

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan bank syariah di Indonesia sudah cukup banyak khususnya di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung dan kota-kota besar lainnya. Secara umum eksistensi Bank Syariah akan meningkat seiring dengan banyaknya bank-bank yang berbasis syariah di Indonesia, akan tetapi yang membedakan bank syariah satu dengan yang lainnya adalah program atau produk yang mereka tawarkan kepada nasabah seperti produk yang ditawarkan Bank BJB Syariah yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah Kantor Cabang Pembantu Rawamangun. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).¹

Pada dasarnya Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa majelis ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), universalisme (alamiah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim, dan obyek yang haram.² Bank islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang

¹ <http://www.bjbsyariah.co.id/Pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 16 Oktober 2020

² Andrianto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, (Surabaya: CV Penerbit

operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW.³

Berdasarkan pendapat di atas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan setiap kegiatan usaha tanpa menghilangkan prinsip syariah seperti keadilan, keseimbangan, kemaslahatan, universalisme, masyir, riba, zalim dan gharar.

Alasan penulis tertarik meneliti Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu masih belum banyak yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah lain, hanya Bank Jabar Banten Syariah dan Bank Muamalat yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan pemilikan rumah. Di bank syariah lain pada produk pembiayaan pemilikan rumah menggunakan akad *murabahah*. Dengan alasan hal itu penulis tertarik meneliti Produk Pembiayaan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Jabar Banten Syariah Kcp Rawamangun.

Menurut penelitian Aini Maslihatin dengan judul Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah bahwa pembiayaan dengan akad *musyarakah* memiliki tingkat kepatuhan syariah yang lebih tinggi dibanding dengan akad yang lain.⁴ Hal ini berbanding terbalik dengan permasalahan yang sedang penulis teliti yaitu

³ Sri Wahyuni, *Perbankan Syariah: Pendekatan Penilaian Kinerja*, (Pasuruan: CV Penerbit Qiara Media, 2019), hlm 1

⁴ Aini Maslihatin, “ *Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*”, Vol 4, No 1 (2020) : 33, Jurnal online: <http://journal.stibanksalmasoem.ac.id/index.php/maps/article/view/47> Diakses tanggal 23 Februari 2021

adanya kesenjangan antara teori akad dengan praktik di lapangan pada produk pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Menurut penelitian Nuhbatul Hasanah (2018), Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah di Indonesia, berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, setelah dianalisis berdasarkan kesesuaian dengan *shariah compliance* pada fatwa ditemukan adanya ketidaksesuaian aturan syariah pada beberapa point seperti; akad *murakkab* dan terjadinya *ta'alluq*. Jumhur ulama lebih pada menolak akad-akad yang mengandung dua unsur tersebut, obyek akad dijadikan agunan, obyek tidak *tangible* dan biaya *maintenance* sepenuhnya tanggung jawab nasabah, yang mana seharusnya menjadi tanggungjawab kedua pihak.⁵ Persamaan dari penelitian ini yaitu membahas *shariah compliance* atau kepatuhan syariah yang berhubungan dengan fatwa.

Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah terdapat 2 akad diantaranya Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*. *Murabahah* yaitu jual beli yang dilakukan secara terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual.⁶ *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan oleh pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya dan hukum atas *musyarakah* adalah boleh.⁷ Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai

⁵ Nuhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia", Jurnal Muqtasid , 2018: 120-133

⁶ Andrianto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah.....*, hlm. 44

⁷ Joni Ahmad Mughni, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Bandung: Manggu Makmur Tanjung Lestari, 2019), hlm 40

musyarakah yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrument bisnis yang berkembang demikian cepat. Dalam pandangan Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari, *musyarakah mutanaqisah* terjadi karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dengan bank melakukan akad *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah; di samping itu, nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut secara berangsur-angsur berkurang (berkurangnya modal bank disebut *mutanaqisah*).⁸

Antara *musyarakah mutanaqisah* dan *mudharabah* memiliki perbedaan yang signifikan. Terutama dalam penyertaan modal dan pembagian hasil (laba/rugi). Dalam *musyarakah* dinyatakan bahwa: 1) modal berasal dari para syarik yaitu bank dan nasabah, sementara dalam *mudharabah*, modal disediakan hanya oleh satu pihak. 2) pembagian hasil dalam *musyarakah* berbeda dengan pembagian hasil dalam *mudharabah*. Pembagian keuntungan dalam *musyarakah* memiliki dua alternatif, yaitu pembagian keuntungan secara proporsional (berdasarkan jumlah modal yang disertakan) atau berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian, sedangkan pembagian keuntungan dalam *mudharabah* hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian. Pembagian kerugian

⁸Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta:KENCANA PRENADA GROUP, 2012), hlm 63

dalam *musyarakah* dilakukan berdasarkan proporsi modal sedangkan kerugian dalam usaha dengan sistem *mudharabah* dibebankan hanya kepada pemilik modal.⁹

Syarat-syarat bagi nasabah untuk mengajukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah yaitu: 1. Cakap hukum dan telah berumur minimal 21 tahun, 2. Warga negara Indonesia, 3. Memiliki penghasilan tetap, 4. Tidak masuk dalam daftar hitam nasional dan posisi BI *checking* lancar, 5. Bukti kepemilikan sudah bersertifikat, 6. Dapat dilalui kendaraan. Ketika syarat diatas telah terpenuhi, pihak bank akan melakukan penilaian terhadap aset jaminan, setelah dinilai, maka akan keluar nilai pasar rumah. Untuk jual beli, nasabah menyetorkan DP atau disebut porsi nasabah untuk akad MMQ. Untuk skema gadai rumah, porsi nasabah adalah dana yang dimiliki nasabah dan porsi bank adalah dana pencairan, sehingga terdapat 2 jenis porsi yang terdapat pada aset nasabah tersebut untuk menjadi dasar pembayaran angsuran.

