

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹ Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Quran dan Hadits Nabi SAW. Dengan kata lain bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan syariat islam.³

Di Indonesia perbankan syariah yang pertama muncul pada tahun 1990, dimulai oleh banyaknya diskusi yang dilakukan sejak tahun 1980-an mengenai bank syariah, sebagai pilar ekonomi islam mulai dilakukan.⁴ Perbankan syariah semakin mengalami perkembangan setelah dikeluarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang secara implisit menunjukkan bahwa bank

¹ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* Pasal 1 Ayat 2.

² Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* Pasal 1 Ayat 1.

³ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2005), hal 1.

⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 25.

diperbolehkan menjalankan usahanya berdasarkan prinsip bagi hasil. Yang kemudian dipertegas dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah nomor 72 tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.⁵ Perkembangan ini tidak hanya konteks implementasi, terutama institusi keuangan, juga berwujud dalam sebuah disiplin ilmu. Munculnya berbagai institusi keuangan yang berbasis syariah merupakan indikator bahwa ekonomi islam mendapat respon yang positif dari masyarakat luas khususnya umat islam.⁶

Pesatnya pertumbuhan bank-bank islam telah mengilhami bank-bank konvensional untuk meniru dan menawarkan produk bank islam. Alasan mereka ikut menawarkan produk bank islam semata-mata bersifat komersil, yaitu melihat besarnya pasar umat islam yang pertumbuhannya diperkirakan 15% pertahun.⁷ Bank Islam telah mengadopsi sistem dan prosedur perbankan yang ada, Sepanjang praktik perbankan konvensional tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip islam. Bila terjadi pertentangan dengan prinsip-prinsip syariah maka bank-bank islam merencanakan dan menerapkan prosedur mereka sendiri guna menyesuaikan aktivitas perbankan mereka dengan prinsip syariah-syariah islam.⁸

Sebagai alternatif sistem bunga dalam Bank Konvensional, ekonomi islam menawarkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) ketika pemilik modal (*surplus spending unit*) bekerja sama dengan pengusaha (*deficit spending*

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hal. 5.

⁶ Yadi Janwari, *Pemikiran Ekonomi Islam*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), hal. 1-2.

⁷ Zainul Arifin, *Dasa-Dasar Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hal. 3.

⁸ Zainul Arifin, *Dasa-Dasar Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hal.

unit) untuk melakukan kegiatan usaha menghasilkan, keuntungan dibagi berdua dan apabila kegiatan usaha menderita kerugian, kerugian ditanggung bersama.⁹

Keuntungan yang diperoleh pemilik dana atas bunga tentunya berbeda dengan keuntungan yang diperoleh dari bagi hasil. Keuntungan yang berasal dari bunga sifatnya tetap tanpa memerhatikan hasil usaha pihak yang dibiayai, sebaliknya keuntungan yang berasal dari bagi hasil akan berubah mengikuti hasil usaha pihak yang mendapatkan dana. dengan sistem bagi hasil, kedua pihak akan menikmati keuntungan dengan pembagian yang sesuai.¹⁰ Sistem bagi hasil menjamin adanya keadilan dan tidak adanya pihak yang tereksplotasi (didzalimi). Sistem ini dapat berbentuk *musyarakah* atau *mudharabah* dengan berbagai variansinya.¹¹

Sistem bank bebas bunga disebut Bank Islam atau Bank Syariah, memang tidak khusus diperuntukan untuk sekelompok orang saja, namun sesuai landasan islam yang *Rahmatan lil'alamin*, tetapi didirikan guna masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut. Bagi kaum *Muslimin*, kehadiran bank Islam adalah untuk memenuhi kebutuhannya. Namun, bagi masyarakat lainnya, bank Islam adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping lembaga keuangan yang lama telah ada.¹²

Mekanisme perhitungan bagi hasil yang diterapkan dalam perbankan syariah terdiri dari dua sistem, yaitu: *profit sharing* dan *revenue sharing*. *Profit sharing* adalah perhitungan bagi hasil didasarkan pada hasil bersih dari total

⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 26.

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hal. 18.

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah... hal. 26.*

¹² Viethzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hal. 680.

pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Sedangkan istilah *Revenue Sharing*, yaitu sistem bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana tanpa dikurangi dengan biaya pengelolaan dana.¹³

Profit Sharing dalam hal ini yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah *profit* yang diperoleh dari usaha yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan. *Profit* merupakan selisih antara penjualan/pendapatan usaha dan biaya-biaya usaha, baik berupa harga pokok penjualan/ biaya produksi, biaya penjualan, biaya umum dan administrasi. Penggunaan istilah *profit sharing* dalam hal ini merujuk pula pada istilah *profit and loss sharing*, mengingat besaran *profit* yang bisa bertanda positif (untung) atau negatif (rugi).¹⁴ Pada perbankan syariah istilah yang sering dipakai dan berkembang di Masyarakat adalah *profit and loss sharing*, dimana hal ini dapat diartikan sebagai pembagian antara untung dan rugi dari pendapatan yang diterima atas hasil usaha yang telah dilakukan.¹⁵

Sistem transaksi berbasis *revenue sharing*, adalah pendapatan pemegang modal hanya akan bergantung pada tingkat ketidakpastian usaha sementara tingkat pendapatan bagi *mudharib* akan bergantung pada tingkat ketidakpastian dari kondisi usaha atau biaya-biaya yang timbul dalam proses realisasi kegiatan usaha tersebut. Dengan kata lain, perjanjian dengan basis *revenue sharing* memiliki tingkat ketidakpastian/risiko yang lebih rendah dibandingkan dengan kontrak *profit and loss sharing* jika dilihat dari kaca mata pemilik dana.¹⁶

¹³ Muhammad Yusuf, *Analisis Penerapan Akuntansi Musyarakah Terhadap PSAK 106 pada Bank Syariah X*, Jurnal Binus Business Review, 2012, Vol.3 No 1. hal. 275.

