

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam realitas kehidupan, manusia tidak lepas akan kebutuhan yang harus dipenuhi untuk melangsungkan kehidupannya. Islam sendiri memandang hidup manusia di dunia merupakan suatu bagian kecil dari perjalanan kehidupan, dimana setelah kehidupan didunia ini juga masih ada lagi kehidupan akhirat yang kekal abadi. Ajaran agama Islam tidak hanya terbatas pada masalah hubungan pribadi antara seorang individu dengan penciptanya, namun mencakup pula masalah hubungan antar sesama manusia bahkan juga hubungan antara manusia dengan makhluk lainnya.

Diantara ajaran agama Islam yang mengatur kehidupan manusia adalah aspek ekonomi. Salah satu bentuk kegiatan ekonomi dan keuangan yang berkembang saat ini adalah perbankan. Perbankan merupakan suatu lembaga yang memiliki fungsi utama untuk menerima simpanan uang, meminjamkan (penyaluran) uang, dan menjadi jasa pengiriman uang.¹

Perbankan sendiri di Indonesia terbagi menjadi dua, dalam perbankan konvensional berasumsi bahwa tujuan utama dari lembaga tersebut adalah memaksimalkan kekayaan (kesejahteraan) pemilik perusahaan dan para pemegang sahamnya. Kesejahteraan pemegang saham yang maksimal tersebut

¹ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Impelemntasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya : CV Penerbit Qiara Media, 2019) hlm. 3

diwujudkan dengan *profitabilitas* maksimal, dengan sistem operasional yang digunakan menggunakan sistem bunga. Sedangkan perbankan syariah merupakan suatu lembaga yang tidak mengandalkan sistem bunga tetapi menggunakan sistem operasional bagi hasil (*profit sharing*) dengan berlandaskan pada Al-Quran dan Al-Hadits. Dalam tuntutan syariah suatu lembaga memiliki tujuan utama untuk mencapai *falah* yang artinya adalah kesejahteraan di dunia dan kebahagiaan di akhirat yang di rahmati Allah Swt.²

Transaksi yang didasarkan pada syariah tidak menerapkan sistem bunga yang bersifat untuk dapat memastikan keuntungan. Transaksi kegiatan ekonomi yang dilakukan bank syariah merupakan kesesuaian dengan teori keuangan yaitu *return* selalu beriringan dengan resiko (*return goes along with risk*). Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan operasional dalam perbankan syariah berdasarkan bagi hasil dan selalu memperhatikan aspek keadilan dan perlindungan yang seimbang pada kepentingan semua pihak yang bersangkutan dengan membagi bersama keuntungan dan kerugian.

Dalam kegiatan penyaluran dana, pihak bank memiliki produk untuk dapat menyalurkan dana tersebut. Produk dari penyaluran dana tersebut berupa pembiayaan. Secara garis besar produk pembiayaan ini dapat dibedakan menjadi beberapa kategori berdasarkan pada tujuan untuk penggunaannya.³

² Joni Ahmad Mughni, *Manajemen Keuangan Syariah : Teori dan Praktik*, (Bandung : Maanggu Makmur Tanjung Lestari, 2019), hlm. 21

³ Adji Waluyo Pariyatno, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES Publishing), 2007), hlm. 32.

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli (*Murabahah*).
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa (*Ijarah*).
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*).
4. Transaksi pembiayaan dengan bentuk kerjasama yang ditujukan untuk memiliki barang atau asset (*musyarakah mutanaqishah*).⁴

Pada transaksi pembiayaan yang ditujukan dengan prinsip jual beli atau disebut juga dengan *murabahah* atau transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya dengan pihak bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Pembiayaan *murabahah* ini juga dilakukan untuk dapat memberikan bantuan kepada masyarakat untuk dapat melangsungkan dan meningkatkan taraf kesejahteraan.⁵ Pembiayaan dengan skema *murabahah* ini merupakan produk pembiayaan yang telah diaplikasikan sebagai produk unggulan dari berbagai perbankan syariah yang ada dilapangan, sekalipun pada pembiayaan *murabahah* ini indentik dengan pembiayaan konsumtif namun selain itu juga sesungguhnya pada pembiayaan *murabahah*

⁴ Fitria Andriani, *Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)*, Az Zarka', Vol. 11, No. 1, Juni 2019, hlm. 98.

⁵ Asnaini, M.A. dan Herlina Yustati, M.A.Ek., *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Praktiknya di Indonesia)*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 27.

juga dapat digunakan untuk keperluan produktif bagi aktivitas investasi ataupun bagi modal usaha.

Bank secara langsung diperbolehkan untuk memberikan kuasa dengan melakukan akad *wakalah* dengan nasabah untuk bertindak langsung sebagai wakil bank untuk dapat membeli obyek *murabahah* yang sesuai dan bisa disetujui oleh pihak bank. Kepemilikan atas barang yang menjadi obyek *murabahah* akan berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank sesuai dengan hal-hal yang telah ditetapkan dan disepakati dalam perjanjian antara nasabah dengan pihak bank. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau kepada penyedia.⁶

Pada transaksi pembiayaan dengan bentuk kerjasama yang ditujukan untuk memiliki barang atau asset (*musyarakah mutanaqishah*) dikenal dalam istilah agama Islam sebagai *ta'awun* (gotong royong) dan *ukhuwah* (persaudaraan). Dalam pelaksanaannya pembiayaan dengan prinsip ini harus menciptakan suatu bentuk tolong menolong antara pihak bank dan nasabah, saling meringankan beban dan bekerja sama untuk mendapatkan suatu kemajuan.

⁶ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah (Murabahah)*, (Jakarta : DPBS-OJK, 2016), hlm. 94.

