⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 105

⁴⁸ Ibid, 106

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan.
- d. Dijual, karena *bai' al-Murābahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar. Secara umum, aplikasi perbankan dari *bai' al-Murābahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini :



C. Konsep Akad *Wakālah*

1. Definisi *Wakālah*

Wakālah atau *wikālah* berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian manfaat. *Wakalah* dalam bahasa Arab disebut juga *tafwid*, yang berarti menyerahkan sesuatu urusan kepada orang lain yang mengandung hal-hal yang diwakilkan. Ada beberapa pendapat mengenai *wakālah*. Menurut Sayfi'i Antonio, *al-wakālah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.⁴⁹ *Wakālah* adalah pemberi kuasa dari seseorang kepada orang lain untuk melakukan sesuatu yang tidak bertentangan dengan prinsip Islam. *Wakālah* dapat diartikan sempit dan luas, tergantung dari sudut mana kita melihatnya. Secara umum, *wakālah* dapat dilakukan untuk berbagai hal selama tidak melanggar ketentuan Islam. Jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, pemberi kuasa tersebut menyangkut aspek-aspek ekonomi. Berbeda halnya ketika *Wakālah* diterapkan pada dunia politik, maka pelimpahan kekuasaan tersebut akan berhubungan dengan dunia politik.

2. Landasan Syariah *Wakālah*

a. Al-Qur'an Surat Al-Kahfi ayat 19 :

⁴⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 120

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ
يَوْمٍ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ
أَيُّهَا أَرْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴿١٩﴾

Artinya : Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: Sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun. (QS. Al-Kahfi : 19)⁵⁰

b. Al-Hadist

“Dari Rabi’ah bin Abi ‘Abd ar-rahman dari Sulaiman ibn Yasar bahwa Rasulullah SAW mewakilkan kepada Abu Rafi’ dan seorang Anshar untuk mengawinkan (qabul perkawinan Nabi dengan Maimunah r.a)” (HR. Malik dalam al-Muwaththa’)

c. Ijma’

Para ulama berpendapat dengan *ijma’* atas dibolehkannya *Wakālah*. Mereka mensunnahkan *Wakālah* dengan alasan bahwa

⁵⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya Juz 1-30*, (Surabaya: Duta Ilmu, 2005), 404, Q.S. Al-Kahfi ayat 19

Wakālah termasuk jenis *ta'awun* atau tolong menolong atas dasar kebaikan dan takwa.⁵¹

d. Fatwa DSN-MUI

Dewan Syari'ah Nasional MUI mengeluarkan Fatwa No. 10/ DSN-MUI/IV/ 2000 tentang *wakālah* tertanggal 8 Muharram 1421 H/ 13 April 2000 M. Pertimbangan ekonomis yang diambil dalam pemutusan fatwa ini adalah bahwa dalam rangka mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilinya melalui akad *Wakālah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Dan bahwa praktik *Wakālah* pada Lembaga Keuangan Syariah dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan kepada nasabah, dan bahwa agar praktek *Wakālah* tersebut dilakukan sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Wakālah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.⁵²

3. Rukun dan Syarat *Wakālah*

Rukun *Wakālah* terdiri dari pelaku akad, objek akad, dan *ṣighat (ijab qabul)*

⁵¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 122

⁵² Fatwa DSN MUI No. 10/ DSN-MUI/IV/ 2000

1) Pelaku akad, merupakan kedua belah pihak yang melakukan akad. Yakni pemberi kuasa (*muwakil*) dan penerima kuasa (wakil). Syarat *muwakil* adalah sebagai berikut:

- a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
- b. Orang *mukallaf*, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.

Sedangkan syarat wakil adalah, cakap hukum, dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya dan wakil adalah orang yang diberi amanat.⁵³

2) Objek akad (*at-taukil*), merupakan tindakan yang dikuasakan. Syarat objek akad adalah perbuatan yang boleh digantikan oleh orang lain harus jelas, dapat diwakilkan, dan tidak bertentangan dengan Syari'at Islam.

3) *Ṣighat*, merupakan pernyataan dari kedua belah pihak (*ijab qabul*). Penerimaan diri sebagai penerima kuasa dapat dilakukan dalam bentuk lisan, tulisan, maupun isyarat.

4. Jenis-jenis *Wakālah*

Wakālah terdiri dari tiga jenis yaitu, *Wakalah Muthlaqah*, *Wakalah Muqayyadah*, dan *Wakalah al-Aamah*. Pemberian kuasa secara mutlak

⁵³ Fatwa DSN MUI No. 10/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Wakalah

tanpa batasan waktu dan urusan-urusan tertentu disebut dengan *Wakālah Muthlaqah*. Sedangkan pemberian kuasa yang dibatasi waktu dan urusan-urusan tertentu disebut dengan *Wakālah Muqayyadah*. Jadi pihak kedua bertindak atas nama pihak pertama untuk melaksanakan kuasa yang telah ditentukan. Sedangkan *Wakālah al-Aamah* merupakan bentuk *Wakālah* yang lebih luas dari *al-muqayyadah* tetapi lebih sederhana dari *muthlaqah*.⁵⁴