¹⁴ Muhammad Aswad, *Analisis Bagi Hasil Financing dalam Perbankan Syariah*, Vol. 01. No. 01, 2014, hal. 7.

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...* hal. 215

¹⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah....* hal. 215-216.

Bank dalam arti suatu lembaga intermediasi yang paling penting dalam sistem perekonomian, yaitu suatu lembaga khusus yang menyediakan layanan finansial.¹⁷ Kegiatan usaha yang berada dalam Perbankan Syari'ah terbagi kepada tiga bagian utama yaitu *Funding* (Penghimpunan Dana), *Lending* (Penyaluran Dana) dan *Service* (Kegiatan di Bidang Jasa).¹⁸ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan adalah Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, sewa menyewa, jual beli, pinjam meminjam dan transaksi sewa-menyewa jasa.

Perbedaan antara Bank Syari'ah dan Bank Konvensional terdapat dalam segi hukumnya, pada Bank Syari'ah selalu mengarah kepada prinsip Hukum Islam yang disertai dengan akad didalamnya. Sehingga menimbulkan adanya variasi produk yang lebih banyak dibandingkan dengan produk yang terdapat di Bank Konvensional karena sesuai dengan akad-akad yang diimplementasikan di dalam Perbankan Syari'ah.¹⁹

Peningkatan dalam pembangunan usaha-usaha perbankan syariah menyebabkan kebutuhan masyarakat dalam memerlukan dana untuk mengembangkan usaha. Semakin berkembangnya perekonomian suatu negara, semakin meningkat pula permintaan atau kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan. Perkembangan perbankan syariah tentunya harus di dukung oleh sumber daya insani yang memadai, baik dari segi kualitas maupun

¹⁷ Zainul Arifin, *Dasa-Dasar Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Jakarta, Azkia Publisher, 2009), hal 2.

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), hal. 38.

¹⁹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 72.

dalam kuantitasnya sebab tanpa adanya dukungan semacam ini sistem yang baik tidak akan berjalan.²⁰

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB III pasal 21 mengenai asas akad, menyatakan bahwa akad harus berasas: *Ikhtiyari* (sukarela), *Amanah* (menepati janji), *Ikhtiyati* (kehati-hatian), *Luzum* (tidak berubah), Saling Menguntungkan, *Taswiyah* (kesetaraan), Transparansi, Kemampuan, *Taisir* (kemudahan), Itikad Baik, Sebab yang Halal, *Al-hurriyah* (kebebasan berkontrak), dan *Al-kitabah* (Tertulis).²¹

Salah satu akad yang digunakan di Bank Syariah adalah akad *musyarakah* atau *syirkah*. Akad bank syariah yang utama dan paling penting dengan pola bagi hasil salah satunya adalah *musyarakah (joint venture profit sharing)*.²² Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam PSAK 106 mendefinisikan *musyarakah* sebagai akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dengan kondisi masing-masing pihak memberikan kontribusi dana, dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.²³

Syirkah atau *musyarakah* dikembangkan oleh ulama guna disesuaikan dengan perkembangan sistem bisnis kontemporer yang bersifat kreatif dan inovatif. Pengembangan *syirkah* antara lain dikenalkannya gagasan yang aplikatif. Contohnya adalah *syirkah mutanaqishah (musyarakah mutanaqishah)*. Modifikasi akad *musyarakah* untuk disesuaikan dengan peradaban manusia serta peran Bank

²⁰ Adiwarman Karim,, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* ,(Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 27.

²¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Depok: Kencana, 2009), hal. 15-16

²² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...* hal 48.

²³ Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Prektik Kontemporer Edisi 2*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hal. 134.

pada sektor usaha, yaitu pembayaran dan atau pembelian barang oleh nasabah dilakukan secara berangsur.²⁴

Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu *asset* tertentu. Perbankan syariah menawarkan pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak nasabah dan bank diakhir perjanjian seluruh asset yang di biyai tersebut menjadi milik nasabah. Maka, diperkenalkanlah produk pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam *syirkah* dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.²⁵ *Musyarakah mutanaqishah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu nasabah.

Produk *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif, guna pembiayaan pembelian property (baru/bekas/indent), take over pembiayaan dan refinancing pembiayaan, dengan objek pembiayaan seperti rumah, rumah susun, rumah toko, apartemen, serta aset-aset lainnya dalam bentuk mesin-mesin, kendaraan, alat berat dan lainnya (bekas/baru) yang bersifat ekonomis.

²⁴ Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*,(Jakarta: Kencana, 2012), hal. 53.

²⁵ Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*,... hal. 63.

