

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang secara komprehensif mengatur semua tindakan manusia yang bersifat vertikal (ibadah *mahdhah*) sebagai bentuk hubungan langsung manusia dengan tuhan, maupun mengatur hubungan manusia secara horizontal (ibadah *ghair mahdhah*) yang mengatur sedemikian rupa bagaimana manusia seharusnya bertindak satu sama lain dalam urusan keduniaan. Salah satunya dalam bidang ekonomi.

Ekonomi Islam (*mu'amalah*) adalah sistem ekonomi yang terhindar dari unsur *riba*, *gharar*, *bathil*, *maisyir* dan *dzalim*, yang bertujuan untuk mewujudkan tingkat pertumbuhan ekonomi jangka panjang dan memaksimalkan kesejahteraan manusia baik di dunia ataupun di akhirat (*falah*). *Falah* berarti juga terpenuhinya kebutuhan individu masyarakat dengan tidak mengabaikan keseimbangan kepentingan sosial dan tetap memperhatikan nilai dan norma.

Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Penghapusan prinsip bunga ini memiliki dampak yang cukup baik bagi perkembangan ekonomi Indonesia, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya

lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatannya.¹

Sejalan dengan perkembangan zaman dan kemajuan dunia usaha, kebutuhan masyarakat akan secara otomatis mengalami peningkatan. Kemudian dalam hal pemenuhan kebutuhan tersebut, masyarakat dapat memanfaatkan lembaga keuangan sebagai fasilitas penyedia sumber dana yang akan memudahkan masyarakat dalam mengembangkan usahanya melalui fasilitas pembiayaan, serta menjadi wadah bagi masyarakat yang ingin berinvestasi melalui fasilitas pendanaan.

Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah. Bank syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan alqur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah.

¹Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT. Indeks, 2006), hlm.5.

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi yang fungsi utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dana dan menyalurkannya kepada masyarakat *defisit* dana.²

Semua transaksi perbankan syariah diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Bank syariah menyediakan berbagai macam produk dengan berbagai macam pola, diantaranya pola titipan seperti *wadi'ah*, pola kerjasama seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna*, pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah*, *kafalah* dan akad *rahn* atau gadai.³

Adiwarman mengategorikan produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syari'ah menjadi 3 bagian besar, yaitu:

1. Produk penghimpunan dana (*funding*)
2. Produk penyaluran dana (*financing*)
3. Produk jasa (*service*).⁴

Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung memiliki banyak produk-produk penyaluran dana (pembiayaan), salah satunya adalah Pembiayaan Permata Kepemilikan Rumah (KPR) iB Bijak yang diperuntukkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah baru, bekas, renovasi ataupun *indent* (belum siap

²Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 91.

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Grafindo, 2007), hlm. 2.

⁴Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 97.

huni), yang dalam pelaksanaannya pembiayaan ini menggabungkan fasilitas pembiayaan dengan rekening tabungan. Semakin besar saldo tabungan nasabah, maka akan semakin kecil margin dari pembiayaannya juga akan mempercepat pula masa pelunasan pembiayaan KPR ini.

Produk pembiayaan Permata KPR iB Bijak ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad ini merupakan akad kerjasama yang yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut.

Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah.

Dalam pelaksanaan pembiayaan Permata KPR iB Bijak ini, terdapat biaya-biaya yang harus dibayar oleh nasabah sebelum pembiayaan dicairkan, diantaranya biaya administrasi, premi asuransi (jiwa dan kebakaran), provisi, dan lain sebagainya.

Adanya pembayaran premi asuransi adalah merupakan mitigasi risiko bank syariah terhadap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah. Asuransi juga bisa dikatakan sebagai jaminan berupa keyakinan bahwa

nasabah akan mampu mengembalikan pembiayaan yang diterimanya. Dalam pelaksanaan pembiayaan Permata KPR iB Bijak tersebut, asuransi ini diterapkan pada dua bentuk yakni asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Asuransi jiwa diterapkan untuk memitigasi risiko apabila nasabah meninggal dunia pada saat pembiayaan belum selesai. Sedangkan pembayaran premi asuransi kebakaran dalam pembiayaan Permata KPR iB Bijak ini adalah sebagai bentuk mitigasi risiko jika terjadi kejadian diluar perkiraan yang menyebabkan objek pembiayaan (rumah) ini rusak dikarenakan kebakaran, banjir, dan keadaan memaksa lainnya.

Musarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/ expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁵

Musarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musarakah* yang berarti kerjasama. *Musarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan

⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 90.

bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Kemudian, selama akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut belum berakhir, status kepemilikan aset modal *musyarakah* (rumah) adalah milik bersama antara bank dan nasabah sehingga segala risiko terkait aset tersebut merupakan tanggung jawab bersama antara pihak bank dan nasabah sebagai para pihak yang *bermusyarakah* (*syarik*).

B. Rumusan Masalah

Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung memiliki produk Pembiayaan Permata Kepemilikan Rumah (KPR) iB Bijak dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Dalam pelaksanaannya nasabah diharuskan menanggung sepenuhnya biaya asuransi yang merupakan proteksi risiko terhadap barang modal (rumah). Risiko ini sebenarnya menjadi tanggung jawab bersama

antara bank dan nasabah. Karena pada prinsipnya, sebelum terjadinya perindahan porsi (*hishshah*) kepada nasabah seluruhnya, risiko yang timbul terkait barang modal (rumah) tersebut adalah menjadi tanggung jawab bersama.

Disamping itu, nasabah disyaratkan untuk membayar biaya provisi kepada bank yang merupakan biaya balas jasa terhadap bank karena telah disetujuinya pinjaman. Padahal akad yang digunakan adalah akad kerjasama, yang menyebabkan adanya hak dan kewajiban yang sama diantara para pihak, bukan akad pinjam meminjam.

Berdasarkan masalah ini dapat ditarik beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana latar belakang pelaksanaan asuransi pada produk pembiayaan Permata KPR iB Bijak dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung ?
2. Bagaimana penegakan norma Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan terkait asuransi dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada produk pembiayaan Permata KPR iB Bijak di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung ?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui latar belakang pelaksanaan asuransi pada produk pembiayaan Permata KPR iB Bijak dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung.
2. Untuk mengetahui penegakan norma Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan terkait asuransi dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada produk pembiayaan Permata KPR iB Bijak di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat bermanfaat bagi praktisi perbankan syariah ataupun praktisi lembaga keuangan non bank syariah lainnya dimana dalam setiap produk yang ada di lembaga keuangan syariah bank ataupun non bank dapat ditinjau lagi agar sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan dapat memperluas wawasan para pembaca khususnya mahasiswa dalam mengembangkan kajian hukum ekonomi syariah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Studi Terdahulu

Studi ini bukan studi yang baru. Penulis menemukan beberapa skripsi dan jurnal terdahulu yang membuat penelitian tentang pembiayaan *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqishah* disuatu lembaga keuangan syariah, diantaranya:

- a. Skripsi dari Firmansyah tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Modal Usaha Melalui Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* di BUMDes Raksa Niaga Wadowetan.” Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif.

Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer berupa hasil wawancara dengan pihak BUMDes dan klausul akad. Sumber data sekunder diperoleh dari sumber referensi berupa buku-buku dan sumber referensi lainnya yang relevan dengan judul penelitian.

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Kemudian data dikelompokkan, dianalisis untuk ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* di BUMDes Raksa Niaga Wadowetan yaitu : 1) Pihak BUMDes dalam klausul akadnya mengartikan *musyarakah* sebagai utang. 2) Nisbah bagi hasil yang dilakukan bersifat tetap (*flat*) angsuran perbulannya dan sudah ditentukan diawal akad. Ditinjau dari fatwa DSN No.8/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* dan Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Republik Indonesia No. 14/Per/M.KUMK/IX/2015 tentang Pedoman Akuntansi Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan modal usaha melalui akad pembiayaan

al-musyarakah di BUMDes Raksa Niaga Wadowetan belum sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam pelaksanaannya.⁶

- b. Jurnal dari Dwi Arifiani tahun 2016 dengan judul “Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank JATENG Syariah).”

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kualitatif. Maksud dari penelitian lapangan, baik berupa data lisan maupun data tertulis (dokumen).