D. Konsep Akad *Mushārahah*.

1. Definisi *Mushārahah*

Mushārahah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁵⁵ Dari definisi lain *Mushārahah* adalah akad kerjasama atau percampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati dan risiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.⁵⁶

2. Landasan Syariah *Mushārahah*

a) Al-Qur'an surah *Ṣaad* ayat 24 :

⁵⁴ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 38

⁵⁵ Ibid, 90

⁵⁶ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 51

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ

بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ

رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٣٨﴾

Artinya : Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. 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". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat. (QS. Shaad (38) ayat : 24).

b) Al-Hadist

Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw bersabda, “*Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’*” (HR. Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim). Hadist qudsi tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hamba Nya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.⁵⁷

⁵⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 91

c) Fatwa DSN MUI Tentang *Mushārahah Mutanāqīshah*

Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan Fatwan No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanāqīshah*. Pertimbangan ekonomis yang diambil dalam pemutusan fatwa ini adalah bahwa pembiayaan *Mushārahah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Kepemilikan aset (barang) atau modal dapat dilakukan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah*.

3. Jenis-jenis *Mushārahah*

Al-mushārahah ada dua jenis, *mushārahah* pemilikan dan *mushārahah* akad (kontrak). *Mushārahah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *mushārahah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. *Mushārahah* akad tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka meberikan modal *Mushārahah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.⁵⁸

Mushārahah akad terbagi menjadi, *al-inan*, *al-mufawwadhah*, *al-a'maal*, *al-wujuh*, dan *al-muḍārabah*. Para ulama berbeda pendapat tentang *al-muḍārabah*,

⁵⁸ Ibid, 92

apakah ia termasuk jenis *al-mushārah* atau bukan. Beberapa ulama menganggap *al-muḍārah* termasuk kategori *al-mushārah* karena memenuhi rukun dan syarat sebuah akad (kontrak) *mushārah*. Adapun ulama lain menganggap *al-muḍārah* tidak termasuk sebagai *al-mushārah*.

4. Rukun dan Syarat *Mushārah*⁵⁹

- a) *Rukun Mushārah* yakni, ucapan (*ṣiḡhat*) penawaran dan penerimaan (*ijab* dan *qabul*), pihak yang berkontrak, dan objek kesepakatan berupa modal dan kerja.
- b) Syarat *Mushārah*
 - 1) Ucapan. Tidak ada bentuk khusus dari kontrak *Mushārah*. Ia dapat berbentuk pengucapan yang menunjukkan tujuan. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal atau ditulis. Kontrak *Mushārah* dicatat dan disaksikan.
 - 2) Pihak yang akan berkontrak. Disyaratkan bahwa seorang mitra haruslah kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - 3) Objek kontrak (dana dan kerja). Dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang bernilai sama. Para ulama menyepakati hal ini. Beberapa ulama telah memberi

⁵⁹ Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah (Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial)*, (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 248

kemungkinan pula bila modal berwujud aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, perlengkapan, dan sebagainya.

Mahzab Syafi'i dan Maliki mensyaratkan dana yang telah disediakan oleh masing-masing pihak harus dicampur, dan tidak dibolehkan pemisahan dana dari masing-masing pihak untuk kepentingan khusus. Misalnya, yang satu khusus membiayai bahan baku, dan yang lainnya hanya membiayai pembelian perlengkapan kantor. Tetapi mazhab Hanafi juga tidak mencantumkan syarat ini jika modal itu dalam bentuk tunai, sedangkan mazhab Hambali tidak mensyaratkan pencampuran dana.⁶⁰

5. Manfaat *Mushārahah*⁶¹

- a. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
- b. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil.
- c. Bank akan lebih selektif dan hati-hati mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.

⁶⁰ Ibid, 249

⁶¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 94

- d. Prinsip bagi hasil dalam *muḍārabah/Mushārahah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap di mana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

6. Definisi Akad *Mushārahah Mutanāqishah*

Mushārahah Mutanāqishah merupakan produk turunan dari akad *Mushārahah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Secara tata bahasa arti dari *Mushārahah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyrikusyarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Mushārahah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.

Jadi dengan demikian *Mushārahah Mutanāqishah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. 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.

Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁶²

Selanjutnya untuk melengkapi pengertian dari *Mushārahah Mutanāqīshah*, Dr. Ir. M. Nadrattuzaman Hosen, Ms., M.Sc, Ph.D dalam makalahnya yang berjudul *Mushārahah Mutanāqīshah*.⁶³ Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *Mushārahah Mutanāqīshah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah dimana merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan atau menggabungkan dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.⁶⁴ Karakteristik dari transaksi ini dilandaskan karena adanya keinginan dari para pihak (dua pihak atau lebih) melakukan kerja sama untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak menyertakan dan menyetorkan modalnya dengan pembagian keuntungan di kemudian hari sesuai kesepakatan. Kesertaan masing-masing pihak