Bank Jabar Banten Syariah menawarkan Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* karena memiliki potensi yang besar di masyarakat, pengembangan produk ini disebabkan beberapa pertimbangan diantaranya:

1. Meningkatkan daya saing dengan perbankan syariah secara umum.
2. Meningkatkan citra (*image*) bank terkait dengan keanekaragaman produk pembiayaan yang dapat ditawarkan kepada masyarakat.
3. Meningkatkan kinerja Bank melalui peningkatan volume pembiayaan produk *musyarakah mutanaqishah*.
4. Menggarap potensi pembiayaan konsumtif dan produktif dalam bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*.²⁶

Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Bantargebang menawarkan pembiayaan bagi nasabah perorangan yang bersifat konsumtif. Produk tersebut adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset*, tujuannya untuk renovasi rumah dengan menggunakan akad *muyarakah mutanaqishah*. Rumah sebagai dasar kebutuhan manusia dan pusat kehidupan masyarakat.²⁷ Untuk menunjang hidupnya manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai pelindung dirinya. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya untuk tidur, makan tempat berkumpul keluarga, dan lain sebagainya.²⁸

Renovasi diperlukan untuk menjaga kenyamanan terhadap rumah tersebut. Renovasi atau *remodeling* adalah proses merombak, memperbaiki,

²⁶ Standar Operasional Prosedur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Bank BJB Syariah. hal. 1.

²⁷ <https://www.pu.go.id/> diakses pada tanggal 01 Februari 2019, 07.00 WIB.

²⁸ Agisa Mutaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia*, Skripsi Universitas Indonesia, Depok 2012, hal. 1.

meremajakan, memperbaiki, atau menyempurnakan struktur atau bentuk, atau memberi desain tambahan pada bangunan. Renovasi rumah bisa juga merupakan proyek untuk mengembangkan dan memperbarui interior rumah yang ada (termasuk mekanikal dan elektrikal), eksterior (misalnya, dinding, atap), atau perbaikan lainnya pada lahan (misalnya perawatan kebun atau perawatan/penambahan garasi).

Meskipun renovasi rumah sering mengacu pada proyek bangunan untuk mengubah struktur rumah yang ada, juga dapat mencakup perbaikan diluar objek rumah itu sendiri. Renovasi rumah juga mencakup tugas pemeliharaan, perbaikan, dan servis umum. Proyek renovasi rumah umumnya memiliki satu atau lebih dari tujuan diantaranya; kenyamanan, pemeliharaan dan perbaikan, penambahan ruang, penghematan energi, serta keamanan dan perlindungan.²⁹ Hal tersebut yang melatarbelakangi Bank BJB Syariah menawarkan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Refinancing Asset dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Tabel 1.1 Nasabah Pembiayaan Pemilikan Rumah Refinancing Asset Bank Bjb Syariah KCP Bantargebang.³⁰

| Nasabah Pembiayaan PPR <i>Refinancing</i> <i>Asset</i> Bank Bjb Syariah KCP Bantargebang | Total Pembiayaan |
|--|------------------|
| 15 Nasabah | Rp4.488.000.000 |

²⁹ <https://www.arsitag.com/article> diakses pada tanggal 01 Februari 2019, 07.00 WIB.

³⁰ Wawancara Dengan Bapak Asen Ahman Selaku Pimpinan Bank BJB Syariah KCP Bantargebang pada Tanggal 30 Januari 2019 16.00 WIB

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang memiliki jangka waktu pembiayaan minimal 3 tahun dan maksimal 10 tahun.³¹ Dalam skema ini Nasabah mengajukan Pembiayaan untuk pembelian/pengadaan kepemilikan barang berupa Pembelian Material Bahan Bangunan untuk renovasi rumah. Bank dan nasabah melakukan kerjasama pembiayaan kepemilikan Asset melalui skema pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). Bank dan Nasabah sepakat untuk melakukan penyertaan porsi modal (*hishshah*) untuk pembelian/pengadaan kepemilikan aset yang dimaksud sehingga bank dan nasabah memiliki *hishshah* atas pembelian/pengadaan kepemilikan aset tersebut sesuai dengan penyertaan dana dari masing-masing pihak. Bank mengalihkan *hishshah*-nya kepada nasabah secara bertahap sesuai jadwal angsuran yang dibayarkan oleh nasabah atas *hishshah* bank. Pembayaran angsuran tersebut akan memperbesar kepemilikan *hishshah* nasabah sampai dengan seluruh *hishshah* bank beralih kepada nasabah. Nasabah juga membayar ujarah kepada bank karena menggunakan/memanfaatkan objek tersebut sesuai dengan kesepakatan.

Dalam klausul akad untuk pembiayaan nasabah perorangan, dijelaskan dalam pasal 6 tentang Tata Cara Realisasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dalam ayat 2, bahwa Sejak penandatanganan akad ini dan obyek MMQ yang dipesan telah diterima oleh nasabah berdasarkan BAST (Berita Acara Serah Terima Barang), maka segala risiko dan beban biaya yang mungkin terjadi terkait objek *Musyarakah Mutanaqishah* ditanggung bersama secara

³¹ Wawancara dengan Bapak Ade Yusuf Selaku Account Officer Bank BJB Syariah KCP Bantargebang Pada 06 Februari 2019, 09.30 WIB

proporsional oleh Bank dan Nasabah hingga seluruh porsi (*hishshah*) Bank dialihkan kepada Nasabah seluruhnya, maka risiko dan beban biaya atas objek *Musyarakah Mutanaqishah* baru sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah. Namun, pada pelaksanaannya tidak ada dana yang disediakan oleh Bank untuk mengcover risiko dan beban biaya tersebut.³² Artinya bank tidak menanggung risiko yang telah disebutkan dalam akad itu. Begitupula dengan biaya yang terkait aset *musyarakah* sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Tentunya hal ini terjadi kesenjangan antara pelaksanaan dengan ketentuan Fatwa dan klausul akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

Ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqishah* sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*. Pada point (a) bahwa pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Begitupula pada ketentuan khusus point ke 5 mengenai Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.³³ Adapun ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana Fatwa Dewan Syariah Nasional 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)

³² Wawancara dengan Ibu Mega Lia Lusfita Dewi sebagai Accoun Officer Consumer pada Tanggal 06 Februari 2019, 11.00 WIB.

