

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dijelaskan bahwa, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Kata bertempat tinggal menunjuk pada kata rumah yang diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia memiliki kekurangan rumah sebanyak 13,6 juta unit rumah. Sebagian besar yang tidak memiliki rumah layak huni ini masih bertempat tinggal di daerah kawasan penghijauan milik pemerintah, rumah mertua, mengontrak atau menyewa rumah. Dalam upaya melaksanakan UUD 1945, Negara atau Pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dan harga terjangkau. Pemerintah melalui

Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.¹

Namun tentunya bila hanya mengandalkan pemerintah saja sebagai jasa penyedia rumah murah tidaklah tepat pula oleh karena keterbatasan anggaran dana Negara, sehingga perlu ada kerjasama antara berbagai pemangku kepentingan (stakeholder) selain pemerintah. Dalam hal ini adalah lembaga perbankan sebagai lembaga perantara keuangan (intermediary) yang berbasis syariah memiliki tantangan yang besar untuk bisa mengakomodir kebutuhan nasabahnya termasuk melayani pembiayaan dibidang perumahan.

Bank baik syari'ah maupun konvensional, sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan konstruksi rumah. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. salah satunya yaitu mencari fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dari bank. Tingginya permintaan pembiayaan ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan bentuk fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Bank Syariah menyediakan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah khususnya di Bank Jabar Banten Syariah, Bank Syariah menerapkan prinsip bagi

¹ Indo Pos, <https://indopos.com/Strategi-Pemerintah-Meningkatkan-Daya-Beli-Masyarakat-Terhadap-Perumahan-2014/> "Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan", dalam bataviase, diakses 24 April 2014, hlm. 2.

hasil dan bebas dari bunga.² Untuk menghindari keraguan masyarakat tentang keabsahan bank syari'ah, Karnaen A. Pewataatmadja berpendapat bahwa ada rambu-rambu yang harus dipatuhi penuh oleh bank syari'ah sehingga masyarakat dapat membedakannya dengan perbankan konvensional. Pertama, bank syari'ah tidak boleh menerapkan sistem bunga atau apapun namanya yang menyerupai bunga. Kedua, bank syariah tidak boleh menetapkan di muka suatu imbalan atau beban tetap. Ketiga, bank syari'ah tidak boleh diskriminatif yaitu hanya memihak kepada yang kuat saja atau yang kaya saja dan yang terakhir, bank syari'ah dalam operasionalnya tentu mengacu kepada prinsip-prinsip syari'ah Islam.³

Menurut Bank Indonesia, minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan jasa perbankan syari'ah semakin menggeliat. Tingginya minat masyarakat antara lain dikarenakan saat ini layanan perbankan syari'ah terus meluas dan menjangkau hampir seluruh provinsi di Indonesia. Masyarakat melihat bahwa dengan mengambil pembiayaan dari bank syari'ah dapat merasa lebih tenang karena tidak menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam Islam. Selain itu, besar cicilan pembiayaan kepemilikan rumah syari'ah juga tetap (fixed rate), sehingga mampu memberikan ketenangan bagi masyarakat daripada kredit kepemilikan rumah konvensional yang mengacu pada suku bunga perbankan yang sering naik turun. Salah satu elemen penting terlaksananya Pembiayaan Kepemilikan Rumah di bank syariah yaitu terlaksananya

² Widyarningsih (dkk.), Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005, hlm. 1.

³ Karnaen A. Pewataatmadja, Bank Syari'ah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional, Jakarta: Widya Gatra, 2007, hlm. 51.

akad atau perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam bank syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi dikarenakan akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan apabila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban yaumul qiyamah nanti.⁴

Akad yang digunakan dalam produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad murabahah (jual-beli), istisna dan ijarah, khususnya Ijarah Muntahiya Bi At-Tamlik (IMBT).⁵ Namun, belakangan tahun ini beberapa bank syari'ah di Indonesia termasuk Bank Jabar Syariah Banten menggunakan akad musyarakah mutanaqisah sebagai akad produk pembiayaan rumah.

Musyarakah Mutanaqisah adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu asset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain. Dengan kata lain Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani Press, 2009, hlm 29.

