

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini peneliti mengambil tema yang terkait dengan perbankan syariah yang pada saat ini berkembang pesat, penelitian terdahulu yang digunakan peneliti dalam penelitian ini diantaranya :

1. IsmailZaim M. dan BorhanTamkin Joni (2013) studi empirisnya “Analisis Kritis terhadap Pembiayaan semula Perumahan secara Islam melalui kontrak MusyarakahMutanaqisah”. Pada penelitian ini dituliskan bahwa penawaran pembiayaan perumahan semula secara MusyarakahMutanaqisah ini perlu ditawarkan pada bank-bank Islam yang menawarkan pembiayaan perumahan berkonsep MusyarakahMutanaqisah, mempermudah kepada pihak pelanggan sekiranya mereka ingin melaksanakan pembiayaan semula untuk mendapatkan uang tunai.

**Persamaan :** Pada penelitian terdahulu ini memiliki tujuan yang sama yaitu ingin menganalisis bagaimana penerapannya akad musyarakahmutanaqisah pada produk Kredit Pembiayaan Perumahan Syariah (KPRS).Sedangkan pada penelitian ini mengukur KPRS dengan akad Musyarakah Mutanaqisah untuk menilai risiko.

**Perbedaan :** Pada penelitian terdahulu tidak memaparkan kelemahan apa yang akan timbul baik untuk pihak bank maupun dari pihak nasabah. Hanya

menjelaskan penerapannya dan kelebihanannya saja saat menggunakan akad ini. Sedangkan penelitian ini sangat jelas akan memaparkan empat risiko yang kemungkinan memberikan pengaruhnya pada pembiayaan KPR dengan musyarakah mutanaqisah.

2. HeidyArrvida L., ZainulArifin, dan Nila Firdaus N. (2014) studi empirisnya “ Analisis tingkat Kesehatan Bank dengan menggunakan pendekatan RGEC (Risk Profil, Good Corporate Governance, Earnings, Capital)”

Pada penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa Profil Risiko yang penilaiannya terdiri dari penilaian risiko kredit BRI yang telah dilaksanakan dengan baik, pada penilaian risiko pasar BRI dikategorikan memiliki penurunan tingkat suku bunga yang rendah, dan pada penilaian risiko likuiditas BRI memiliki predikat yang sangat baik.

**Persamaan** : Pada penelitian ini mnggunakan metode RGEC yang dimana didalamnya terdapat Profil Risiko untuk mengukur tingkat kesehatan BRI.Sedangkan dalam penelitian ini sama-sama menggunakan profil risiko untuk akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR.

**Perbedaan** : Pada penelitian ini penerapan Profil Risiko untuk kesehatan bank secara keseluruhan pada penelitian yang ada pada penelitian ini menerapkan profil risiko pada akad MusyarakahMutanaqisah dan hanya mengambil empat profil risiko syariah.

3. Indah Novitasari (2011) studi empirisnya “Penerapan akad Musyarakkah Mutanaqisah dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah pada bank Muamalat Sidoarjo” pada penelitian ini menghasilkan simpulan berdasarkan analisis dan

pembahasan pada penelitian ini bahwa dalam layanan produk pembiayaan perumahan kredit dengan menggunakan akad MusyarakahMutanaqisah merupakan kerja sama antara dua pihak dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain akan menjadi pemilik penuh akad tersebut.

**Persamaan :** Pada penelitian dari indah sama-sama menggunakan akad musyarakahmutanaqisah sebagai objek penelitian dan juga pada penelitian ini juga menganalisis akad musyarakahmutanaqisah pada produk syariah yaitu Kredit Pembiayaan Perumahan Syariah (KPRS).

**Perbedaan :** Pada penelitian ini hanya memiliki tujuan dan memaparkan saja penerapannya akad MusyarakahMutanaqisah saja tambah memperhatikan kelebihan dan kekurangannya dari penggunaan akad MusyarakahMutanaqisah pada produk Kredit Pembiayaan Perumahan Syariah (KPRS)

Berdasarkan ketiga penelitian terdahulu yang dijadikan pedoman oleh peneliti, maka peneliti menyimpulkan bahwa MusyarakahMutanaqisah dapat digunakan pada produk Kredit Pembiayaan Perumahan Syariah (KPRS) dengan hasil yang diperoleh pada penelitian ke tiga jelas dijelaskan bahwa akan ini dapat diimplementasikan pada KPRS. Namun dari ketiga penelitian belum ada yang menjelaskan apa dampak yang akan dihadapi pihak Bank Syariah maupun pihak Pelanggan yang dimana peneliti akan menganalisisnya dalam empat risiko pada Akad MusyarakahMutanaqisah.