³³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*

Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad. (c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.³⁴

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai ketentuan penanggungan risiko kerugian dan penetapan beban biaya bagi nasabah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Kota Bekasi dengan judul **“Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten KCP Bantargebang Kota Bekasi”**.

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang masalah bahwa dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* Bank Jabar Banten Syariah tersebut, peneliti menemukan kesenjangan antara pelaksanaan dengan ketentuan dalam Fatwa dan klausul akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Dalam klausul menyatakan Bank dan nasabah menanggung risiko dan beban biaya terkait objek *musyarakah mutanaqishah*. Tetapi, pada pelaksanaannya bank tidak menanggung risiko kerugian dan beban biaya terkait objek *musyarakah mutanaqishah* tersebut. Sebagaimana menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* bahwa kerugian itu harusnya ditanggung sesuai proporsi modal masing-masing, artinya baik nasabah maupun bank diharuskan menanggung risiko kerugian. Maka dari itu peneliti perlu merumuskan masalah-masalah penelitian sebagai berikut:

³⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*

1. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi?
2. Bagaimana ketentuan Penanggungungan Risiko Kerugian dan Beban Biaya Bagi Nasabah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Ketentuan Penanggungungan Risiko Kerugian dan Beban Biaya Bagi Nasabah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantergebang Bekasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Mekanisme Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi.
2. Untuk Mengetahui Ketentuan Penanggungungan Risiko kerugian Dan Beban Biaya bagi Nasabah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi.
3. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Ketentuan Penanggungungan Risiko Kerugian dan Beban Biaya Bagi Nasabah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini antara lain:

1. Kegunaan praktis
 - a. Menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang pelaksanaan, ketentuan penanggungungan risiko kerugian dan penetapan beban biaya pada produk pembiayaan pemilikan rumah *refinancing asset* dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang Bekasi
 - b. Memberikan informasi kepada masyarakat maupun pelaku perbankan syariah mengenai Pelaksanaan Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *refinancing asset* menggunakan akad *Musyarakah mutanaqishah* dengan harapan praktik perbankan syariah akan semakin sesuai dengan yang di harapkan semua pihak, Agar terhindar dari perselisihan (Bank dan Nasabah).
2. Kegunaan teoritis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum islam, khususnya dalam hal ketentuan penanggungungan risiko kerugian dan penetapan beban biaya akad *musyarakah mutanaqishah*.
 - b. Sebagai bahan referensi untuk penelitian lanjutan, dengan tema yang sama akan tetapi dengan metode dan teknis analisa yang berbeda, sehingga dapat dilakukan proses verifikasi demi kelanjutan ilmu pengetahuan.

E. Studi Terdahulu

Berdasarkan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pengadaan Refinancing Renovasi Rumah di Bank Syari’ah Mandiri Kantor Cabang Bandung Buah Batu” yang ditulis oleh Ema Rohimah Syadiah (2018) Mahasiswi Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Kesimpulan yang dapat diambil dari skripsi tersebut adalah bahwa dalam klausul akad *Musyarakah Mutanaqishah* pembagian kerugian hanya diserahkan kepada nasabah seluruhnya baik kerugian yang bersifat sebagian maupun yang bersifat total. Seharusnya pembagian Keuntungan dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.³⁵

Berdasarkan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Beban Biaya Operasional kepada Nasabah dalam Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* di BPRS HIK Parahyangan Kantor Pusat Cileunyi Bandung” yang ditulis oleh Dede Rian Nurwiyanti (2018) Mahasiswi Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Kesimpulan yang dapat diambil dari skripsi tersebut adalah pencairan pembiayaan dan pembayaran biaya operasional sepenuhnya oleh nasabah padahal seharusnya setiap biaya operasional yang dibebankan ditanggung bersama.³⁶

³⁵ Ema Rohimah Syadiah, Skripsi: “*Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Pengadaan Refinancing Renovasi Rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Buah Batu*”, (Muamalah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018)

³⁶ Dede Rian Nurwiyanti, Skripsi: “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Beban Biaya Operasional kepada Nasabah dalam Perjanjian Pembiayaan Musyarakah di BPRS HIK Parahyangan Kantor Pusat Cileunyi Bandung*” (Muamalah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018)

Berdasarkan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada KPR iB Muamalat KCP Kuningan” yang ditulis oleh Asep Taofik (2017) Mahasiswa Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Kesimpulan yang dapat diambil yakni nasabah menanggung segala resiko atau kerugian. pembayaran PBB, perawatan rumah yang disewakan, asuransi kebakaran, dan sebagainya. Menurut ketentuan yang berlaku biasanya dibebankan kepada penyewa meskipun kepemilikan rumah tersebut belum 100% milik nasabah.³⁷

Berdasarkan skripsi dengan judul “Analisis Implementasi dan Risiko Pembiayaan Perumahan Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya” yang ditulis oleh Nurul Pitriani (2014) Mahasiswa Jurusan Akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa ketetapan dalam prosentase uang muka didasarkan pada kebijakan bank, bukan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah.³⁸

Tabel. 1.2 Studi Terdahulu

| No | Nama | Judul | Persamaan | Perbedaan |
|----|--------------------------------------|--|--|---|
| 1. | Ema Rohimah Syadiyah (2018) | Pelaksanaan Akad Pembiayaan <i>Musyarakah</i> | Persamaan antara skripsi penulis dengan skripsi terdahulu yakni | Perbedaan dengan skripsi terdahulu terletak pada pembebanan risiko |

³⁷ Asep Taopik, Skripsi: “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada KPR Ib Muamalat KCP Kuningan” (Muamalah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2017).