⁶² <http://ekonomisyariah.info/blog/2013/09/24/musarakah-mutanaqishah-di-pembiayaan-perbankan-syariah/> (Di akses pada hari Rabu, 28 Mei 2014, Pukul 10.05)

⁶³ www.ekonomisyariah.or.id. (Diakses pada hari Rabu tanggal, 28 Mei 2014, Pukul 10.23)

⁶⁴ Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 687

yang melakukan kerja sama dapat berupa dana, keahlian, kepemilikan, peralatan serta barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Contoh perhitungan praktis akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yakni, misalnya nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah, misalnya, Rp 100.000.000. Bank berkontribusi Rp 70.000.000 dan nasabah Rp 30.000.000. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri. Dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000 akan menjadi milik bank dan Rp 300.000 merupakan bagian nasabah, akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000 itu dijadikan sebagai pembelian

saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *Mushārahah Muatanāqīshah*.⁶⁵

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah hingga angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi Bank Syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa Bank Syariah.

⁶⁵ Ibid, 797

7. *Ijārah* dalam Akad *Mushārah* Mutanaqisah

a. Pengertian *Ijārah*

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui upah sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶⁶

b. Dalil Al-Qur'an tentang *Ijarah*

﴿وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَيْهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ﴾

Artinya : Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'rif. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

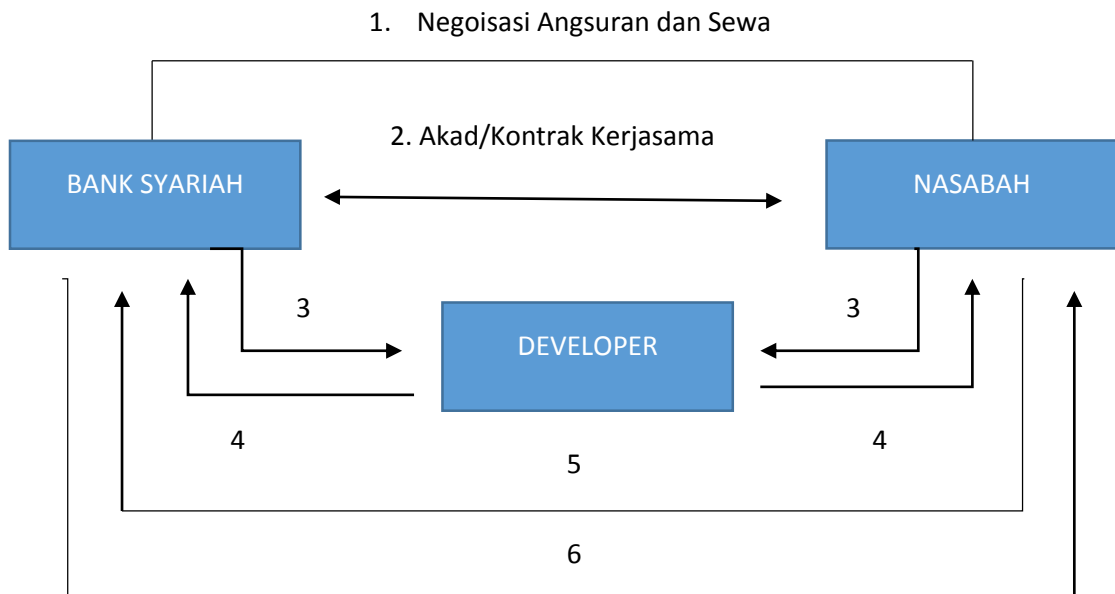
⁶⁶ Sunarto Zulkifli, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 42

Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah : 233)

- c. Dalil Al-Hadist Tentang *Ijārah*, diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda : *“Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya tukang bekam itu.”* (HR. Bukhari dan Muslim). Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah SAW bersabda : *“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”* (H.R. Ibnu Majah)
- d. Rukun *Ijārah* yaitu, penyewa (*musta’jir*), pemberi Sewa (*mu’ajjir*), obyek sewa (*ma’jur*), harga sewa (*ujrah*), manfaat sewa (*manfa’ah*) dan ijab qabul (*siġhat*).
- e. Jenis *ijārah* Menurut obyeknya⁶⁷ Berdasarkan obyeknya, *ijārah* terdiri dari :
 - i. *Ijārah* dimana obyeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan lain-lain.
 - ii. *Ijārah* dimana obyeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti jasa taxi, jasa guru, dan lain-lain.

⁶⁷ Ibid, 43

Skema akad *Mushārahah Mutanāqīshah* :



Penjelasan Skema akad *Mushārahah Mutanāqīshah* :

1. Negoisasi Angsuran dan Sewa Nasabah dengan Bank Syariah
2. Akad/Kontrak Kerjasama Nasabah dengan Bank Syariah
3. Beli barang/rumah Nasabah dengan Bank Syariah
4. Nasabah dan Bank Syariah mendapat berkas dan dokumen rumah dari developer
5. Nasabah membayar sewa dan angsuran kepada Bank Syariah
6. Bank Syariah menyerahkan hak kepemilikan 100% kepada Nasabah karena telah melunasi biaya sewa dan angsuran dari Bank Syariah