

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya bank-bank syariah di Negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan.

Keberadaan lembaga keuangan dalam Islam adalah vital karena kegiatan bisnis dan roda ekonomi tidak akan berjalan tanpanya. Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berdasarkan etika ini adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Quran dan Sunnah.

Konsekuensi logis dan saling membutuhkan satu sama lain tersebut maka akan melahirkan suatu perhubungan hukum yang berupa hak dan kewajiban diantara mereka. Dengan demikian hubungan sesama manusia berakibat adanya timbal balik yang saling mempengaruhi dan akan menimbulkan keterkaitan antara pihak-pihak yang bersangkutan di masyarakat.

Dalam islam, manusia diwajibkan untuk berusaha agar ia mendapatkan rezeki guna memenuhi kebutuhan kehidupannya. Islam juga mengajarkan kepada manusia bahwa Allah Maha Pemurah sehingga rezekinya sangat luas. Allah tidak, memberikan rezeki itu kepada kaum muslimin saja, tetapi kepada siapa saja yang bekerja keras. Manusia dapat bekerja asalkan tidak melanggar garis-garis yang

telah ditentukannya. Ia bisa melakukan aktivitas produksi, seperti pertanian, perkebunan dan dalam bidang jasa seperti kesehatan, atau jasa lembaga keuangan.

Untuk melakukan suatu usaha diperlukan suatu modal, adakalanya orang mendapatkan modal dari simpanannya atau keluarganya. Jika tidak tersedia peran institusi keuangan menjadi sangat penting karena dapat menyediakan modal bagi orang yang ingin berusaha. Dalam perkembangan modern ini, ekonomi Islam berkembang seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Dalam ekonomi Islam, ini diimplementasikan dengan banyaknya lembaga-lembaga seperti lembaga keuangan baik perbankan maupun non bank.

Perbankan sebagai entitas bisnis yang berperan penting dalam kegiatan pembangunan mengalami perkembangan yang signifikan (Ansori, 2013:1). Perkembangan perbankan dengan menggunakan prinsip syariah atau lebih dikenal dengan nama bank syariah di Indonesia bukan merupakan hal yang asing lagi. Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam telah merasakan kebutuhan akan adanya bank yang diharapkan dapat memberikan kemudahan-kemudahan dan jasa-jasa perbankan kepada semua umat Islam dan penduduk Indonesia yang beroperasi tanpa riba.

Dalam konteks perbankan, salah satu upaya mendukung pemenuhan suatu kebutuhan baik rohani maupun jasmani yaitu dengan cara menyesuaikan ketentuan hukum dari jenis akad, dalam perbankan yang berdasarkan pada prinsip syariah. Mengamalkan prinsip-prinsip syariah ke semua aspek kehidupan merupakan kewajiban yang telah diperintahkan oleh Allah kepada hambanya.

Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam yang didasarkan kepada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah. Lembaga yang berwenang dan menetapkan fatwa Majelis Ulama Indonesia, sedangkan pelaksanaannya selama ini dilakukan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Usman, 2012 : 117).

Sebagai lembaga yang menghimpun semua organisasi Islam yang ada di Indonesia, fatwa MUI bisa menjadi rujukan semua masyarakat muslim (Hasan, 2009: 25). UU Perbankan Syariah menentukan bahwa perincian mengenai prinsip syariah di fatwakan oleh MUI, yang kemudian diupayakan menjadi PBI setelah melalui penggodokan di Komite Perbankan Syariah yang di bentuk oleh Bank Indonesia, seperti yang tertuang dalam pasal 26 UU Perbankan Syariah bahwa:

1. Kegiatan usaha perbankan syariah dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada prinsip syariah;
2. Prinsip syariah itu difatwakan oleh MUI;
3. Fatwa MUI dituangkan dalam PBI;
4. Dalam rangka penyusunan PBI, Bank Indonesia membentuk Komite Perbankan Syariah.

Bank syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang di nyatakan sesuai syariah.

Bank syariah yang pertama muncul adalah bank muamalat yang mempunyai slogan pertama murni syariah, yang berdiri sejak tahun 1992-an. Dan adapun salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank muamalat adalah Indonesia yaitu kongsi kepemilikan rumah syariah.

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali beraktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu juga, tempat untuk melakukan berbagai kegiatan aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang misalnya, tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga, dan lain sebagainya (Asy-Syafrowi, 2010: 48).

Permintaan rumah yang signifikan ini ada akhirnya diantisipasi oleh perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya, KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan (Hermansyah, 2001: 6).

Salah satu produk di Bank Muamalat Syariah yaitu KPR (Kongsi Kepemilikan Rumah) yaitu KPR iB Muamalat dengan jangka waktu pembiayaan selama 15 tahun dengan menggunakan dua akad yang dapat dipilih oleh nasabah yaitu akad *Murabahah* atau akad *Musyarakah mutanaqishah*. Konsep *Musyarakah mutanaqishah* dapat diaplikasikan untuk pembiayaan properti. Dalam skema akad

Musyarakah mutanaqishah ini pembelian properti menggunakan konsep kepemilikan rumah antara nasabah dan bank. Pada awalnya pihak nasabah dan BMI melakukan pembelian rumah secara *Musyarakah* kemudian nasabah ingin mengisi rumah yang telah dibeli, pihak nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas rumah (properti) dengan menggunakan akad *ijarah* dan sekaligus melakukan pembayaran pengambil alihan rumah yang menjadi porsi kepemilikan BMI secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, hingga pada saat jatuh tempo sewa. Pihak bank menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah sehingga pada akhirnya kepemilikan rumah sepenuhnya menjadi nasabah.