³⁸ Nurul Pitriani Skripsi: “Analisis Implementasi dan Risiko Pembiayaan Perumahan Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Cabang Surabaya” (Akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014).

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | <p>Mahasiswi Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung</p> | <p><i>Mutanaqishah</i> Pada Pengadaan Refinancing Renovasi Rumah di Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Bandung Buah Batu</p> | <p>membahas tentang Refinacing Asset Renovasi Rumah dengan akad <i>Musyarakah</i> <i>Mutanaqishah</i> dan kerugian hanya dibebankan kepada nasabah.</p> | <p>kerugian skripsi terdahulu ditinjau dengan Fatwa DSN No. 73/DSN- MUI/XI/2008 tentang <i>Musyarakah</i> <i>Mutanaqishah</i>, sedangkan pembebanan risiko penulis ditinjau dengan Fatwa DSN No. 15/DSN- MUI/IX/2000 tentang Prinsip Distribusi Bagi Hasil Lembaga Keuangan Syariah. Begitupula adanya perbedaan pada klausul akad <i>Musyarakah</i> <i>Mutanaqishah</i>, pada skripsi terdahulu pembebanan kerugian hanya diserahkan</p> |
|--|--|---|---|---|

| | | | | |
|----|---|--|--|--|
| | | | | sepenuhnya kepada nasabah beda halnya dengan klausul yang penulis dapatkan, untuk pembebanan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan proporsi modal. |
| 2. | Dede Rian Nurwiyanti (2018) Mahasiswi Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Beban Biaya Operasional kepada Nasabah dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Musyarakah</i> di BPRS HIK | Persamaan antara skripsi terdahulu dengan penulis terletak pada pembahasan pembebanan biaya. | Perbedaannya terletak pada objek yang diteliti dan akad yang digunakan. Pada skripsi terdahulu objeknya adalah rumah baru (pembelian) sedangkan objek penulis adalah renovasi rumah begitupula akad yang digunakan, pada skripsi terdahulu adalah akad |

| | | | | |
|----|---|---|--|---|
| | | Parahyangan Kantor Pusat Cileunyi Bandung | | <i>Musyarakah.</i> Sedangkan akad yang digunakan penulis adalah akad <i>Musyarakah Mutanaqishah.</i> Perbedaan lainnya adalah pembahasan mengenai beban biaya dan resiko kerugian sedangkan skripsi terdahulu terfokus pada pembebanan biaya operasional. |
| 3. | Asep Taofik (2017) Mahasiswa Jurusan Muamalah UIN Sunan Gunung Djati Bandung | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada KPR iB | Persamaan dengan skripsi terdahulu terletak pada pembahasan mengenai risiko kerugian dan beban yang ditanggung serta akad yang digunakan yakni | Perbedaannya terletak pada objeknya, dimana objek penulis merupakan renovasi rumah sedangkan skripsi terdahulu membahas pembelian rumah baru. Perbedaan |

| | | | | |
|----|--|--|---|--|
| | | Muamalat KCP Kuningan | akad <i>musyarakah</i> <i>mutanaqishah</i> . | lainnya adalah adanya ketidaksesuaian klausul dengan Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> yang didapatkan pada penelitian terdahulu. Sedangkan, pada penelitian penulis klausul dengan fatwa telah sesuai, namun pada pelaksanaannya berbeda. |
| 4. | Nurul Pitriani (2014) Mahasiswa Jurusan Akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang | Analisis Implementasi dan Risiko Pembiayaan Perumahan Dengan Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah</i> | Persamaan dengan skripsi terdahulu terletak pada objek pembiayaan dan akad yang digunakan. Objeknya merupakan rumah dan akad yang | Perbedaan dengan karya ilmiah penulis adalah dari segi pembahasannya, dimana penulis membahas mengenai penanggunggan risiko kerugian dan beban biaya bagi nasabah |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | <p><i>Mutanaqishah</i> pada Bank Muamalat Cabang Surabaya.</p> | <p>digunakan adalah akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>.</p> | <p>sedangkan pada penelitian terdahulu diarahkan pada pembahasan penetapan uang muka dan risiko-risiko pembiayaan yang dihadapi bank syariah.</p> |
|--|--|--|--|---|

F. Kerangka Pemikiran

Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berarti kerjasama, perusahaan, atau kelompok/kumpulan. Sementara *mutanaqishah* berarti mengurangi secara bertahap.³⁹ Akad *musyarakah mutanaqishah* juga disebut *Diminishing Partnership* (kerjasama kepemilikan untuk suatu *asset* tertentu).⁴⁰ *Musyarakah* adalah salah satu akad bagi hasil. Sesuai dengan namanya, akad bagi hasil berarti dua pihak atau lebih melakukan kerjasama kemudian membagi hasil kerjasama itu baik pendapatan bersih maupun pendapatan kotor atau keuntungan kotor maupun keuntungan bersih begitu pula keuntungan dan kerugian sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.⁴¹

³⁹ Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: Jakarta Al-Iqtishad: Vol. I, No. 2, 2009), hal. 47.

