

## **BAB III**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pembiayaan**

##### **1. Pengertian pembiayaan**

Menurut M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>20</sup>

Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>21</sup>

Veithzal Rivai dan Ariyan Arivin menjelaskan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank/ lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.<sup>22</sup>

Pembiayaan dalam Perbankan Syariah menurut harran (1999) dapat dibagi tiga :

---

<sup>20</sup> Muhammad Syafii Antonio, *op. cit.*, h. 160

<sup>21</sup> Muhammad, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), Cet 1, h. 60

<sup>22</sup> Veithzal Rivai dan Ariyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 698

- a. *Return bearing finansing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free finansing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
- c. *Charity finansing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

## 2. Produk pembiayaan

- a. Pembiayaan modal kerja, kebutuhan pembiayaan tersebut dapat dipenuhi dengan cara, antara lain:
  - 1) Prinsip Bagi hasil : *Mudharabah, Musyarakah*.
  - 2) Prinsip Jual beli: *Murabahah, Salam*
- b. Pembiayaan investasi, kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan cara, antara lain:
  - 1) Prinsip bagi hasil : *Mudharabah, Musyarakah*
  - 2) Prinsip Jual beli : *murabahah, istishna*
  - 3) Prinsip Sewa: *Ijarah Atau Ijarah Muntahiya Bittamlik*
- c. Pembiayaan aneka barang, perumahan, dan kios, kebutuhan pembiayaan tersebut dapat dipenuhi dengan cara, antara lain:
  - 1) Prinsip bagi hasil: *Musyarakah Mutanaqisah*
  - 2) Prinsip jual beli : *Murabahah Dan*
  - 3) Prinsip sewa : *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid*, h. 127

## B. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

### 1. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Akad berasal dari kata *Al-aqad* yang berarti *mengikat, menyambung, menghubungkan*. Akad merupakan pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang dilakukan oleh salah satu pihak dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggap terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karna akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.<sup>24</sup>

*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.<sup>25</sup>

Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.<sup>26</sup>

PSAK 106 menerangkan *Musyarakah Mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan

---

<sup>24</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka setia, 2001), h. 45

<sup>25</sup> Sulaiman Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Solo: Aqwam, 2010), Jilid 2, h. 269

<sup>26</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, h. 173

mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanis pembayaran atas hak kepemilikan yang lain.

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

*Musyarakah Mutanaqisah* disebut juga dengan Musyarakah menurun yaitu membolehkan partisipasi modal sebagai prioritas 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.<sup>27</sup>