## **2.2 Landasan Teori**

### **2.2.1 Pengertian Bank Syariah**

Dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 memberikan penjelasan dan pengertian Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Wirosa2009 : 40).

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah waiqtina*) (KausarRiza Salman 2012 : 70).

### **2.2.2 Fungsi Bank Syariah**

Berdasarkan Pasal 4 UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah diwajibkan untuk menjalankan dana dari masyarakat. Disamping itu,

bank syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitulmal dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Bank syariah juga dapat menghimpun dana social yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Bank Syariah dalam skema non-riba memiliki setidaknya empat fungsi sebagai berikut (KausarRiza Salman 2012 : 70) :

1. Fungsi Manajer Investasi

Fungsi ini dapat dilihat dari segi penghimpunan dana oleh bank syariah, khususnya dana mudharabah. Bank syariah bertindak sebagai manajer investasi dari pemilik dana (*shahibulmaal*) dalam hal dana tersebut harus dapat disalurkan pada penyaluran yang produktif, sehingga dana yang dihimpun dapat menghasilkan keuntungan yang akan di bagi hasilkan antara bank syariah dengan pemilik dana.

Dalam hal bagi hasil kepada nasabah, bank syariah menggunakan konsep nisbah bagi hasil atas presentase pendapatan yang diperoleh. Hal ini menyebabkan besar atau kecilnya imbalan yang diterima oleh *shahibulmaam* tidak hanya ditentukan oleh besarnya porsi bagi hasil yang diterima nasabah melainkan tergantung juga pada hasil penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah. Semakin baik penyaluran dana ke arah yang produktif maka semakin besar bagi hasil yang diterima oleh nasabah. Namun sebaliknya, apabila penyaluran dana oleh bank syariah semakin tidak baik maka hasil yang diterima nasabah juga menjadi kecil.

## 2. Fungsi Investor

Dalam penyaluran dana, bank syariah berfungsi sebagai investor (pemilik dana). Penanaman dana yang dilakukan oleh bank syariah harus dilakukan pada sector-sektor yang produktif dengan risiko yang minim dan tidak melanggar ketentuan syariah. Disamping menginvestasikan dananya, bank syariah harus menggunakan produk investasi yang sesuai dengan syariah. Produk investasi yang sesuai dengan syariah meliputi akad jual beli (murabahah, salam, dan istishna'), akad investasi (mudharabah dan musyarakah), akad sewa-menyewa (ijarah dan ijarahmuntahiyabittamlik) dan akad lainnya yang dibolehkan oleh syariah.

## 3. Fungsi Sosial

Fungsi ini merupakan sesuatu yang melekat pada bank syariah. Ada dua bank syariah. Ada dua instrument yang digunakan oleh bank syariah dalam menjalankan fungsi sosialnya, yaitu instrument *Zakat, Infak, Sedekah, dan Wakaf* (ZISWAF) dan instrument *qardhulhasan*. Instrumen ZISWAF berfungsi untuk menghimpun ZISWAF dari masyarakat, pegawai bank, serta bank sendiri sebagai lembaga milik para investor. Instrumen *qardhulhasan* berfungsi menghimpun dana dari penerimaan yang tidak memenuhi kriteria halal serta dana infak dan sedekah yang tidak ditentukan peruntukannya secara spesifik oleh yang memberi.