⁴⁰ Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*,... hal. 50.

⁴¹ Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101 Edisi 2*, (Bandung: PT Mobidelta Indonesia, 2016), hal. 291.

Allah berfirman dalam QS. Shad ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَابِكَ إِلَى نِعَابِي وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Daud berkata: “*Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh, dan amat sedikitlah mereka ini*”. Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”.⁴²

Idris Ahmad menyebutkan bahwa *syirkah* sama dengan syarikat dagang yakni dua orang atau lebih sama-sama berjanji akan bekerja sama dalam dagang, dengan menyebutkan modal masing-masing dimana keuntungan dan kerugiannya diperhitungkan menurut besar kacilnya modal masing-masing.⁴³

Menurut Hasby Ash-Shiddieqie, bahwa yang dimaksud dengan *syirkah* adalah akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk *ta'awun* dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya.⁴⁴

Menurut Imam Syafi'i porsi keuntungan atau kerugian dari masing-masing mitra harus sesuai dengan penyertaan modalnya. Sementara itu, menurut Imam Abu Hanifah dan Imam Ahmad, porsi keuntungan dapat berbeda dari porsi modal yang disertakan, tetapi kerugian harus ditanggung sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing mitra. Prinsip ini yang terkenal dalam pepatah:

⁴² Abdullah Yusuf Ali, *Al-Quran Terjemahan dan Tafsirnya*, (Bogor: Pustaka Firdaus, 1994), hal. 1177.

⁴³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press cet. Ke 8, 2013), hal. 126-127

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ...hal. 26.

keuntungan didasarkan pada kesepakatan para pihak, sedangkan kerugian selalu tergantung pada proporsi investasinya.⁴⁵

Menurut Nawawi, dalam pembagian keuntungan maupun kerugian harus dibagikan sama rata antara kedua partner sesuai dengan porsi yang diberikannya baik keduanya bekerja ataupun tidak. Para *Madzhab Sunni* mengatakan dalam hal terjadinya kerugian yaitu tidak adanya fleksibilitas pembagian kerugian dengan modal yang dikontribusikan. Dalam pembagian kerugian harus dilaksanakan dengan cara yang teliti yang disesuaikan dengan kontribusi modal yang disertakan dalam kontrak.⁴⁶

Mengenai pembagian kerugian, para ahli hukum Islam sepakat bahwa setiap mitra menanggung sesuai dengan porsi investasinya. Oleh karena itu, jika seorang mitra menyertakan 40% modal, maka ia menanggung 40% kerugian, tidak lebih tidak kurang. Apabila tidak demikian akad muyarakah tidak sah.⁴⁷

Transaksi yang dilakukan tentunya harus sesuai akad yang telah ditentukan, sebab hal ini terkait dengan bagaimana hubungan antara bank dan nasabah yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁴⁸ Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁴⁹

⁴⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...* hal. 54.

⁴⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 111.

⁴⁷ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. hal. 54.

⁴⁸ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. hal.37.

⁴⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2017), hal. 15.

Allah berfirman dalam QS. Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝١

“Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan padamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.⁵⁰

Pembiayaan di perbankan syariah harus memenuhi asas-asas akad sebagaimana dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB III pasal 21, antara lain:

- a. *Ikhtiyari*/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. *Amanah*/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera-janji.
- c. *Ikhtiyati*/Kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum*/Tidak Berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau *maisir*.

⁵⁰ Soenardjo dkk, *Al- Qur''an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Karya Insani Indonesia, 1997), hal. 156.

- e. Saling Menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. *Taisir*/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. Itikad Baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang Halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
- l. Al-hurriyah (kebebasan berkontrak)
- m. Al-kitabah (tertulis).⁵¹

Selain harus memenuhi asas-asas akad, Islam memiliki batasan yang tegas terhadap berbagai transaksi ekonomi, sehingga jelas mana yang dilarang atau tidak dilarang.⁵² Penyebab terlarangnya sebuah transaksi adalah disebabkan faktor-faktor sebagai berikut:

⁵¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ...hal. 20-22.

⁵² Nadrattuzaman Hosen, *Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi*, Al-Iqtishad: Vol. I, No. 1, Januari 2009. hal. 53.

1. Haram zatnya (haram *li-dzatihi*), transaksi dilarang karena objek (barang atau jasa) yang ditransaksikan juga dilarang, misalnya minuman keras, bangkai, daging babi, dan sebagainya.⁵³
2. Haram selain zatnya (haram *li ghairihi*), adalah transaksi yang melanggar prinsip dalam islam, yaitu:
 - a. Melanggar prinsip “*An Taradin Minkum*”, setiap transaksi dalam islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan kedua belah pihak (sama-sama ridho). Mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi (ditipu) karena terdapat kondisi yang bersifat *unknown to one party* (keadaan dimana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui pihak lain ini juga disebut *asymmetric information*), *unknown to one party* dalam bahasa fiqihnya disebut *tadlis*.
 - b. Melanggar prinsip “*La Tazhimuna wa la Tuzhlamun*”, yakni jangan menzalimi dan jangan dizalimi. Praktik-praktik yang melanggar prinsip ini diantaranya :
 - 1) *Taghrir* atau *Gharar*, adalah Situasi dimana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian kedua belah pihak) yang bertransaksi.⁵⁴
 - 2) *Ikhtikar* (rekayasa pasar dalam *supply*), Adalah penimbunan barang untuk merekayasa penawaran.⁵⁵ Hal ini terjadi bila seorang

⁵³ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011), hal. 30.