Akad *Musyarakah mutanaqishah* adalah dimana 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% (Antonio, 2001: 173)

Secara umum *Musyarakah Mutanaqishah* yang digunakan dalam kongsi pemilikan rumah syariah memiliki kekhususan, dalam hal ini bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama antara Bank dan Nasabah adalah nasabah menyerahkan bagian modalnya sebagai bentuk syirkah dalam kepemilikan obyek akad (rumah) pada Bank. Dalam hal ini Bank Muamalat cabang Kuningan menyertakan modal minimal 10 % dari harga jual rumah, kemudian bank

menyediakan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut. Kemudian nasabah dapat menyewa rumah tersebut kepada bank dengan ketentuan dan perjanjian bahwa diakhir masa sewa rumah tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya atau nasabah akan melunasi porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut. Sehingga rumah tersebut dapat dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. (wawancara dengan Onik Darsonik sebagai Marketing Lending Bank Muamalat Indonesia cabang Kuningan, pada 15 Desember 2016).

Pada pelaksanaannya, aplikasi produk- produk perbankan Syariah akan menimbulkan transaksi atau akad antara pihak bank syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dalam transaksi tersebut. Hubungan hukum yang terjalin sudah tentu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Tetapi selama akad *Musyarakah mutanaqishah* berlangsung, pihak nasabah yang mengajukan KPR iB di Bank Muamalat Cabang Kuningan harus membayar segala resiko atau kerugian yang ditanggung. Selain itu, masalah siapa yang membayar PBB, perwatan rumah yang disewakan, asuransi kebakaran, dan sebagainya yang biasanya dibebankan kepada penyewa, padahal dia tidak memiliki 100% kepemilikan rumah tersebut. Ketika mengacu pada Fatwa DSN (No. 73/DSN-MUI/IV/200) pada poin (a) yang menyatakan bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan barang atau modal. Adapun tentang ketentuan akad bahwasanya dalam akad *Musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana diatur Fatwa DSN (No. 8/DSN-MUI/IV/200) tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya yang tertera dala

poin (c) menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Namun pada pelaksanaannya pihak bank mencantumkan segala kerugian hanya dibebankan kepada satu pihak yaitu nasabah.

B. Rumusan Masalah

Masalah penelitian ini adalah terdapat ketidak sesuaian dalam mengenai segala resiko yang ditanggung oleh nasabah dalam KPR iB Bank Muamalat KCP Kuningan, sedangkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan bahwa segala kerugian atau resiko ditanggung oleh kedua belah pihak sesuai proporsi masing-masing. Artinya pihak Bank nasabah mempunyai kewajiban menanggung resiko.

Dari latar belakang masalah yang telah di uraikan diatas maka masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB Bank Muamalat KCP Kuningan?
2. Bagaimana ketentuan pembagian proporsi resiko jika terjadi kerugian pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB Bank Muamalat KCP Kuningan?
2. Untuk mengetahui ketentuan pembagian proporsi risiko jika terjadi kerugian pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan?
3. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan?

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah dalam akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB Bank Muamalat KCP Kuningan diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Akademis

Menambah wawasan secara akademik dan pengalaman dalam memerhatikan pelaksanaan akad Syariah khususnya mengenai mekanisme dalam akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB Bank Muamalat KCP Kuningan.

2. Praktis

Untuk melengkapi syarat gelar sarjana syariah, fakultas syariah dan hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Dan hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu referensi Bank dalam hal Pelaksanaan akad

Musyarakah mutanaqishah yang sesuai dengan Hukum Islam dan Prinsip Syariah.

E. Kerangka Pemikiran

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam dan didalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang dapat diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat islam.

Berbicara fungsi bank syariah, bank syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu fungsi bank syariah :

1. Fungsi bank syariah menghimpun dana dari masyarakat.
2. Fungsi bank syariah sebagai penyalur dana kepada masyarakat.
3. Fungsi bank syariah memberikan pelayanan jasa bank (UU No.21 Tahun 2008).