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

## **2. Aplikasi 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

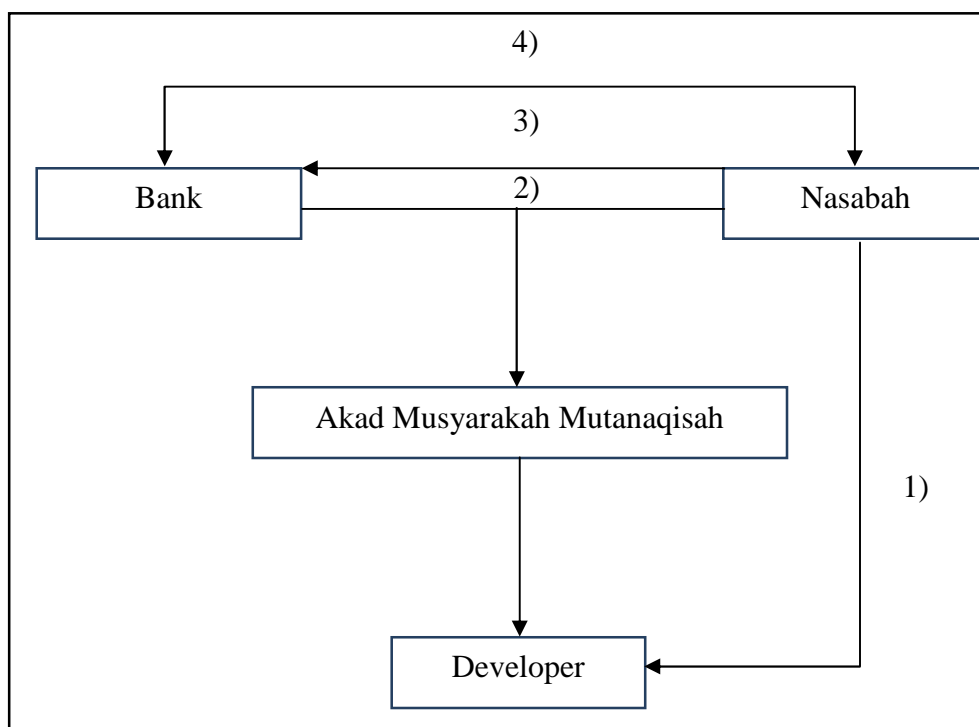
---

<sup>27</sup> Mervyn K. Lewis & Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), Cet 1

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 III. 1**

Aplikasi pembiayaan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah



Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

1. Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan
2. Nasabah bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi modal yang dikeluarkan.

3. Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas kepemilikan kios yang masih dimiliki oleh bank (angsuran pembiayaan)
4. 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%.

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.<sup>28</sup>

*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 dihasilkan 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 pendebitan rekening yang dilakukan Bank Muamalat kepada rekening nasabah.<sup>29</sup>

### **3. Dasar Hukum akad *Musyarakah Mutanaqisah***

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam islam diperbolehkan, setiap manusia berhak melakukannya dengan berdasarkan pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat islam. Dalam hal ini adapun landasan hukum akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah:

---

<sup>28</sup> Huda Saleh, *op. cit.*,

<sup>29</sup> Lukman Koto, (Pegawai Bank Muamalat, Bagian Pemasaran) *Wawancara*, Bangkinang 2 Desember 2014

**a. Alqur'an**

1) Surat shaad ayat 24



Artinya: “dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal yang shaleh; dan hanya sedikitla mereka begitu.”<sup>30</sup>

Maksud ayat diatas yaitu seolah mencela perilaku orang-orang yang bekerjasama atau bersyarikat dalam dagang dan menzalimi sebagian dari mitra kerja mereka, ayat ini menjelaskan bahwa syirkah pada hakekatnya diperbolehkan oleh risalah terdahulu dan telah dipraktekkan namun harus sesuai dengan hukum allah SWT.

2) Surat Al-maidah ayat 1



Artinya : Hai orang beriman penuhilah akad-akad mu.<sup>31</sup>

Ayat ini memberikan ketegasan kepada umat manusia yang berkongsi dalam kebaikan untuk memenuhi segala aturan mengenai akad (perjanjian) dan tidak boleh mengingkarinya jika telah berjanji

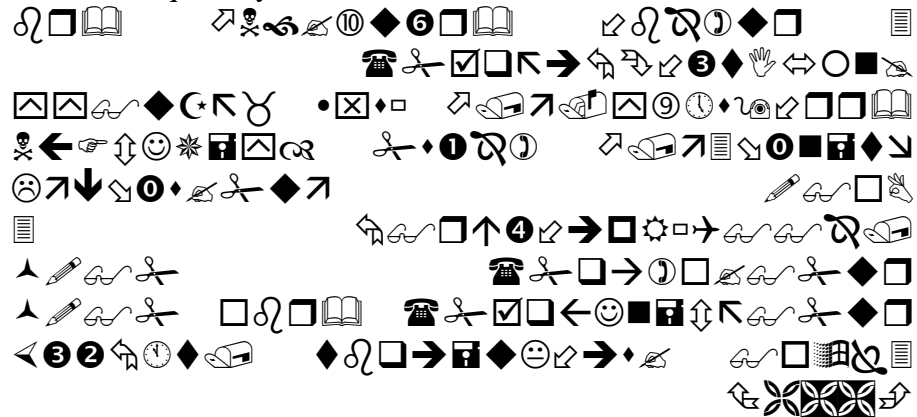
<sup>30</sup> Depag RI, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Bogor: Syamil Quran,2007). h, 454

<sup>31</sup> *Ibid*, h. 106



agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan atau perselisihan yang menghancurkan umat manusia itu sendiri.