Berjalannya waktu nasabah membayar angsuran, otomatis akan mengurangi porsi bank tersebut dan akhirnya setelah pembayaran angsuran lunas, aset menjadi seutuhnya milik nasabah (porsi bank telah habis), tetapi ketika ada kerusakan aset dalam masa pembayaran angsuran, maka kedua belah pihak memiliki porsi untuk menyelesaikan masalah (kerusakan). Faktanya ketika nasabah kondisi nya lancar dalam mengangsur, dan terjadi kerusakan pada aset jaminan, hanya nasabah yang menanggung. Lain halnya

⁹ Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah.....* hlm 65

ketika nasabah bermasalah (macet) dan bank melakukan pelelangan aset jaminan dengan nilai aset jaminan yang turun dikarenakan ada bagian struktur rumah yang rusak, disini hanya bank yang menanggung. Dapat disimpulkan penyertaan porsi dan pertanggungannya belum sesuai dengan fatwa DSN MUI ketentuan umum akad *mmq* point D.¹⁰

Jumlah nasabah pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) dimulai dari tahun 2018 berjumlah 24 nasabah, pada tahun ini pembiayaan pemilikan rumah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* baru muncul atau baru dimulai sehingga jumlah nasabah pada tahun 2018 masih sedikit. Berlanjut ke tahun 2019, jumlah nasabah naik menjadi 57, jika dilihat dari tahun 2018, kenaikan pada tahun 2018 sampai 2019 sebanyak 13 nasabah, kenaikan yang belum signifikan dari tahun 2018 sampai tahun 2019. Untuk tahun 2020 total jumlah nasabah sebanyak 132 nasabah, cukup signifikan kenaikan dari tahun 2019 sampai 2020 yaitu sebesar 75. Untuk tahun 2021, jumlah nasabah pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* berjumlah 200 nasabah. Jika dilihat dari tahun 2018 sampai tahun 2021 jumlah nasabah mengalami kenaikan setiap tahunnya, artinya tingkat minat nasabah dalam produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan akad *musyarakah mutanaqisah* lumayan tinggi.

Berdasarkan hasil wawancara bersama *marketing account officer* Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) Kantor Cabang Pembantu Rawamangun

¹⁰ Hasil wawancara bersama marketing AO bjb syariah

mengenai akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan pemilikan rumah, bahwa ada salah satu nasabah yang meminta perbaikan kondisi rumahnya yang rusak karena terkena musibah banjir, tetapi pihak bank tidak mau mengganti dikarenakan aset hanya ditempati oleh nasabah. Tetapi jika dilihat dari teori akad mmq yang tercantum di fatwa mui bahwasanya aset mmq merupakan aset milik bersama.¹¹

Dari hasil wawancara bersama marketing *account officer* Bank Jabar Banten Syariah, penulis menemukan kesenjangan antara teori akad *musyarakah mutanaqisah* yang terdapat dalam Fatwa MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dengan praktik yang di lapangan. Di dalam Fatwa MUI disebutkan bahwa porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. Yang dimaksud milik bersama yaitu pihak bank dan pihak nasabah dan aset dari akad *musyarakah mutanaqisah* bisa berupa rumah, ruko dan lain sebagainya. Akan tetapi, kenyataannya jika ada kerusakan pada aset bersama itu, yang sebenarnya menanggung hanya 1 pihak yaitu pihak nasabah. Jika dilihat dari fatwa MUI, porsi kepemilikan dari aset masih milik bersama dan seharusnya yang menanggung jika ada kerusakan yaitu dari 2 pihak yaitu pihak bank dan pihak nasabah.

Berangkat dari permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Kepatuhan Syariah Produk**

¹¹ Hasil wawancara dengan marketing AO bjb syariah kcp rawamangun

Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di BJB Syariah Kcp Rawamangun” .

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dijelaskan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diambil pada penelitian ini “ Bagaimana Analisis Kepatuhan Syariah akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Bjb Syariah KCP Rawamangun”

Dari identifikasi masalah tersebut, maka dapat dirumuskan kedalam beberapa pertanyaan penelitian:

1. Bagaimana Gambaran Program Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Bjb Syariah KCP Rawamangun?
2. Bagaimana Analisis Kepatuhan Syariah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di Bjb Syariah Kcp Rawamangun?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Gambaran Program Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Bjb Syariah Kcp Rawamangun
2. Mengetahui Analisis Kepatuhan Syariah Pada Produk Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di Bjb Syariah Kcp Rawamangun

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi akademis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan mengenai gambaran dan analisis kepatuhan syariah pada

produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bjb Syariah Kcp Rawamangun

2. Bagi umum yaitu sebagai bahan sosialisasi yang dapat menambah pemahaman tentang gambaran dan analisis kepatuhan syariah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bjb Syariah Kcp Rawamangun
3. Bagi praktisi atau Bank Bjb Syariah Kcp Rawamangun yaitu sebagai bahan evaluasi dan pembelajaran untuk meningkatkan dalam segi *shariah compliance* atau kepatuhan syariah