

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Landasan Teori

1. Kepatuhan Syariah atau *Shariah Compliance*

a. Pengertian Kepatuhan Syariah atau *Shariah Compliance*

Shariah compliance adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah. Kepatuhan syariah adalah bagian dari pelaksanaan *framework* manajemen resiko, dan mewujudkan budaya kepatuhan dalam mengelola resiko perbankan islam.¹²

Menurut Adrian Sutedi, kepatuhan syariah adalah kepatuhan kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) karena Fatwa DSN merupakan perwujudan prinsip dan aturan syariah yang harus ditaati dalam perbankan syariah.¹³

Kepatuhan syariah merupakan manifestasi pemenuhan seluruh prinsip syariah dalam lembaga yang memiliki wujud karakteristik, integritas dan kredibilitas di bank syariah, dimana budaya kepatuhan tersebut adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia.¹⁴

Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah merupakan keharusan dalam perbankan islam, maka penasehatan atau pengawasan syariah adalah aspek penting yang lain. Dan dapat dikatakan bahwa penasehatan dan pengawasan

¹² Winny Widialoka, Asep Ramdan, Azib, “ *Analisis Pengaruh Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) terhadap Dana Pihak Ketiga Pada Bank Umum Syariah di Indonesia Periode Tahun 2010-2015*”, Vol 2, No 2 (2016)

¹³ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm 145

¹⁴ Sukardi Budi, *Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Dan Inovasi Produk Bank Syariah Di Indonesia*, (Surakarta:IAIN Surakarta, 2012)

syariah merupakan bagian tak terpisahkan dari kepatuhan syariah. Dalam konteks ini, mencakup keberadaan Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah bagian penting dari kerangka regulasi kepatuhan syariah.¹⁵

Dari beberapa definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepatuhan syariah adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah dan kepatuhan kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

b. Ketentuan Kepatuhan Syariah

Jaminan kepatuhan syariah atas keseluruhan aktivitas bank syariah merupakan hal yang sangat penting bagi nasabah dan masyarakat. Beberapa ketentuan yang dapat digunakan sebagai ukuran secara kualitatif untuk menilai ketaatan syariah di dalam lembaga keuangan syariah, antara lain sebagai berikut:¹⁶

- 1) Akad atau kontrak yang digunakan untuk pengumpulan dan penyaluran dana sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan aturan syariah yang berlaku.
- 2) Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.
- 3) Lingkungan kerja dan corporate culture sesuai dengan syariah.
- 4) Bisnis usaha yang dibiayai tidak bertentangan dengan syariah.
- 5) Terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional bank syariah
- 6) Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal menurut syariah

¹⁵ Uswatun Hasanah, “Kepatuhan Prinsip-Prinsip Syariah dan Islamic Corporate Governance Terhadap Kesehatan Finansial Pada Bank Umum Syariah”, Skripsi (2015) hlm 31

¹⁶ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*....., 145

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan prinsip-prinsip umum yang menjadi acuan bagi manajemen bank syariah dalam mengoperasikan bank syariah. Kepatuhan syariah dalam operasional bank syariah dinilai berdasarkan ketentuan, yaitu apakah operasional bank telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan umum kepatuhan syariah tersebut.¹⁷

c. Konsep *Shariah Compliance* Pada Bank Syariah

Kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah merupakan amanah UU No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Prinsip syariah menjadi ciri utama bank syariah, dan prinsip syariah juga menjadi alasan utama umat Islam dalam kapasitasnya sebagai *sahib al-mal* (investor) maupun sebagai *mudarib* (pengelola usaha). Prinsip syariah menjamin bahwa setiap transaksi dan operasi yang dilakukan oleh perbankan syariah sesuai dengan ketentuan syariah, dan bebas dari unsur riba, gharar dan maisir. Oleh karena itu kepatuhan terhadap prinsip syariah wajib dilaksanakan.¹⁸

Perbankan syariah di Indonesia memiliki aturan-aturan yang memadai dalam menjalankan prinsip syariah. Di antaranya adalah UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dalam undang-undang ini secara khusus juga dijelaskan bahwa kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah telah diatur secara rinci. Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah diberi kewenangan secara penuh untuk merumuskan pelaksanaan *shariah compliance*, yang dipresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS), DPS harus dibentuk di setiap bank syariah