Sedangkan maksud dari kualitatif adalah penelitian ini lebih bersifat untuk mengembangkan teori, sehingga akan menemukan teori baru dan dilakukan sesuai dengan kaidah non statistik.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Kesimpulan dari jurnal ini adalah pembiayaan sindikasi merupakan pembiayaan yang dilakukan oleh bank Jateng Syariah dengan beberapa bank lain yang bekerja sama untuk membiayai suatu proyek yang tidak bisa dipenuhi oleh salah satu bank saja tetapi bank yang turut berkontribusi juga ikut membiayai sesuai dengan kesepakatan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan sindikasi ini adalah akad *musyarakah*.⁷

⁶Firmansyah, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Modal Usaha Melalui Akad Pembiayaan Al-Musyarakah di BUMDes Raksa Niaga Wadowetan*, (Bandung: Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

⁷Nurul Dwi Arifiani, *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqishah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank JATENG Syariah)*, (Semarang: Jurnal- Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016).

- c. Jurnal dari Addina dengan judul “Penerapan Akad *Musyarakah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.”

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan diskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqishah*, yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah dengan kategori *syirkah al-‘inan*.⁸

- d. Skripsi dari Rohmad tahun 2016 dengan judul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang).”

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif diskriptif. Hasil penelitian ini yaitu pertama, penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam praktek pembiayaan hunian syariah kongsu di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa adanya kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan penyertaan modal sesuai dengan ketentuan akad, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap di

⁸Amalia Nur Addina, *Penerapan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*, (Malang: Jurnal-UIN Maulana Malik Ibrahim).

cantumkan dalam kesepakatan, asset *musyarakah mutanaqishah* disewa oleh nasabah atau dilimpahkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan, besaran nilai *ujrah* disepakati antar *syarik* saat perikatan, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan dan nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan.⁹

- e. Jurnal dari Rosyida dengan judul “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah* Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Bank Muamalat Surabaya).”

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif.

Hasil penelitian ini adalah pembiayaan hunian syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah*. Dalam akad *murabahah*, bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad *musyarakah* (kerjasama sewa) merupakan kerjasama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan

⁹Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, (Semarang: Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016).

dengan akad *murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad *musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.¹⁰

- f. Skripsi oleh Prasetyo tahun 2014 dengan judul “Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013.”

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan diskriptif analitis.

Hasil penelitian ini adalah penerapan dalam penyelesaian pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bermasalah dalam keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013 hampir semua telah terpenuhi, hanya saja pada tahap revitalisasinya ada tahapan yang tidak sesuai dengan keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013 dimana setelah melakukan tahapan *rescheduling* pihak bank melakukan proses *restructuring* baru kemudian melakukan *reconditioning*. Hal ini tentu boleh saja dilakukan, karena itu bukan merupakan tahapan yang harus dilakukan secara

¹⁰Eva Rosyida, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Dunia Syariah dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah pada Bank Muamalat (Studi Kasus pada Bank Muamalat Surabaya)*, (Subaraya: Jurnal-Universitas Surabaya)

berurutan. Semua itu dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah sesuai kondisi nasabah.¹¹

Tabel 1.1 Studi Terdahulu

No	Nama Peneliti	Perbedaan	Persamaan
1	Firmansyah	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah kepada pelaksanaan pembiayaan modal kerja dengan menggunakan akad <i>musyarakah</i> , kemudian penelitian dilakukan di lembaga keuangan non bank, yaitu di BUMDes.	Metode penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan metode deskriptif, dan menggunakan jenis data kualitatif.
2	Nurul Dwi Arifiani	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah kepada mekanisme akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada pembiayaan sindikasi.	Metode penelitian dan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada produk pembiayaan.
3	Amalia Nur Addina	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah penjelasan akad sewa pada Pembiayaan Hunian	Metode penelitian dan produk yang diteliti

¹¹Bayu Prasetyo, *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*, (Jakarta: Skripsi-Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014).

		Syariah .	
4	Rohmad	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah pada analisis pembiayaan hunian syariah kongsi, dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.	Metode penelitian dan produk yang diteliti dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> .
5	Eva Rosyida	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada perbedaan akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah</i> pada pembiayaan hunian syariah.	Metode penelitian dan objek penelitian yaitu pembiayaan rumah.
6	Bayu Prasetyo	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> berdasarkan keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013.	Metode penelitian dan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> .

2. Kerangka Berpikir

Secara bahasa *al-syirkat* berarti *al-ikhtilath* yang berarti bercampur.