Kemudahan dalam mekanisme praktek pembiayaan dalam perbankan syariah dengan akad yang ada tidak bisa menjamin pada kesesuaian dengan ketentuan dan standarisasi syariah maupun perundang-undangan yang berlaku dan yang terjadi dilapangan. Banyak hal-hal terkait penyimpangan antara praktek pembiayaan dengan ketentuan standar syariah ataupun ketentuan peraturan lain yang dapat ditemui dengan landasan-landasan terkait.

Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) merupakan salah satu perbankan yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Bank Jabar Banten Syariah ini juga salah satu bank yang pertama mendirikan Divisi Usaha Syariah di Jawa Barat dimana sistem yang dijalankan waktu itu dengan menjalankan *dual banking system* pada tanggal 20 Mei 2000 dengan disertai pendirian Kantor Cabang Syariah yang terletak di Bandung. Selayaknya bank lain, dalam menjalankan usaha dengan baik, bank ini juga memiliki jaringan kantor yang tersebar di beberapa wilayah di Jawa Barat, Banten dan Jakarta. Salah satunya yaitu Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bantarkalong.⁷

Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bantarkalong memiliki salah satu produk pembiayaan saat ini, salah satunya pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) dengan akad *murabahah bil wakalah* dan *musyarakah mutanaqishah*. Berikut data pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BJB Syariah KCP Bantarkalong.⁸

⁷ Wawancara langsung dengan Customer Service Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bantarkalong, pada tanggal 5 Agustus 2022.

⁸ Wawancara langsung dengan Administrasi Pembiayaan Bisnis Legal Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bantarkalong, pada tanggal 5 Agustus 2022.

Tabel 1.1 Data Pembiayaan Pemilikan Rumah BJB Syariah KCP Bantarkalong

No	Tahun	Jumah Nasabah	
		MBW	MMQ
1	2015	1	0
2	2016	23	0
3	2017	2	0
4	2018	2	0
5	2019	1	1

Sumber : Hasil Wawancara

Jika dilihat dari tabel data diatas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank BJB Syariah KCP Bantarkalong dominan menggunakan akad murabahah, dimana produk ini merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada individu atau perorangan untuk membeli, membangun atau merenovasi bangunan (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).⁹

Dalam mekanismenya dengan akad *murabahah*, Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bantarkalong melakukan pembelian barang atau keperluan nasabah diwakilkan pada pihak nasabah. Hal ini mengartikan bahwa akad *wakalah* harus terlebih dahulu dilakukan oleh pihak bank, dimana setelah akad dan perjanjian dilakukan pihak nasabah diperbolehkan untuk memilih barang sesuai dengan keinginannya dengan mempertimbangkan perjanjian yang sudah dilakukan dengan pihak bank. Barang yang sudah dipilih oleh pihak nasabah akan menjadi milik bank secara prinsip jika nasabah sudah memilih barang yang sesuai, hal tersebut terjadi karena akad *wakalah* yang

⁹ <https://www.bjbsyariah.co.id/pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 11 Oktober 2022

terjadi tadi. Setelah hal itu terjadi bisa dilakukan akad *murabahah* dengan syarat tidak terjadi wanprestasi pihak nasabah.

Dalam mekanisme dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pelaksanaannya harus memberikan suatu kesan tolong menolong antara nasabah dan pihak bank, saling meringankan dan saling bekerja sama.¹⁰ Pada praktiknya sendiri dilapangan pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan, pihak nasabah dan bank saling memberikan kontribusi modal untuk suatu usaha atau keperluan yang besarnya ditentukan pada persentase yang sesuai dengan kontrak yang ditentukan. Kemudian setelah hal itu terjadi pihak nasabah dapat mengangsur untuk dapat menambah kepemilikan asset dan nantinya asset tersebut akan mengalami pengurangan di pihak bank.

Berjalannya semua mekanisme tersebut masih belum menjadi suatu penerang bagi suatu data yang sudah peneliti dapatkan. Dimana dengan dominannya akad *murabahah bil wakalah* yang nasabah pilih pada pembiayaan pemilikan rumah dibandingkan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Dari uraian diatas, peneliti sangat tertarik untuk dapat mengetahui dan membahas terkait perbandingan mekanisme 2 akad tersebut dengan melihat pada data yang sudah diambil peneliti, dimana sangat terlihat perbandingan yang sangat jauh dari segi nasabah yang memilih akad tersebut. Oleh hal itu peneliti

¹⁰ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan, 2016), hlm. 21.

mengambil judul “**Analisis Perbandingan Mekanisme Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di Bank BJBS KCP Bantarkalong)**”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas, penulis menetapkan masalah yang akan dibahas adalah bagaimana perbandingan mekanisme akad *murabahah bil wakalah* dan *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan pemilikan rumah (Studi Kasus di Bank BJBS KCP Bantarkalong)?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka tujuan pada penelitian ini adalah untuk mengetahui perbandingan mekanisme akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan pemilikan rumah (Studi Kasus di Bank BJBS KCP Bantarkalong).

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah informasi dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam hal bidang perbankan sehingga bisa dijadikan bahan referensi dan bahan bacaan untuk digunakan dalam memperluas pengetahuan, informasi maupun perbandingan dan perkembangan penelitian selanjutnya

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan gambaran dan pertimbangan bagi pihak perbankan untuk dapat menyesuaikan setiap mekanisme yang ada dengan peraturan ataupun perundang-undangan yang berlaku bagi pihak perbankan sehingga pada saat mengambil kebijakan ataupun keputusan dapat tepat sesuai peraturan yang ada.

3. Kegunaan Umum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pengetahuan dan informasi terkhusus didunia perbankan mengenai peraturan yang mengikat pada suatu mekanisme yang dijalankan oleh pihak perbankan salah satunya pada mekanisme pembiayaan.