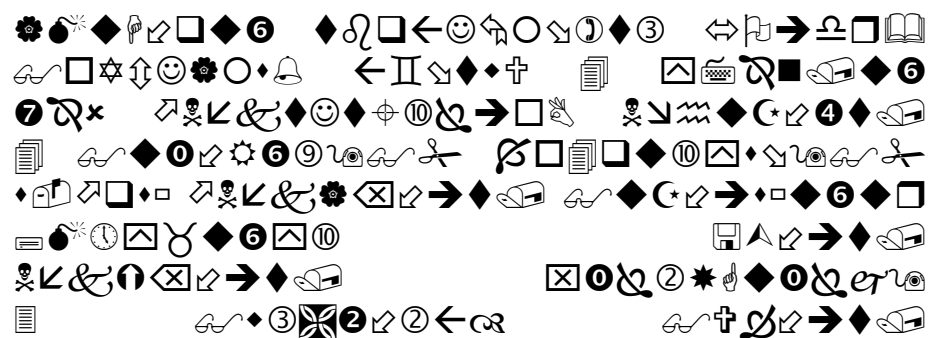
3) Surah Al-baqarah ayat 233



Artinya :..dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah, niscaya Allah melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>32</sup>

Ayat ini merupakan salah satu dasar hukum dari *ijarah* yang menjadi bagian dari *akad Musyarakah Mutanaqisah*. Allah telah memberikan hukum kepada manusia bahwa memberikan pembayaran karena mengambil manfaat dari orang lain tidak dilarang dan tidak berdosa.

4) Surat Az- zukhruf ayat 32



<sup>32</sup> Ibid, h. 37



Artinya: “*Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengaramkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengaramkan yang halal atau menghalalkan yang haram*”

c. HR. Ibn Majah dari Ibn Umar

أَعْطُوا الْأَجْرَ قَبْلَ أَنْ يَبْفَ عَرَفَهُ

Artinya : “ *berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*”<sup>35</sup>

Hadist ini menegaskan bahwa menyewa atau memanfaatkan tenaga dari buruh atau pekerja adalah diperbolehkan, namun tidak boleh menyingkarkan kewajiban untuk membayar sewa atas atas manfaat tersebut, bahkan kewajiban untuk membayar sewa harus dilunasi sebelum keringatnya kering.

d. HR. Abu Saad bin Abi Waqqash tentang sewa menyewa

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِلَمَاءِ مِنْهَا، فَهَنَّارَسُو لُ  
اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بَدَهَبٍ أَوْ فِضَّةً

Artinya: “*Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan kami agar menyewakannya dengan emas atau perak*”.<sup>36</sup>

c. Ijtihad

1. Dasar Ijtihad bagi Perbankan dan produk perbankan syariah di Indonesia dilegitimasi dengan adanya Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Untuk Musyarakah Mutanaqisah DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI

<sup>35</sup> Nurnasrina, *Perbankan Syariah 1*, (Pekanbaru: Suska Press, 2012), h. 172

<sup>36</sup> *Ibid*, h. 173

NO.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, adapun ketentuan yang diatur dalam fatwa ini antara lain:

**Pertama:** Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (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 yang diatur dalam Fatwa ini antara lain:

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. 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:

- a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
  4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
  5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshahLKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

**Keempat:** Ketentuan Khusus

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.
4. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

5. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
6. Biaya perolehan asset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

#### **Kelima :Penutup**

Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.<sup>37</sup>

2. Selain itu terdapat fatwa-fatwa yang terkait yaitu :
  - a. Fatwa DSN NO. 08/ DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah
  - b. Fatwa DSN NO. 09/ DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah

3. Pendapat ulama : Ibn Abidin

*“apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bagian menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan jika (menjual porsinya tersebut) kepada syariknya maka hukumnya boleh.”*

4. Pendapat ulama : wahbah zuhaili

*“musyarakah mutanaqisah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah Bittamlik- bersandar kepada janji Bank kepada mitra (nasabah)nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut.*

*Disaat berlansung musyarakah mutanaqisah tersebut dipandang sebagai syirkah ‘inan, karena kedua belah pihak menyerahkan*