⁵⁴ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... hal 32.

⁵⁵ Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, ... hal 244.

produsen/penjual mengambil keuntungan diatas keuntungan normal dengan cara mengurangi *supply* agar harga produk yang dijualnya naik.

- 3) *Bai' najasy* (rekayasa pasar dalam *demand*), Rekayasa pasar dalam *demand* terjadi bila seorang produsen menciptakan permintaan palsu, seolah-olah banyak permintaan terhadap suatu produk sehingga harga jual produk tersebut naik.⁵⁶
- 4) Riba, Secara bahasa berarti *ziyadah* (tambahan), secara istilah berarti tambahan yang diperoleh dengan cara *bathil*. Riba ada empat jenis yaitu:
 - a) Riba *Fadl*, yaitu riba yang diakibatkan pertukaran barang-barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda dan barang yang dipertukarkan adalah barang *ribawi* (emas, perak, *burr*, *sya'ir*, kurma, dan garam).⁵⁷
 - b) Riba *Nasi'ah*, yaitu riba yang terjadi diakibatkan penangguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang *ribawi* yang diperuntukan dengan jenis barang *ribawi* lainnya.⁵⁸
 - c) Riba *Jahiliyah*, yaitu riba yang diakibatkan utang yang dibayar melebihi dari pokok pinjaman, karena si peminjam tidak mampu mengembalikan dana pinjaman pada waktu yang telah ditetapkan.
 - d) Riba *Qardh*, yaitu riba yang diakibatkan suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan kepada yang terhutang.⁵⁹

⁵⁶ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... hal. 34-35.

⁵⁷ Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, ... hal. 239.

⁵⁸ Adiwarman A Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... hal. 40.

⁵⁹ Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, ... hal.240.

- 5) *Maisyir* (perjudian), Secara sederhana, yang dimaksud dengan *maisyir* atau perjudian merupakan suatu permainan yang menempatkan salah satu pihak yang harus menanggung beban pihak yang lain akibat permainan tersebut.⁶⁰
- 6) *Rishywah* (suap-menyuap), Yang dimaksud dengan perbuatan *rishywah* adalah memberi sesuatu kepada pihak lain untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya. Suatu perbuatan dapat dikatakan *rishywah* jika dilakukan kedua belah pihak secara sukarela.⁶¹
- c. Tidak sah atau lengkap akadnya, suatu transaksi dapat dikatakan tidak sah dan/atau tidak lengkap akadnya, bila terjadi salah satu (atau lebih) faktor-faktor berikut ini:
- 1) Rukun dan Syarat
Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi (*necessary conditio*). Pada umumnya rukun dalam *muamalah istishadiyah* (muamalah dalam bidang ekonomi) ada tiga yaitu; pelaku, objek dan ijab kabul. Bila ketiga rukun tersebut terpenuhi maka, transaksi yang dilakukan sah. Namun, bila rukun diatas tidak terpenuhi (baik satu atau lebih), maka transaksi menjadi batal. Selain rukun, faktor yang harus ada supaya akad sah (lengkap) adalah syarat. Bila syarat tidak terpenuhi transaksi tersebut menjadi *fasid* (rusak). Demikian menurut Mazhab Hanafi.
 - 2) *Ta'alluq*, terjadi bila dihadapkan pada dua akad yang saling berkaitan, maka berlakunya akad I tergantung akad II. Transaksi diatas haram,

⁶⁰ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... hal. 43.

⁶¹ Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... hal. 45.

karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B kembali menjual barang tersebut pada A. Dalam fiqh transaksi ini disebut *bai' al-inah*.

- 3) “*Two in one*”, adalah kondisi di mana suatu transaksi diwadahi oleh dua akad sekaligus, sehingga terjadi ketidakpastian (*gharar*) mengenai akad mana yang harus digunakan (berlaku). Dalam terminologi fiqh kejadian ini disebut dengan *shafqathain fi al-shafqah*. *Two in one* terjadi bila semua dari ketiga faktor terpenuhi, yaitu: objek sama, pelaku sama, jangka waktu sama. Bila satu saja faktor tidak terpenuhi, maka *two in one* tidak terjadi, dan dengan demikian akad menjadi sah.⁶²

Dalam produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR) Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang setelah disetujuinya fasilitas pembiayaan tersebut. Maka, nasabah menanggung beban biaya-biaya yang harus dibayarkan diawal akad. Biaya tersebut diantaranya; biaya administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran, notaris, dan biaya materai.

Menurut Atkinson, biaya adalah nilai moneter dari barang dan jasa yang dikeluarkan untuk mendapatkan keuntungan baik di masa sekarang maupun di masa mendatang.⁶³ Sedangkan Menurut Carter, biaya adalah suatu nilai tukar, pengeluaran, pengorbanan yang dikeluarkan untuk menjamin memperoleh manfaat.⁶⁴

⁶² Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ...hal. 48-49.

⁶³ <https://deenisa683.wordpress.com/2014/02/21/pengertian-cost-biaya-dan-expanses-beban-menurut-para-ahli> diakses pada 06 Maret 2019.

⁶⁴ Carter, W.K, *Akuntansi Biaya “Cost Accounting”*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hal. 2.

