

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kesadaran umat Islam untuk menjalankan syariah di bidang *muamalah* saat ini telah mendorong lahirnya industri keuangan syariah, salah satunya perbankan syariah. Banyaknya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang didirikan dan terus mengalami perkembangan adalah bukti bahwa umat Islam mengharapkan aktivitas dalam bidang ekonomi yang sesuai dengan tuntutan syariah. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia cukup mengembirakan.¹

Bank Syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan syariah. Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Bank merupakan badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan, dengan aktivitas menghimpun dana dari masyarakat luas dan menyalurkan dana bagi masyarakat yang sesuai dengan ketentuan dalam bentuk kredit. Kata “syariah” dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.²

Perbankan Syariah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut

¹ Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm.2.

² Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm.2.

tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.³

Di dalam mengoperasionalkan bank syariah, dasar hukum pertama yang digunakan adalah Al-quran dan hadist. Selain berpedoman pada Al-quran dan hadist, terdapat hukum positif yang dijadikan landasan dalam mengoperasikan bank syariah antara lain Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (sebelum lahirnya undang-undang ini, landasan operasional bank syariah adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan). Dalam hal mana sebatas diakomodirnya Prinsip Syariah dalam operasional bank, yakni dalam Pasal 1 angka 3 jo angka 13 UU No. 10 Tahun 1998.⁴

Salah satu produk didalam mengoperasionalkan bank syariah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Rumah merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada didalam masyarakat. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri, namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, perbankan dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu

³ Indonesia, Undang Undang Perbankan Syariah, UU Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 1

⁴ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Parama Publishing, 2012, hlm. 14.

masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.⁵

Untuk menjalankan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah salah satunya yaitu dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Akad ini memiliki tujuan yang fokus terhadap laba dan rugi dan bukan pada uang seperti pada *murabahah*. Selain itu, bagi nasabah akad *Musyarakah Mutanaqishah* memberikan jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah, ini lebih meringankan dan tidak menyulitkan ataupun membahayakan nasabah. Dengan demikian *Musyarakah Mutanaqishah* juga bisa menjadi alternatif dari pembiayaan yang mengacu pada tingkat suku bunga mengambang konvensional karena tarif sewa dapat disesuaikan jika ada fluktuasi dalam perekonomian. Oleh karena itu lebih fleksibel, dimana bank syariah tidak akan dihadapkan dengan terlalu banyak ketidakpastian dari sisi kondisi ekonomi.⁶

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

“*Musyarakah Mutanaqishah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*Musyarakah*). Akad *Musyarakah* terdiri dari Akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai’* (jual-beli). Dalam *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.”

⁵ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group, 2014, hlm.2.

⁶ Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum “Transformasi Fatwa Dsn-Mui Tentang Akad *Musyârahah Mutanâqisah* Dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Syar’ie*, Vol. 3 No 2, Agustus 2020, hlm 116

Adapun dalam peraturan perundang-undangan, akad *Musyarakah Mutanaqishah* diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) yang terbit pada Desember 2015 No. 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Selanjutnya didalam perundang-undangan akad *Musyarakah Mutanaqishah* diatur didalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam pasal 19 ayat (1) huruf c yang berbunyi “Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi: menyalurkan, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”. Dalam ayat tidak disebutkan secara eksplisit mengenai akad *Musyarakah Mutanaqishah*, karena memang Undang-Undang tentang Perbankan Syariah menghendaknya secara umum, mencakup semua akad yang sesuai dengan syariah, sehingga walaupun tidak disebutkan secara langsung, akad *Musyarakah Mutanaqishah* otomatis terakomodir didalamnya. Ditambah Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah tersebut terbit lebih dahulu (pada tanggal 18 Juli 2008) hampir bersamaan saat akad *Musyarakah Mutanaqishah* difatwakan oleh DSN-MUI pada 14 November 2008