ZISWAF yang telah dikumpulkan, selanjutnya disalurkan kepada yang berhak dalam bentuk bantuan atau hibah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Adapun untuk dana *qardhulhasan* dapat disalurkan untuk:

1. Pengadaan atau perbaikan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum masyarakat (terutama bagi dana yang berasal dari penerimaan yang tidak memenuhi kriteria halal)
2. Sumbangan atau hibah kepada yang berhak
3. Pinjaman bunga yang diprioritaskan kepada golongan lemah
4. Fungsi Jasa Keuangan

Fungsi jasa keuangan yang dijalankan oleh bank syariah tidaklah berbeda dengan bank konvensional, seperti memberikan layanan kliring, transfer, inkaso, pembayaran gaji, letter of guarantee, letter of kredit, dan lain sebagainya. Namun, mekanisme untuk mendapatkan keuntungan dari transaksi tersebut, bank syariah tetap menggunakan skema yang sesuai dengan prinsip syariah.

### **2.2.3 Pengelolaan Dana Bank Syariah**

Wiroso (2009 : 159) berpendapat jika diperhatikan ketentuan fatwa dan ketentuan syariah lainnya, kegiatan bank syariah tidak membedakan di bidang keuangan atau bidang riil, sebagai contoh dalam melakukan murabahah yang diperjual belikan adalah barang (bukan uang), ijarah yang disewakan adalah asset berwujud dan asset tidak berwujud, mudharabah, musyarakah, salam diperkenankan memberikan modal dalam bentuk barang (*non kas*) dan uang tunai (*kas*).

Sangat disayangkan jika bank syariah hanya dibatasi dibidang keuangan saja sedangkan dalam konsepnya dapat melaksanakan kegiatan usaha yang lebih luas dari kegiatan usaha bank konvensional. Sesuai prinsip syariah, pengelolaan dana

yang dilakukan oleh bank syariah dikelompokkan dalam tiga kelompok utama yaitu (Wiroso,2009 :159) :

1. Prinsip Jual beli yang dikategorikan dalam kelompok ini adalah :
  - a. Murabahah
  - b. Salam
  - c. Istishna
2. Bagi Hasil, yang dikategorikan kelompok ini adalah :
  - a. Mudharabah
  - b. Musyarakah
3. Ujroh atau upah, yang dikategorikan kelompok ini adalah :
  - a. Ijarah
  - b. *IjarahMuntahiaBittamllik* (IMBT)
  - c. Ijarah Berlanjut (*multijasa*)

#### **2.2.4 Pengertian dan Jenis Musyarakah**

GlossariHimpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional dijelaskan pengertian Musyarakah adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (modal) dengan ketentuan bahwa keuntungan risiko (kerugian) akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Wiroso,2009 : 278).

Dalam PSAK 106 tentang akuntansi musyarakah memberikan beberapa pengertian yang berhubungan dengan transaksi Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-

masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan risiko berdasarkan porsi kontribusi dana. Dana tersebut meliputi kas, asset setara kas, atau asset nonkas yang diperkenankan oleh syariah.

Menurut Wiroso (2009:280) musyarakah dapat dibedakan dua jenis yaitu :

1. Musyarakah Permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad.
2. Musyarakah Menurun (*Musyarakah Mutanaqisah*) adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

#### **2.2.5 Risiko (*Risk*) pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah**

Penilaian Resiko yang melekat pada kegiatan bisnis Bank yang biasa disebut dengan resiko Inheren, secara umum seperti yang kita ketahui baik resiko yang dapat dikuantifikasikan maupun yang tidak memberikan pengaruh dan dampak pada keuangan untuk sebuah bank.

Risiko Inheren dilakukan dengan memperhatikan beberapa indikator yang dapat mempengaruhi keuangan untuk sebuah bank, baik indikator yang bersifat kuantitatif ataupun kualitatif. Secara umum Risiko Inheren ini digunakan untuk menilai Kesehatan Bank, namun disini peneliti tertarik untuk menerapkannya pada Akad Musyarakah Mutanaqisah.

Peneliti menggunakan empat risiko, diantaranya :

**a. Risiko Kepemilikan**

Risiko kepemilikan adalah kekuasaan kepemilikan yang kemungkinan besar akan dikuasai oleh salah satu pihak. Risiko ini akan timbul apabila sebuah bank memberikan pinjaman kepada nasabahnya yang dimana status kepemilikannya tentu kepada bank, namun nasabah menganggap barang yang telah diberikan oleh bank adalah miliknya. Kepemilikan Asset lambat laun akan menjadi milik nasabah, yang mana sebelumnya merupakan asset bersama, hal ini terjadi karena nasabah melakukan pembayaran senilai asset yang dimiliki oleh Bank. Faktor-faktor yang menyebabkan risiko kepemilikan terjadi diantaranya : (Wirosa, 2009: 315)