Diartikan demikian karena seseorang mencampurkan hartanya dengan harta

orang lain sehingga tidak bisa dibedakan dan dipisahkan antara satu dengan yang lain.¹²

Makna ini menunjukkan bahwa dua orang atau lebih bersekutu dalam mengumpulkan modal guna membiayai suatu investasi. Di sini, bank yang memberikan fasilitas *musyarakah* kepada nasabah ikut berpartisipasi (*take a part*) dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham dari perusahaan tersebut.¹³

Atau secara istilah, *musyarakah* bisa diartikan sebagai 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.¹⁴

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.

Pengertian *al-syirkat (musyarakah)* secara istilah ditawarkan oleh para ulama dari berbagai aliran fiqh dengan redaksi yang beragam. Pengertian mereka di informasikan oleh Wahbah al-Zuhaili seperti berikut ini:

a. Menurut ulama Malikiyah

Syirkah adalah kerelaan untuk sama-sama mempergunakan harta milik bersama, atau kerelaan di antara orang-orang yang berserikat untuk

¹²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 125.

¹³Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 245.

¹⁴Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), hlm.63.

mempergunakan harta yang mereka kumpulkan bersama mereka selama berserikat.

b. Menurut ulama Hanafiyah

Syirkah ialah akad perkongsian antara dua orang dalam modal dan keuntungan.

c. Menurut ulama Syafi'iyah

Syirkah adalah tetapnya hak milik atas suatu barang bagi dua orang atau lebih untuk suatu tujuan.

d. Menurut ulama Hanabilah

Syirkah adaah berkumpulnya hak milik dua orang atau lebih, atau berkumpulnya penggunaan hak milik perkongsian.¹⁵

Landasan hukum *musyarakah* terdapat dalam Al-Qur'an surat Shaad ayat 24 :

...وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
مَّا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh, dan amat sedikitlah mereka ini...."¹⁶

Kemudian dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

¹⁵Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam* (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), hlm. 792-793.

¹⁶Soenarjo dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: PT Intermasa, 1993, SK Menteri Agama RI No. 26 Tahun 1967), hlm. 753.

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...”¹⁷

Juga dalam Hadits Rasulullah riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ : إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا

صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا (رواه ابوداود)

“Dari Abu Hurairah, ia merafa’ kannya kepada Nabi, beliau bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: Saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi salah satunya tidak mengkhianati temannya. Apabila ia berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)¹⁸

Secara umum, *syirkah* dibedakan menjadi dua bagian, yaitu *syirkah al-amlak* (kepemilikan) dan *syirkah al-uqud* (akad atau transaksi).¹⁹ *Syirkah* kepemilikan adalah dua orang atau lebih yang memiliki harta secara bersama-sama tanpa akad *syirkah*, sedangkan *syirkah al-uqud* adalah akad *syirkah* yang terjadi karena adanya akad. *Syirkah al-uqud* inilah yang sering digunakan dalam muamalah khususnya dalam produk perbankan syariah, termasuk dalam pembiayaan Permata KPR iB Bijak ini yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Musyarakah mutanaqishah merupakan akad turunan dari *musyarakah* dan prosedurnya pun hampir sama dengan akad *ijarah muntahia bittamlik*. Hal ini dikarenakan pada akad *musyarakah mutanaqishah* menggunakan sistem perkongsian dengan upah sewa dan hak milik beralih ke

¹⁷Soenarjo dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, . . . hlm. 156.

¹⁸Khafid bin Hajar Askolani, *Kitab Bulughul Marom “Bab Syirkah wa wakalah”*, (Surabaya: Darul Kalam, t.th), hlm. 181.

¹⁹Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 247-248.

tangan nasabah pada akhir periode pembiayaan. *Musarakah mutanaqishah* muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung.

Pola pembiayaan *musarakah mutanaqishah* dalam produk Permata KPR iB Bijak ini adalah bentuk kerjasama antara pihak bank dan nasabah untuk menyediakan aset modal berupa rumah baru, bekas, atau *indent* secara bersama-sama antara bank dan nasabah yang kemudian menimbulkan status kepemilikan bersama terhadap barang modal tersebut. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut.

Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau

benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Berhubungan dengan pembiayaan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di lembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah, maka harus berdasar kepada ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, diantaranya :

1. Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah/ syirkah* dan *bai'* (jual-beli).
2. 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.
3. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, 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 *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).
6. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
7. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
8. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.
9. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
10. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (*nasabah*), harus jelas dan disepakati dalam akad.

11. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.²⁰

Serta dijelaskan pula dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah tentang Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*, berlaku persyaratan sebagai berikut :

1. Memenuhi pembiayaan *musyarakah* antara lain:
 - a. Bank dan nasabah memberikan kontribusi modal berdasarkan kesepakatan.
 - b. Keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati.
 - c. Kerugian ditanggung sesuai proporsi modal.
2. Modal usaha dari para pihak (bank dan nasabah) dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*).
3. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam bentuk porsi kepemilikan (*hishshah*) tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
4. Bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*)-nya secara bertahap dan nasabah wajib membelinya.
5. Bank mengalihkan seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*)-nya kepada nasabah setelah terjadi pelunasan penjualan.
6. Keuntungan yang diperoleh dari sewa aset *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad sedangkan kerugian dibagi berdasarkan porsi kepemilikan (*hishshah*).

²⁰Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah, hlm. 6.

Dalam hal nasabah wanprestasi maka nasabah mengembalikan aset *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) yang menjadi obyek *syirkah* dalam rangka mengembalikan sisa porsi kepemilikan bank.

7. Jangka waktu pembiayaan ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
8. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
9. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
10. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
11. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
12. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.²¹

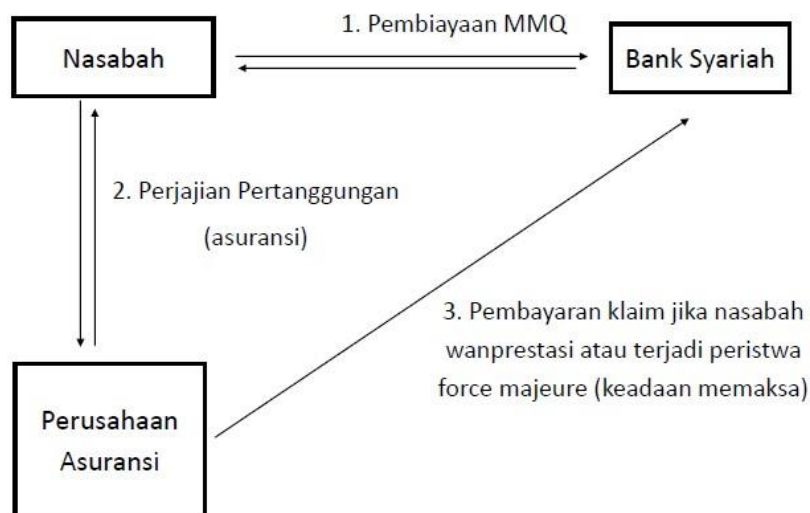
Berhubungan dengan pelaksanaan asuransi dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 dan dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.36/SEOJK.03/2015 tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, asuransi tidak disebut secara khusus didalamnya, namun terdapat kalimat yang menyatakan bahwa “kerugian ditanggung sesuai proporsi modal”, serta kalimat yang menyatakan bahwa “bank memiliki

²¹Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015, hlm. 36.

kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko”, sehingga bank syariah bekerjasama dengan lembaga asuransi untuk menjamin pengembalian pembiayaannya sebagai bentuk mitigasi risiko yang dilakukan bank syariah.

Asuransi sebagai lembaga pelimpahan resiko harus menanggung semua kemungkinan kerugian yang disebabkan karena peristiwa apapun. Cara untuk melakukan pelimpahan risiko dapat ditempuh dengan jalan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian mana mempunyai tujuan bahwa pihak yang mempunyai kemungkinan menderita kerugian (lazim disebut tertanggung) itu melimpahkan kepada pihak lain yang bersedia membayar ganti rugi (lazim disebut penanggung/ pihak perusahaan asuransi).²²