Menurut Firdaus dan Wasilah, Pengertian biaya (*cost*) dan Beban (*expense*) “Biaya (*cost*) adalah pengeluaran-pengeluaran atau nilai pengorbanan untuk memperoleh barang dan jasa yang berguna untuk masa yang akan datang atau mempunyai manfaat melebihi satu periode akuntansi tahunan. Sedangkan beban (*expense*) adalah biaya yang telah memberikan suatu manfaat dan termasuk pula penurunan dalam aset atau kenaikan dalam kewajiban sehubungan dengan penyerahan barang dan jasa dalam rangka memperoleh pendapatan.”⁶⁵

Menurut Mulyadi, biaya adalah pengorbanan sumber ekonomis yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi, sedang terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Sedangkan beban adalah penurunan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk arus kas atau berkurangnya aktif atau terjadinya penurunan ekuitas yang tidak menyangkut pembagian kepada penanaman modal.⁶⁶

Bustami dan Nurlaela menemukan bahwa pengertian biaya dan beban adalah sebagai berikut:

1. Biaya (*Cost*)

Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau kemungkinan akan terjadi untuk mencapai tujuan tertentu.

2. Beban (*Expense*)

Beban adalah biaya yang telah memberikan manfaat dan sekarang telah habis atau Biaya yang belum dinikmati yang dapat memberikan manfaat di masa

⁶⁵ Firdaus Ahmad dan Wasilah Abdullah, *Akuntansi Biaya, Edisi 2*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hal. 22.

⁶⁶ Mulyadi, *Akuntansi Biaya Edisi Kelima*, (Yogyakarta: UUPMP YKPN Universitas Gadjah Mada, 2005), hal. 8.

yang akan datang.⁶⁷

G. Langkah-langkah Penelitian

Adapun langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif. Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam.⁶⁸ Metode penelitian ini digunakan penulis untuk menggambarkan tentang pelaksanaan dan ketentuan penanggungan risiko kerugian serta penetapan beban biaya bagi nasabah terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Jabar Banten KCP Bantargebang yang diajukan terhadap masalah yang di rumuskan.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data yang diperoleh dari lapangan atau sumbernya secara langsung. Sumber data primer dilakukan melalui metode wawancara dengan pihak bank yang bersangkutan, yaitu dengan Ibu Mega Lia Lusfita Dewi, Bapak Ade Yusuf selaku Account Officer Bank BJB

⁶⁷ Bustami, Bastian & Nurlaela, *Akuntansi Biaya*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 4.

⁶⁸ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hal 90.

Syariah KCP Bantargebang, dan Bapak Asen Ahman selaku Pimpinan Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang, serta dengan Nasabah.

- b. Sumber data sekunder, yaitu sumber data penunjang yang berkaitan dengan penelitian, seperti referensi buku-buku, skripsi, jurnal, serta informasi atau data-data lainnya melalui akses internet.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang digunakan untuk meneliti kondisi objek secara alamiah, data yang sebenarnya terjadi sebagaimana adanya, serta bukan data yang sekadar terlihat atau terucap.⁶⁹ Data kualitatif ini digunakan penulis untuk menghubungkan masalah yang dibahas sebagai data pokok yang akan dikumpulkan dalam masalah penelitian, yaitu:

- a. Mengenai mekanisme pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang.
- b. Ketentuan penanggungan risiko kerugian serta beban biaya bagi nasabah pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang.
- c. Tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai ketentuan penanggungan risiko kerugian dan beban biaya bagi nasabah pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *Refinancing Asset* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang.

⁶⁹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, ...hal. 122.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi, merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kualitatif, yang bertujuan untuk mendeskripsikan keadaan/situasi sosial dan fenomenan yang terjadi, mengidentifikasi keadaan atau situasi difokuskan pada aspek teknik pengumpulan data dan menemukan karakteristik atau hubungan kejadian spesifik antara satu kategori dengan kategori yang lain.⁷⁰ Penulis melakukan observasi langsung ke lokasi tempat penelitian, yaitu di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang untuk memperoleh gambaran secara nyata dari objek yang diteliti serta dapat mendeskripsikan fakta dari objek yang diteliti.
- b. Wawancara, merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk menemukan permasalahan yang harus di teliti dan mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.⁷¹ Wawancara ini dilakukan dengan melakukan Tanya jawab dengan pihak yang terkait yaitu dengan Ibu Mega Lia Lusfita Dewi, Bapak Ade Yusuf selaku bagian Account Officer, Adhiyan Yunadi selaku Supervisor Operasional dan Bapak Asen Ahman selaku Pimpinan Bank Jabar Banten Syariah KCP Bantargebang, serta dengan Nasabah.
- c. Studi kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengumpulkan sejumlah referensi kepustakaan, data-data atau keterangan-keterangan melalui buku, dan sumber-sumber bacaan lainnya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang dibahas sampai pada tahap menganalisis materi bacaan dalam kategori ilmu ekonomi islam,

⁷⁰ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian...* hal. 188.

⁷¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian ...*hal. 191.

yang dipilih sedemikian rupa berdasarkan perhitungan relevansi yang sesuai.

5. Analisis Data

Analisis Data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam satu kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesis, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri ataupun orang lain.⁷²

Analisis data yang dilakukan penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data.
- b. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber baik dari data primer maupun data sekunder.
- c. Kategorisasi data yaitu mengelompokkan data yang terkumpul dalam bagian-bagian yang secara jelas berkaitan atas dasar pemikiran, pendapat atau kriteria tertentu.
- d. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- e. Menganalisis data yang telah ada dengan menggunakan metode kualitatif.
- f. Mengambil kesimpulan.

⁷² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D Cet Ke-25*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 244.