⁵ Helmi Haris, Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah, 2007, hlm 116.

atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁶

MUI memutuskan melalui fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah. Bahwa hukum Musyarakah Mutanaqisah boleh. Dengan alasan bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqisah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif kepemilikan aset (barang) atau modal. Namun pada implementasi akad musyarakah mutanaqisah di Bank Jabar Banten Syari'ah diduga adanya ketidak sesuaian fatwa dengan DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 salah satunya dalam ketentuan akad *musyarakah mutanaqishah* yang terdiri dari akad musyarakah (kerjasama) dan jual-beli, akan tetapi pada penerapannya akad disesuaikan dengan ketentuan multi akad (*hybrid*) yang selain akad musyarakah terdiri dari akad ijarah (sewa menyewa), ijarah maushuffah fi al-dzimmah (sewa-menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat, kuantitas, dan kualitas spesifikasi), penjualan dan istishna (jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan). Padahal Rasulullah telah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu objek. Sebagaimana sabda Rasulullah SAW yaitu :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

⁶ Isam Musa Hadi, Terjemahaman Lengkap Bulughul Marom, Jakarta : Akbar Media,2015

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang dari dua transaksi jual beli dalam satu jual beli (HR at-Tirmidzi dan dishohihkan al-Albani dalam Irwa’ al-Gholil 5/149)⁷

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul mengenai “ANALISIS FATWA DEWAN SYARI’AH NASIONAL MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK JABAR BANTEN SYARIAH”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat merumuskan permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?
2. Bagaimana kesesuaian implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah terhadap Fatwa Dewan Syari’ah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah di uraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

⁷ Wahbah Zuhaili ,Kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah, Depok : Gemma Insani,2012, hlm.265 .

1. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syari'ah.
2. Untuk mengetahui kesesuaian implementasi akad musyarakah mutanaqisah terhadap Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 pada pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah.

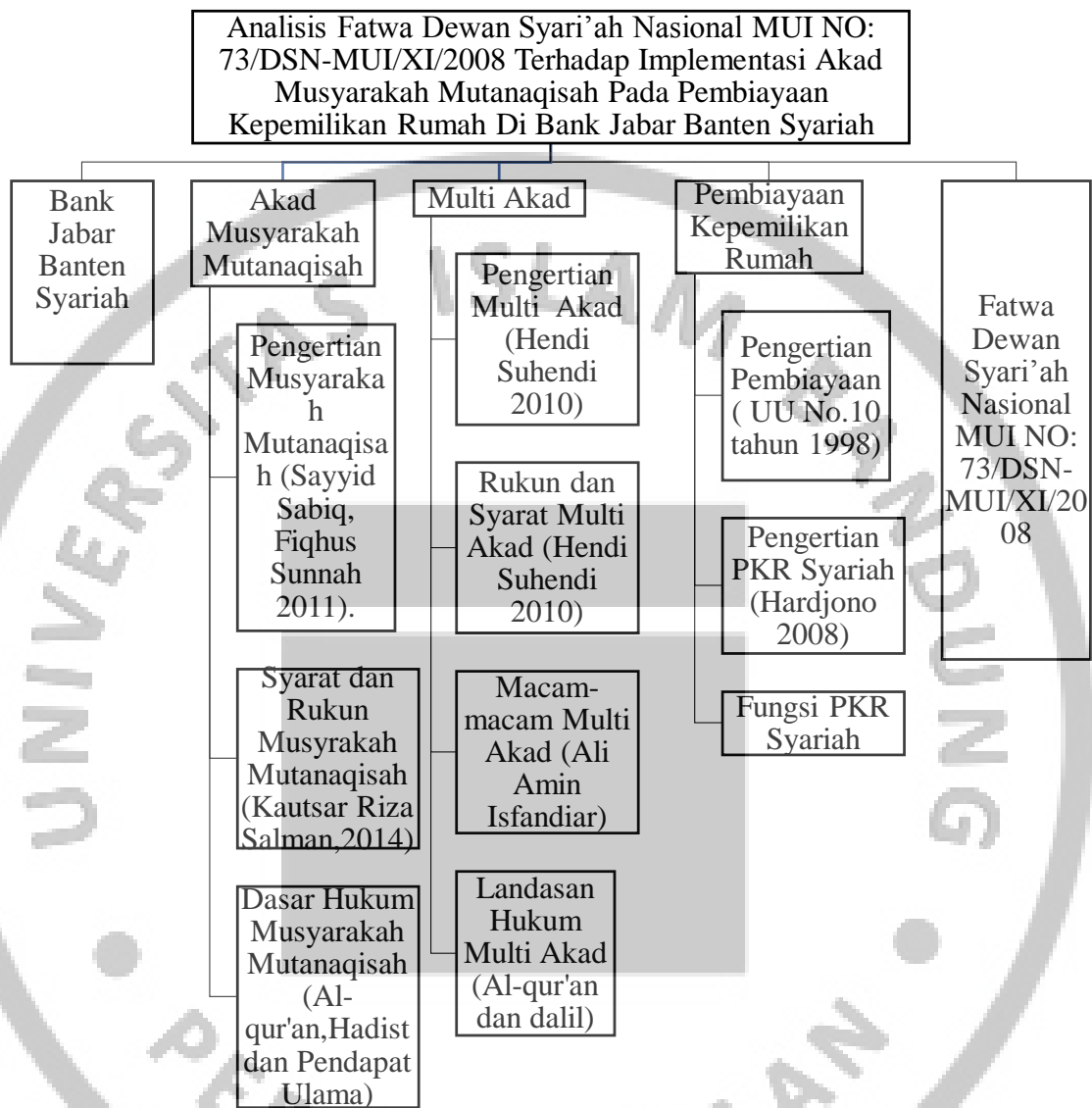
D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan pembaca dalam pengembangan ilmu dan pemahaman bagi melalui media pembelajaran dalam bidang implementasi akad musyarakah mutanaqisah.
2. Secara Praktis, menambah wawasan penulis diharapkan lebih mengetahui informasi bagaimana mekanisme pembiayaan Kredit Pembiayaan kepemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syari'ah.