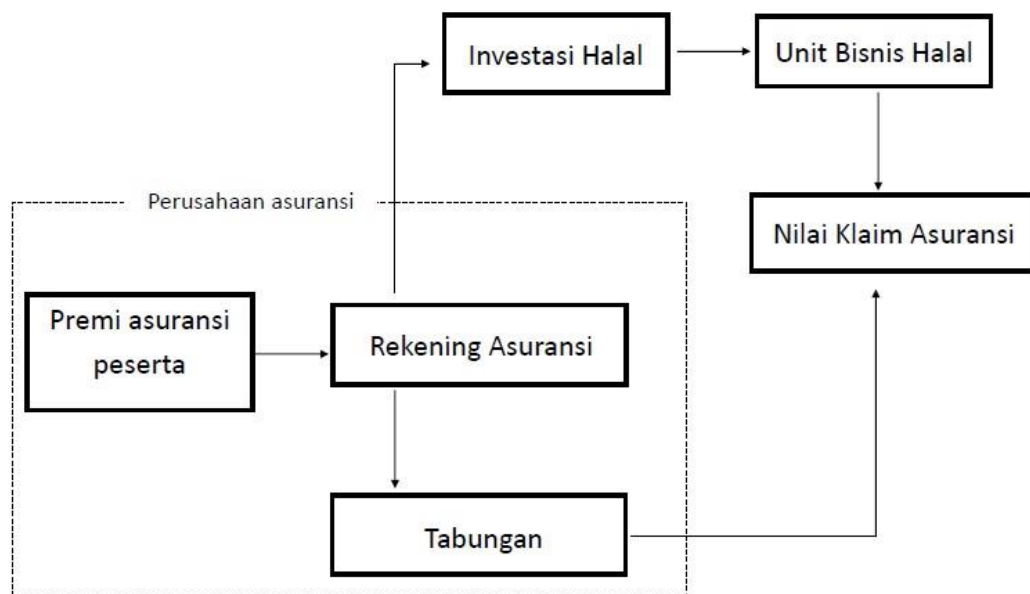
Secara singkat mekanisme pembiayaan bank syariah dengan pertanggungn pihak asuransi dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1.1 Skema Asuransi dalam Pembiayaan MMQ

²²Santoso Poedjosoebroto, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Pertanggungan Jiwa di Indonesia*, (Jakarta: Bharata, 1996), hlm. 82.

Jika terjadi klaim maka pembayaran klaim terhadap bank syariah atas jaminan pembiayaan nasabah dihasilkan dari rekening tabungan dan rekening investasi yang berasal dari dana patungan nasabah yang disetorkan oleh nasabah kepada perusahaan asuransi dalam bentuk premi. Secara singkat dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1.2 Skema Nilai Klaim Asuransi

F. Langkah - Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian, lazim juga disebut prosedur penelitian, dan ada pula yang menggunakan metodologi penelitian. Secara garis besar langkah-langkah penelitian ini, mencakup :

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung yang beralamat di Jl. Sunda No. 9, Paledang, Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif.

Metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.²³

Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, atau secara singkat pendekatan ini merupakan pendekatan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan. Jenis data yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah data kualitatif dengan pendekatan *field research* (penelitian lapangan) yaitu penelitian langsung ke lapangan/lokasi yang dijadikan objek penelitian.

²³Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm.21.

²⁴Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm.295.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya (internal bank), kemudian diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Terdiri dari laporan tahunan kinerja bank, brosur, syarat dan ketentuan umum produk *musyarakah mutanaqishah* dan data terkait informasi produk pembiayaan KPR.
- b. Data Sekunder, adalah data yang diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti.²⁵ Berupa buku-buku, literatur ilmiah, artikel, dan lain sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Agar dapat diperoleh data-data yang dapat diuji kebenarannya, relevan dan lengkap, maka peneliti menggunakan instrumen sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan pengamatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diteliti.

b. *Interview* (Wawancara)

Interview (Wawancara) merupakan cara pengumpulan data dengan melalui komunikasi langsung dengan cara tanya jawab dengan Bapak Syafik selaku bagian *Support* di Bank Permata Syariah Kantor Cabang Bandung.

²⁵Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005), hlm.60.

c. Studi Dokumentasi

Dilakukan sebagai bahan acuan bagi penulis dalam mengkorelasikan data empirik dengan teori-teori yang bersangkutan dengan masalah penelitian.

d. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah penelitian. Informasi tersebut diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

6. Analisis Data

Langkah-langkah analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Reduksi

Reduksi data dalam analisis data penelitian kualitatif, diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.²⁶

b. Data Display

Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dalam bentuk uraian singkat, bagan hubungan antar kategori, *flowchat* dan sejenisnya.²⁷ Data display yang peneliti gunakan adalah dengan menguraikan secara singkat jawaban yang diberikan oleh Bank Permata Syariah KC Bandung

²⁶Miles B.B dan A.M Huberman, *Analisa Data Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 1992), hlm. 16.

²⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 249.

c. Penarikan Kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