---

<sup>37</sup> Ibid, 136

*kontribusi ra'sul mal, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai syirkah, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah dan tidak terkait dengan akad syirkah”.*

#### 5. Pendapat ulama: Nuruddin Abdul Karim Al-Kawamilah

*“musyarakah mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum, hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut “kesinambungan pembiayaan” musyarakah terbagi kepada tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, pembiayaan musyarakah mutanaqisah”<sup>38</sup>*

#### 4. Rukun dan syarat akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

Di dalam akad ini terdapat unsur *Syirkah* (kerjasama) dan ijarah (sewa). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal dan kepemilikan akan barang, sementara sewa adalah kemudahan yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Rukun dan syarat dalam *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan gabungan kedua akad tersebut.

Berkaitan dengan *Syirkah* Menurut jumhur ulama, rukun akad *Musyarakah* ada tiga yaitu: *shigat* (ijab dan qabul), kedua orang yang berakad, dan objek akad. Syarat pokok musyarakah menurut unsmami (1998) antara lain: akad harus dilaksanakan atas persetujuan para pihak tanpa adanya tekanan, penipuan, dan keterpaksaan.<sup>39</sup> Selain itu kedua belah pihak harus mempercayai satu sama lain terkait kesepakatan

---

<sup>38</sup> *Ibid*, h. 66

<sup>39</sup> Ascarya, *op. cit.*, h. 53

tersebut. Pencampuran modal, merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad.

Berkaitan dengan unsur sewa, rukun dari *Ijarah* meliputi: penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah* (*fee*), dan barang/benda yang disewakan (*ma'jur*), harga sewa, dan adanya perjanjian. Sedangkan syaratnya yaitu kesepakatan kedua belah pihak, barang yang disewa tidak haram dan yang menjadi obyek kontrak dalam *Ijarah* adalah Manfaat dari penggunaan asset bukan asset itu sendiri.<sup>40</sup>

### C. *Ijarah* dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

*Ijarah* berasal dari kata al-ajru yang berarti al-Iwadhu (ganti atau kompensasi) oleh karena itu *Ijarah* dapat didefinisikan adalah pemindahan hak guna suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>41</sup>

Dalam islam, terdapat dua jenis *Ijarah* yaitu:

- a) Sewa jasa yaitu: mempekerjakan jasa seseorang dengan imbalan upah sebagai imbalan jasa yang disewa, pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b) Sewa aset atau properti yaitu: pemindahan hak guna untuk memakai aset

---

<sup>40</sup> Tim Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2001), h. 141

<sup>41</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), Edisi 2 Revisi, h. 226



atau properti tertentu pada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *Ijarah* ini mirip dengan leasing (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak menyewa disebut mustajir, pihak yang menyewakan disebut mu'ajir dan biaya sewa disebut ujarah.<sup>42</sup>

*Ijarah* bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa *Perbankan Syariah*, sementara *Ijarah* bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di *Perbankan Syariah*. sehingga dapat dikatakan *Ijarah* yang terdapat dalam *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Ijarah* jenis kedua yaitu jual beli manfaat dari aset/ properti. Karena dalam akad *Muyarakah Mutanaqisah* yang menjadi objek akad adalah properti dan benda tak bergerak, seperti rumah, kios, kantor dan gedung dan lain sebagainya.

#### **D. Berakhirnya Akad *Musyarakah Mutanaqisah***

Adapun hal-hal yang membatalkan atau menyebabkan berakhirnya suatu perikatan adalah:

- a. Salah satu pihak yang berserikat mengundurkan diri.
- b. Salah satu pihak yang berserikat meninggal dunia.
- c. Salah satu pihak kehilangan kecakapannya bertindak hukum, seperti gila yang sulit disembuhkan.
- d. Berakhirnya perserikatan secara khusus untuk syirkah al-amwal dinyatakan batal apabila semua modal atau sebagian modal perserikatan hilang.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham syirkah.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002)

<sup>43</sup> Nasrun Harun, *Fiqih-Zakat*, (Jakarta : Balitbang, 2007) h. 87

## **E. Penerapan Bauran Pemasaran pada Produk dan Jasa Bank**

Sistem pemasaran produk Bank adalah suatu sistem dari kegiatan Bank yang dirancang untuk merencanakan, menentukan harga, promosi dan mendistribusikan barang barang atau produk yang dapat memuaskan keinginan dan mencapai sasaran pasar serta tujuan Bank.