E. Tinjauan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjadikan penelitian terdahulu sebagai pijakan untuk penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Dan untuk mengetahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian terdahulu. Pada penelitian ini penulis akan meneliti “Analisis Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah”berikut beberapa penelitian kajian dan penelitian terdahulu :

F. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang hanya mendeskripsikan lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah.⁸ Dalam penelitian ini penulis hendak menganalisa dan menggambarkan implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan Pemilikan Rumah yang terjadi pada Bank Jabar Banten Syariah yang dilihat dari segi hukum ketentuan dan peraturan yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara hukum normatif (yuridis normative) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*), yakni suatu kajian yang menggunakan literature kepustakaan yang mempelajari buku-buku, kitab-kitab, maupun informasi lainnya yang ada relevansinya dengan ruang lingkup pembahasan.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan karyawan bank jabar banten syariah.

5.

⁸ Saifuddin Azwar, Metode Penelitian, cetakan VIII, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007, hlm.

b. Data Sekunder

- 1) Brosur KPR Bank Jabar Banten Syari'ah
- 2) AR Bank Bank Jabar Banten Syari'ah
- 3) Alur pembiayaan Bank Jabar Banten Syari'ah
- 4) SOP Musyarakah Mutanaqisah Bank Jabar Banten Syari'ah
- 5) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008
- 6) Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan impelementasi akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Wawancara (interview)

- 1) Karyawan Bank Jabar Banten Syari'ah
- 2) Dewan Pengawas Syariah

b. Observasi

Observasi yang akan dilakukan oleh penulis dengan cara mengamati, memperhatikan, mendengar dan mencatat peristiwa yang berkaitan dengan KPR secara langsung di Bank Jabar Banten Syari'ah

c. Dokumentasi

Data yang dipakai adalah data tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada nasabah Bank Jabar Banten Syari'ah.

4. Metode Analisis Data

Data-data yang telah berhasil dikumpulkan, selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.⁹



⁹ Burhan Bungin, Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif, 2013. hlm 143.