Selanjutnya, terdapat tiga ketentuan yang bertentangan antara ketentuan yang ada dalam fatwa DSN dan ketentuan SEBI/SEOJK, yaitu mengenai pengenaan biaya administrasi, permintaan jaminan, dan pengalihan *hissah*. Fatwa DSN tidak membolehkan pengenaan biaya operasional (termasuk di dalamnya biaya administrasi), sedangkan SEOJK menetapkannya; fatwa DSN tidak memperbolehkan permintaan jaminan pembiayaan, sedangkan SEOJK meminta jaminan demi memitigasi resiko pembiayaan; fatwa DSN menentukan bahwa tiap penyetoran uang

oleh nasabah dinyatakan sebagai pengalihan *hissah* bank kepada nasabah, sedangkan bank baru mengalihkan *hissah* setelah terjadi pelunasan penjualan.⁷

Selain akad *Musyarakah Mutanaqishah*, terdapat akad yang memiliki akad yang memiliki kemiripan yaitu akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* ketentuan umum ayat 1 mengatakan “Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*”. Selanjutnya pada ketentuan tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* ayat 1 mengatakan

“Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.”

Selanjutnya, KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR, antara lain:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.
2. KPR Non Subsidi, yaitu ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bungapada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang

⁷ Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum “Transformasi Fatwa Dsn-Mui Tentang Akad *Musyâraakah Mutanâqisah* Dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Syar'ie*, Vol. 3 No 2, Agustus 2020, hlm 120-129

bersangkutan.⁸ Biasanya, akad atau perjanjian yang digunakan umumnya akad jual beli antara bank dan nasabah. Dalam hal ini bank membeli barang yang dibutuhkan contohnya rumah dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan / *margin* yang sudah disepakati bersama.

Sebagai salah satu bank syariah yang ada di Indonesia, BTN (Bank Tabungan Negara) Syariah memiliki visi yaitu terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan syariah. Selain visi dari Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah juga memiliki misi antara lain memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga serta berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.⁹ Melalui penjabaran latar belakang di atas, penulis tertarik membahas **“IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG BUKIT TINGGI”**.

⁸ Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)*, Surabaya, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri, 2013, hlm.7.

⁹ <https://www.btn.co.id/Tentang-Kami> diakses tanggal 26 februari 2020 pukul 18:10 WIB

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, beberapa permasalahan yang ingin dibahas didalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dilihat dari Fatwa No. 73 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah cabang Bukit Tinggi ?
2. Apa kriteria menentukan aset sebagai objek *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah cabang Bukit Tinggi ?
3. Apa kendala dan keselarasan antara pengaturan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas, tujuan penelitiannya adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanashiqah* dilihat dari Fatwa No. 73 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan (KPR) oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bukit Tinggi ?
2. Untuk mengetahui kriteria menentukan aset sebagai objek *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan (KPR) oleh Bank Tabungan Negara Cabang Bukit ?

3. Untuk mengetahui kendala dan keselarasan antara pengaturan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara dan Pengelola Modal (*Mudharib*) dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanashiqah* ?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat dari segi teoritis

Penulisan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bukan hanya dari akademis saja tetapi juga dalam hal referensi dan landasan teoritis pengetahuan terutama dalam bidang hukum perdata, khususnya adat dan Islam dalam membahas perbankan syariah.

2. Manfaat dari segi praktis

Hasil penulisan penelitian ini diharapkan mampu memberikan rujukan didalam kehidupan bermasyarakat yang memiliki kepentingan terutama dalam hal perbankan syariah khususnya bagi nasabah yang mendapatkan modal dari bank syariah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanashiqah*

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu realisasi dari rasa ingin tahu manusia dalam taraf keilmuan. Seseorang akan yakin bahwa ada sebab bagi setiap akibat dari gejala yang tampak dan dapat dicari penjelasan secara ilmiah. Oleh karena itu perlu bersikap objektif, karena kesimpulan yang diperoleh hanya akan dapat ditemukan bila dilandasi dengan bukti-bukti yang

meyakinkan dan data dikumpulkan melalui prosedur yang jelas, sistematis dan terkontrol¹⁰.

1. Metode Pendekatan

Dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan terhadap norma hukum yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta di lapangan.¹¹ Terkait dalam penelitian, penulis berupaya melihat pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* oleh Bank BTN (Bank Tabungan Negara) dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) cabang Bukit Tinggi

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menganalisa mengenai objek penelitian terhadap norma hukum yang ada dan merupakan dasar dalam melakukan kajian atau penelitian.¹² Dalam hal ini menjelaskan mengenai pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* oleh Bank BTN (Bank Tabungan Negara) dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) cabang Bukit Tinggi

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan atau *Library Research* yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, terkait dengan pokok pembahasan. Penelitian Kepustakaan ini dilakukan pada

¹⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 7.