Produk (product) adalah segala sesuatu yang dapat ditawarkan ke pasar untuk mendapatkan perhatian, dibeli, digunakan, atau dikonsumsi yang dapat memuaskan keinginan atau kebutuhan. Jasa (services) adalah segala aktivitas atau manfaat yang dapat ditawarkan satu pihak kepada pihak lain yang pada dasarnya tidak berwujud, dan tidak menghasilkan kepemilikan apapun.

Adapun penerapan bauran pemasaran pada produk dan jasa Perbankan dapat dilihat sebagai berikut:

1. *Product*. Yang penting diperhatikan dalam desain dan produk jasa Bank adalah atribut yang menyertai, seperti : sistem, prosedur dan pelayanannya. Desain produk dan jasa Bank juga memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan ukuran bentuk, dan kualitas.
2. *Price*. Pengertian harga dalam produk dan jasa Bank, berupa kontra prestasi dalam bentuk suku bunga, baik untuk produk simpanan maupun pinjaman, serta *fee* untuk jasa-jasa perbankan.
3. *Promotion*. Kegiatan promosi pada produk dan jasa Bank pada umumnya dilakukan melalui iklan di media masa, atau televisi. Konsep kegiatan

promosi secara menyeluruh meliputi *advertising, sales promotion, public relation, sales training, marketing research & development*.

4. *Place*. Atau disebut juga saluran distribusi. Saluran distribusi produk dan jasa Bank, berupa Kantor Cabang, yang secara langsung menyediakan produk dan jasa yang ditawarkan. Dengan semakin majunya teknologi, saluran distribusi dapat dilakukan melalui saluran telekomunikasi seperti telepon dan jaringan internet.
5. *People*. Ciri bisnis Bank adalah dominan nya unsur *personal approach*, baik dari jajaran *front office, back office* sampai tingkat manajerial. Para pekerja Bank dituntut untuk melayani nasabah secara optimal.
6. *Process*. Meliputi sistem dan prosedur, termasuk persyaratan ataupun ketentuan yang diberlakukan oleh Bank terhadap produk dan jasa Bank. Sistem dan prosedur akan merefleksikan penilaian, apakah pelayanan cepat atau lambat. Pada umumnya nasabah lebih menyenangi proses yang cepat, walaupun bagi Bank akan menimbulkan risiko yang lebih tinggi. Penggunaan teknologi yang tepat guna serta kreativitas yang prima diperlukan, untuk suatu proses yang cepat namun aman.<sup>44</sup>

## **F. Kendala Dalam Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan salah satu produk dan jasa perbankan, Adapun yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan adalah:

---

<sup>44</sup> [Http:// Wwww.Academia. Edu/7339401/ Sistem\\_Pemasaran\\_Produk\\_Bank\\_Syariah](http://www.Academia.Edu/7339401/Sistem_Pemasaran_Produk_Bank_Syariah)  
03/04/2015

1. Tingkat kejujuran atau karakter nasabah yang masih kurang dalam memberitahukan keuntungan bersih dari usaha yang dijalankannya.
2. Kurangnya pemahaman nasabah dengan prinsip bagi hasil yang menjadi kendala utama.
3. Kurangnya sosialisasi Bank dalam mempromosikan produk pembiayaan.
4. Masih rendahnya sumber daya manusia yang memiliki keahlian mengenai pemasaran produk.
5. Dalam pengelolaan usaha adanya anggota yang belum mampu mengelola usahanya secara baik.
6. Kondisi ekonomi yang tidak stabil pada saat ini.
7. Faktor musiman terhadap suatu jenis usaha oleh nasabah.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Tarsidin, *Bagi Hasil: Konsep dan Analisis*. (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi 2010).