1. Bank tidak menerima angsuran dari nasabah
2. Nasabah tidak mampu memenuhi konsekuensi
3. Adanya reputasi buruk Nasabah atau wanprestasi

**b. Risiko Regulasi**

Risiko regulasi adalah risiko yang timbul karena pihak otoritas publik melarang penggunaan suatu produk keuangan untuk tujuan tertentu. Tidak kesanggupan pihak Nasabah melaksanakan peraturan yang telah ditetapkan. Dan peraturan yang dapat menimbulkan Regulasi adalah peraturan yang menyangkut segala sesuatu pembiayaan yang harus ditanggung pihak nasabah.

Risiko ini akan timbul apabila nasabah melakukan beberapa hal yang diantaranya (Wiros, 2009:325)

1. Ketidak sanggupannya membayar Pajak
2. Ketidak sanggupannya pihak bank untuk dikenakan PPN atas jasa yang diberikan
3. Barang yang dibeli tidak diperhitungkan nilai PPNnya.

Dari tiga faktor diatas peneliti akan menganalisis apakah Bank Muamalat melakukan pelanggaran berdasarkan tiga faktor tersebut.

### **c. Risiko Pasar**

Peraturan yang dikeluarkan oleh *Otoritas Jasa Keuangan* (OJK) pasal 7 ayat 1 menyatakan penilaian terhadap risiko Inheren salah satunya adalah Risiko Pasar, Risiko Pasar adalah risiko kerugian yang dapat dialami bank melalui portofolio yang dimilikinya sebagai akibat pergerakan variabel pasar (*averse movement*) yang tidak menguntungkan. Variabel pasar yang dimaksud adalah suku bunga (*interest rate*) dan nilai tukar (*foreign exchange rate*).

Meskipun Bank Syariah tidak berurusan dengan tingkat suku bunga namun bagi Indonesia yang menerapkan dual banking system risiko ini akan berpengaruh secara tidak langsung yaitu pada *pricing*, mengingat nasabah yang dijangkau oleh bank syariah bukan saja nasabah-nasabah yang loyal secara penuh terhadap syariah, tetapi juga nasabah-nasabah yang akan menempatkan dananya ke tempat-tempat yang akan memberikan keuntungan maksimal baginya tanpa memperhitungkan halal atau haramnya.

Risiko nilai tukar menjadi portofolio valuta asing yang dimiliki bank. Apabila Bank berada pada posisi beli (*long position*) melemahnya nilai tukar mata uang local terhadap mata uang asing akan mengakibatkan kerugian pada pihak bank (Wirosa, 2009 : 305)