¹¹ *Ibid*, hlm. 24.

¹² *Ibid*, hlm 7

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, serta literatur koleksi pribadi penulis.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan ini dilakukan pada Bank BTN (Bank Tabungan Negara) cabang Bukit Tinggi

b. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang belum diolah dan diperoleh dengan penelitian lapangan. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu melalui penelitian¹³, guna memperoleh informasi yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti di lingkungan terkait yaitu di Bank BTN (Bank Tabungan Negara) cabang Bukit Tinggi

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang sudah diolah dan didapat dari hasil penelitian kepustakaan (*Library Research*). Data tersebut berupa:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁴ yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini antara lain:

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1984, hlm.12.

¹⁴ Bambang Suggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2012, hlm.

1. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum.

2. Jurnal-jurnal hukum.

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas :

1. KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
3. Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
4. Fatwa DSN-MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

4. Metode Pengumpulan Data

Adapun jenis-jenis data diatas diperoleh melalui:

a. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini dapat bermacam-macam. Dalam hal penelitian hukum untuk mengumpulkan keterangan serta pendapat¹⁵. Wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur (*semi-structured interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview's*

¹⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010, hlm. 95.

guidance) untuk menggali sebanyak-banyaknya informasi yang diperoleh dari para responden.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen-dokumen yang ada serta juga melalui data tertulis. Dalam hal ini dilakukan guna memperoleh literatur-literatur yang berhubungan dan berkaitan dengan judul dan permasalahan yang di rumuskan.

1. Teknik Sampling

Disini penulis menggunakan teknik sampling *non probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dimana tidak semua elemen dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk menjadi responden¹⁶. Cara yang penulis ambil yaitu dengan cara *purposive sampling* yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari peneliti, jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Populasi disini adalah nasabah yang melakukan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Bukit Tinggi.

2. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Dalam penelitian ini setelah data yang diperlukan berhasil diperoleh, maka

¹⁶ *Ibid*, hlm.87

penulis melakukan pengolahan terhadap data tersebut. Dengan cara editing yaitu dengan meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan. Selanjutnya penulis melakukan coding yaitu memberikan tanda-tanda (kode) pada data untuk mempermudah pemilahan/pengolahan data¹⁷.

3. Analisis Data

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum.

Setelah data-data diperoleh, maka penulis melakukan analisis secara kualitatif yakni data yang terkumpul harus dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha mencari jawaban masalah penelitian¹⁸. Analisis ini biasa dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap data-data yang penulis dapatkan di lapangan dengan bantuan literatur-literatur atau bahan-bahan yang terkait dengan penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Dalam melakukan penulisan penelitian, diperlukan sistematika agar penulisan dapat tersusun dengan rinci dan jelas sehingga memudahkan pembaca dan penulis, Sistematika didalam penulisan skripsi ini terdiri dari beberapa bab antara lain:

¹⁷ *Ibid*, hlm.124

¹⁸ *Ibid*.

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan beberapa hal-hal pokok yang perlu di tulis diantaranya judul dari penelitian, latar belakang masalah yang merupakan alasan utama kenapa penelitian ini dilakukan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan gambaran umum dari perbankan syariah, akad dari perbankan syariah, dan pembiayaan dalam perbankan syariah.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini hasil penelitian dan pembahasan penulis menguraikan permasalahan terkait tentang perbankan syariah seperti kendala yang dihadapi pada saat pemberian modal tersebut serta pelaksanaan akad dari perbankan syariah terutama akad *musyarakah mutanashiqah* pada BTN (Bank Tabungan Negara) cabang Bukit tinggi dan pengaturan yang mengatur tentang pemberian modal oleh bank syariah.

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini penulis memuat kesimpulan dari penelitian tentang pelaksanaan akad *musyarakah mutanashiqah* dalam

pemberian modal oleh BTN (Bank Tabungan Negara)
cabang Bukit tinggi serta saran yang dapat membangun.