Menurut (Usman, 2009: 256), lembaga perbankan syariah merupakan lembaga intermediasi keuangan yang hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk transaksi (produk) yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Namun adakalanya dalam menjalankan transaksi dilembaga perbankan syariah para pihak dihadapkan pada sejumlah risiko yang bias menyebabkan terjadinya kerugian. Risiko tersebut diantaranya bias

disebabkan oleh adanya wanprestasi atau kelalain nasabah dengan menunda-menunda pembayaran. Risiko tersebut dapat dikendalikan dengan disebut manajemen resiko. Tujuan manajemen resiko adalah untuk meminimalisir kerugian dari berbagai resiko yang ada diperbankan syariah, salah satunya dengan carapenyelamatan kredit bermasalah. Sehubungan dengan penyelamatan kredit (pembiayaan) bermasalah baik di bank konvensional maupun di bank syariah. Dapat dilakukan dengan megacu pada pedoman Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tgl 29 mei 1993 yang pada prinsipnya adalah mengatur penyelamatan kredit (pembiayaan) bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan (*rescheduling*) , persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Secara khusus ulama fiqih mendefinisikan akad adalah perikatanyang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

Akad *Musarakah* Secara istilah, *Musarakah* (dari bahasa Arab *syirkah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama. Kemitraan yang berdasarkan perjanjian seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus resiko kerugian.

Musyarakah merupakan istilah yang sering dipakai dalam konteks skim pembiayaan syariah. Istilah ini berkonotasi lebih terbatas dari pada istilah *syirkah* yang lebih umum digunakan dalam fikih Islam (Ascarya, 2007: 49)

Musyarakah mutanaqishah yaitu kerjasama antara para syarik (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan modal usaha oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang dibagi menjadi bersama antara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur-angsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal lama-kelamaan semakin berkurang (Hasanudin dan Mubarak, 2012: 60).

Firman Allah SWT. dalam surat Shad (38): 24, yang berbunyi

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا
فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan dan hanya sedikitlah mereka yang begitu. Dan Daud menduga bahwa kami memujinya maka dia memohon ampunan kepada Tuhan-nya lalu menyungkur sujud dan bertobat. (Departemen Agama RI, 2008 : 454)

Dasar hukum perbankan dari produk perbankan syariah di Indonesia dilegitimasi dengan adanya fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Meskipun tidak ada kekuatan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, namun fatwa mengikat kepada setiap elemen. Subjek hukum dalam

NKRI yang terkait dengan perbankan syariah atau produk yang terdapat didalamnya. Untuk *Musyarakah mutanaqishah*, DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah mutanaqishah*. Adapun ketentuan umum akad yang diatur dalam fatwa ini antara lain :

 Akad *Musyarakah mutanaqishah* terdiri akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual beli).

1. Dalam *Musyarakah mutanaqishah* 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.

F. Langkah- Langkah Penelitian

Adapun langkah-langkahnya terdiri dari :

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Yakni mendeskripsikan suatu satuan analisis secara utuh, sebagai suatu kesatuan yang terintegrasi, terutama yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulannya (Bisri, 2001: 57). Dengan penggunaan metode ini maka penulis menggambarkan mengenai mekanisme akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan.

2. Teknik Pengumpulan Data

Adapun dalam pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa teknik yang biasa dilakukan dalam penelitian, antara lain :

- a. Wawancara yaitu penulis mengumpulkan data dengan cara menghubungi responden guna memperoleh keterangan yang rinci dan mendalam.
- b. Studi pustaka atau dokumentasi yaitu penulis mengumpulkan data dengan cara mencari literatur dan dokumen yang relevan dengan kajian pelaksanaan akad *Musyarakah mutanaqishah*.

3. Jenis Data

Jenis penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati (Azwar, 2007: 05).

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Data mengenai mekanisme produk KPR iB dengan akad *Musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat KCP Kuningan.
- b. Data mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap mekanisme akad *Musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR iB di Bank Muamalat Kuningan.

4. Sumber Data

Penentuan sumber data didasarkan atas jenis data yang telah ditentukan, pada tahapan ini di tentukan sumber data primer dan sumber data sekunder (Bisri, 2001: 64).

- a. Sumber primer yang terdiri dari sumber-sumber yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang sedang dibahas yaitu dengan data-data dokumen dan hasil wawancara dengan pihak bank yang diwaliki oleh Onik Darsonik yaitu marketing lending di bank Muamalat KCP Kuningan.
- b. Sumber data sekunder yang terdiri dari sumber-sumber lain yang menunjang data-data primer antara lain : buku-buku tentang perbankan syariah, LKS atau beberapa karya ilmiah dari suatu penelitian, serta artikel-artikel media internet..

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis data kualitatif yaitu dengan mengumpulkan seluruh data mengenai pelaksanaan akad *Musyarakah mutanaqishah* pada KPR iB di Bank Muamalat KCP Kuningan, kemudian diklarifikasikan berdasarkan perumusan masalah. Di mana sebelum peneliti menganalisis dengan metode tersebut, data yang peneliti peroleh terlebih dahulu diolah sesuai dengan data yang ada.

Data yang diperoleh kemudian dihubungkan dengan data yang diperoleh dari literatur dan ditarik kesimpulan. Dengan demikian diharapkan hasil penelitian ini menjadi satuan karya tulis yang dapat dipertanggung jawabkan.

Adapun secara garis besar analisa yang dilakukan sebagai berikut :

- a. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik data primer maupun sekunder.

- b. Mengelompokkan seluruh data dalam satuan sesuai dengan masalah yang diteliti.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka penelitian, dan
- d. Menyimpulkan data-data yang di analisa dengan memperhatikan rumusan dan kaidah yang berlaku dalam penelitian.