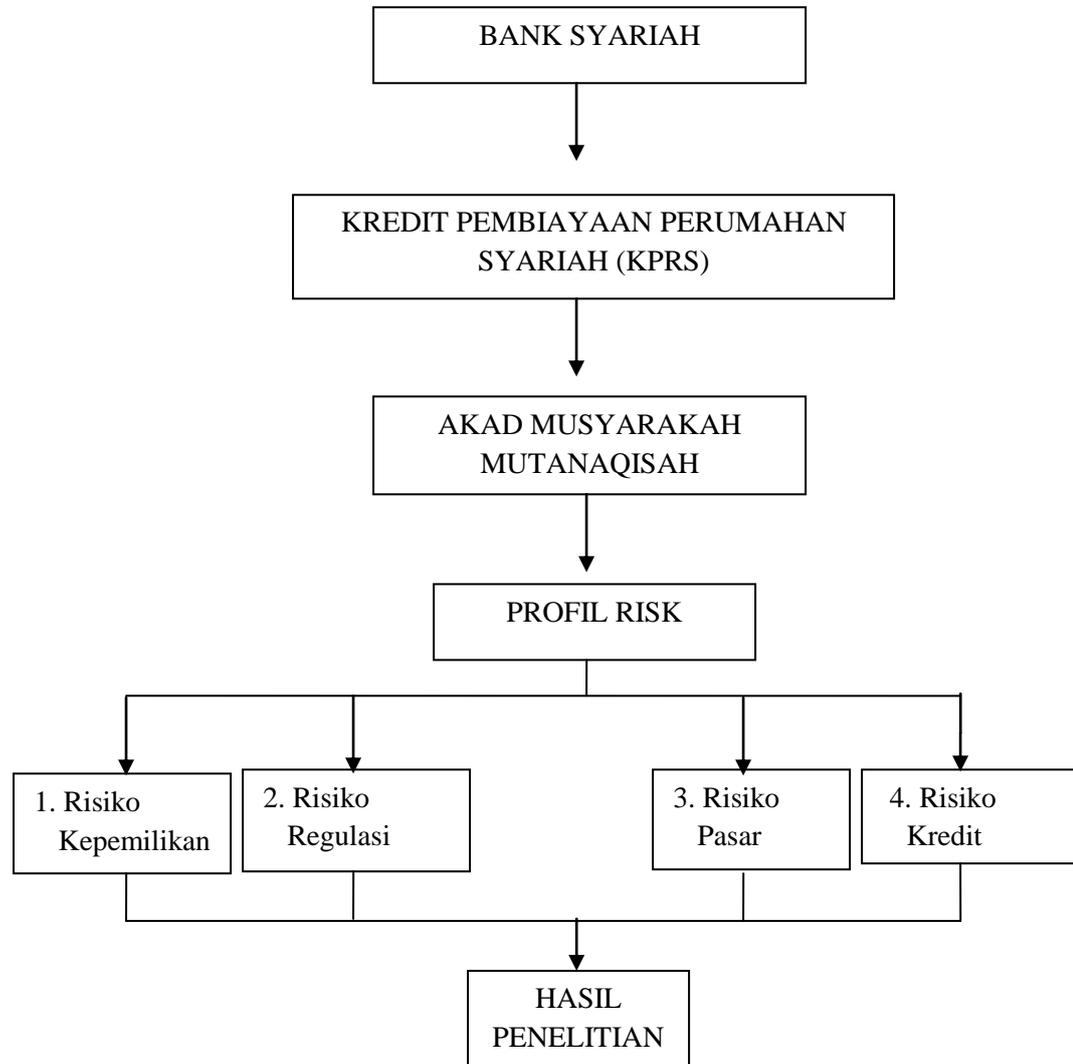
#### **d. Risiko Kredit**

Peraturan yang dikeluarkan oleh *Otoritas Jasa Keuangan* (OJK) pasal 7 ayat 1 menyatakan penilaian terhadap risiko Inheren salah satunya adalah Risiko Kredit. Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank. Risiko Kredit pada umumnya terdapat pada seluruh aktivitas bank yang kinerjanya bergantung pada pihak lawan (*counterparty*), penerbit (*insuer*), atau kinerja peminjamandana (*borrower*).

Rasio yang dapat mengukur risiko kredit adalah NPF (*Non Performing Finance*) atau biasa disebut juga dengan NPL (*Non Perfoming Loan*).Luh Gede Meydianawathi (2007 : 138) menyatakan bahwa *Non Performing Loans* (NPL) menunjukkan kemampuan kolektibilitas sebuah bank dalam mengumpulkan kembali kredit yang dikeluarkan oleh bank sampai lunas. Apabila semakin tinggi rasio ini maka akan semakin buruk kualitas kredit bank yang menyebabkan jumlah kredit bermasalah semakin besar maka kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin besar. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut (SE BI No 132/24/DPNP tanggal 25 Oktober 2011) :

$$NPL = \frac{Kredit\ Bermasalah}{TotalKredit} \times 100\%$$

### 2.3 Kerangka Pemikiran



Sumber : diolah

**Gambar 2.1**  
**Kerangka pemikiran**

Berasarkan kerangka pemikiran diatas dapat dijelaskan bahwa kerangka pemikiran dalam penelitian ini diantaranya :

1. Peneliti melakukan penelitian pada Bank Muamalat Cabang Surabaya dan melakukan wawancara dengan bagian yang terlibat.
2. Setelah memperoleh hasil wawancara peneliti mendeskripsikan masing-masing risiko yang ada pada musyarakah mutanaqisah.
3. Setelah mendeskripsikan peneliti menarik kesimpulan manakah yang paling dominan memberikan dampak pada musyarakah mutanaqisah