¹⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*....., 145

¹⁸ Sujian Suretno, “Pelaksanaan Musyarakah Di Bank Syariah Mandiri (*Kajian Prinsip Keadilan dan Kepatuhan Syariah*)”, (Cirebon: Nusa Litera Inspirasi, 2018), hlm 66

untuk memastikan implementasi *shariah compliance* berjalan dengan baik pada setiap bank syariah.¹⁹

d. Regulasi Pelaksanaan *Shariah Compliance*

Regulasi dan pelaksanaan *shariah compliance* adalah sebagai berikut:²⁰

- 1) Undang-Undang Perbankan Syariah, No. 21 Tahun 2008, Pasal 33 ayat 1-3

Dalam undang-undang ini diatur tentang kepatuhan syariah bank syariah lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas pengawasan kepatuhan syariah adalah MUI yang direpresentasikan melalui DPS. DPS dibentuk dis setiap Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Aturan pengawasan kepatuhan syariah merupakan bagian dan pelaksanaan *Good Corporate Governance* (GCG).²¹

- 2) Peraturan Bank Indonesia No. 11/33/PBI/2009 Tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.²²
- 3) Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No.11/33/PBI/2009 Tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.²³

¹⁹ Ibid, hlm 66

²⁰ Ibid, hlm 67

²¹ Undang-Undang Perbankan Syariah, No. 21 Tahun 2008, *Tentang Perbankan Syariah*, Pasal 33 ayat 1-3

²² Peraturan Bank Indonesia No.11/33/PBI/2009 *Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*

²³ Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No.11/33/PBI/2009 *Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*

- 4) Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/19/DPbS, Perihal: Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.²⁴
- 5) Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/19/DPbS, Perihal: Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.²⁵

e. Urgensi Kepatuhan Syariah

Kepatuhan syariah (*syariah compliance*) saat ini menjadi isu penting bagi *stakeholders* bank syariah di Indonesia. Banyak kritikan tajam dari masyarakat tentang kepatuhan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah, bahwa bank syariah di Indonesia saat ini kurang sesuai syariah. Kritikan tajam mulai muncul ketika masyarakat merasa bahwa terjadi perbedaan antara teori dan praktek.²⁶

Jika diperhatikan lebih jeli, masyarakat umum para *stakeholders* bank syariah di Indonesia bisa mengetahui dan mengukur serta menilai sejauhmana operasional bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yaitu melalui laporan keuangan bank syariah yang senantiasa dipublikasikan secara periodik. PSAK Syariah telah mengidentifikasi ada 12 ciri atau karakteristik transaksi syariah dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah paragraph 27 yang tercermin dalam laporan keuangan syariah di bank syariah sebagai entitas syariah. Dari kedua belas ciri tersebut paling tidak ada tiga ciri yang dapat dianalisis

²⁴ Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/19/DPbS, Perihal: Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.

²⁵ Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/19/DPbS, Perihal: Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.

²⁶ Wulpiah, “ Urgensi Penerapan Kepatuhan Syariah Pada Perbankan Syariah (Telaah Konseptual-Analitis)” , Vol 2 No 1 (2017) hlm 103 : Asy-Syar’iyyah Jurnal Ilmu Syariah dan Perbankan Islam

langsung dalam laporan keuangan syariah oleh masyarakat yaitu tidak mengandung unsur *riba*, tidak mengandung unsur *gharar*, tidak mengandung unsur haram dan tidak menganut prinsip nilai waktu uang (*time value of money*).²⁷

Untuk mengidentifikasi ada tidaknya bunga dan pendapatan haram lainnya, maka bisa dianalisis sumber-sumber pendapatan yang diperoleh bank syariah. Identifikasi apakah dalam bank syariah terdapat atau tidak unsur *time value of money* dapat dilihat dalam catatan atas laporan keuangan tentang metode akuntansi yang digunakan dalam pengakuan pendapatan *margin murabahah*. Ada atau tidaknya unsur *gharar* dalam bank syariah bisa diukur dan dianalisis dari laporan rekonsiliasi pendapatan dan bagi hasil. Pendapatan yang dibagi dihasilkan oleh bank syariah harus bersifat *cash basis*, tidak boleh pendapatan *accrual*.²⁸

Oleh karena itu, penting untuk dilakukan pengawasan fungsi kepatuhan syariah di industry keuangan syariah, dimana fungsi kepatuhan merupakan tindakan dan langkah yang bersifat *ex-ante* (preventif), untuk memastikan kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur, serta kegiatan usaha yang dilakukan oleh Bank Islam sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia, Fatwa DSN dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk mengontrol operasional perbankan syariah serta menjadikan bank syariah agar tidak keluar dari koridornya, disiplin dan langkah untuk meminimalisir resiko perbankan.²⁹

²⁷ *Ibid* hlm 104

²⁸ *Ibid* hlm 105

²⁹ *Ibid* hlm 106

2. Musyarakah Mutanaqisah

a. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah

Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok atau kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun-* yang berarti mengurangi secara bertahap.³⁰

Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.³¹

Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.³²

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 Jo.Peraturan Bank Indonesia No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam

³⁰ Muhammad Nadraturaman Hosen, "*Musyarakah Mutanaqishah*", Vol 1, No 2 (2016) hlm 48, Jurnal online: journal.uinjkt.ac.id, diakses tanggal 21 Januari 2021

³¹ *Ibid*, hlm 49

³² Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta:UPP STIM YKPN, 2016), hlm 308

Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syari'ah, *musyarakah* adalah penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syari'ah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.³³

Berdasarkan penjelasan Pasal 19 huruf c undang-undang tersebut, yang dimaksud dengan “Akad *Musyarakah*” adalah akad kerja sama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai porsi dana masing-masing.³⁴

Berdasarkan PSAK-106 *Musyarakah*, *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.³⁵

Musyarakah Mutanaqisah adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan oleh pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya dan hukum atas *musyarakah* itu boleh.³⁶

³³ Peraturan Bank Indonesia Nomor:10/16/PBI/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

³⁴ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*..... hlm 308

³⁵ *Ibid* hlm 309

³⁶ Joni Ahmad Mughni, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Bandung: Manggu Makmur Tanjung Lestari, 2019), hlm 40

Syirkah Mutanaqisah yaitu kerja sama antara para syarik (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut dijadikan “modal usaha” oleh nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama di antara bank dengan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang; dengan demikian, akad ini dinamai *musyarakah mutanaqishah* karena memperhatikan kepemilikan bank dalam *syirkah*, yakni penyusutan barang modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur.³⁷

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang yang secara bertahap akan berkurang porsi kepemilikan sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya akan bertambah.

b. Aspek Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Sandaran hukum islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan), dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan *ijarah*. Dalil hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah:³⁸

³⁷Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta:KENCANA PRENADA GRUP, 2012) hlm 60

³⁸ Muhammad Nadratuzaman Hosen, “*Musyarakah Mutanaqishah*”, Vol 1, No 2 (2016) hlm 50, Jurnal online: journal.uinjkt.ac.id , diakses tanggal 22 Januari 2021

Al-Qur'an Surat Shad (38), ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكِ إِلَىٰ نِعَاجِهِ^ط وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ^ظ
وَضَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

Dia (Dawud) berkata, "Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu." Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.³⁹

Dari ayat dan terjemahan diatas, diterangkan bahwa janganlah berbuat zalim kepada orang lain disaat sedang bersyarikat atau bersekutu, dan hanya orang-orang yang beriman tidak berbuat kedzaliman dalam bersyarikat atau bisa disebut berhubungan mitra kerjasama (*musyarakah*).

Al-Qur'an Surat al-Mai'dah (5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ^ق إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.⁴⁰

Dari ayat dan terjemahan diatas, sebagai orang-orang yang beriman harus memenuhi janji-janji dengan kata lain akad-akad yang ditetapkan sesuai hukum yang Allah kehendaki. Kita sebagai manusia yang sedang menjalankan kegiatan jual beli harus memenuhi akad-akad yang berlaku.

³⁹ Qur'an kemenag , Al-Qur'an dan terjemahan 38:24 hlm 454

⁴⁰ Qur'an kemenag , Al-Qur'an dan terjemahan 5:1 hlm 106

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ،
فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

“Allah swt. berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka.”
(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)⁴¹

Hadits diatas bersangkutan dengan jual beli yaitu kerja sama atau perserikatan yang menyangkut lebih dari 1 orang. Diterangkan bahwa janganlah mengkhianati salah satu pihak jika sedang melakukan kemitraan atau bersyarikat. Jika kita berkhianat kepada salah satu pihak, maka akan mengurangi rasa kepercayaan orang lain kepada kita.

Dalil hukum Ijarah adalah:⁴²

Al-Qur’an Surat al-Qashash (28), ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ^طإِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”*⁴³

Ayat dan terjemahan diatas berhubungan dengan ijarah (sewa) yaitu dalam ijarah (sewa) harus saling memiliki rasa saling percaya satu sama lain.

⁴¹ https://id.wikibooks.org/wiki/Islam/Hadits-Hadits_Qudsi/Sunan_Abu_Dawud diakses tanggal 23 januari 2021

⁴² Muhammad Nadraturaman Hosen, “*Musyarakah Mutanaqishah*”, Vol 1, No 2 (2016) hlm 51, Jurnal online: journal.uinjkt.ac.id , diakses tanggal 21 Januari 2021

⁴³ Qur’an kemenag , Al-Qur’an dan terjemahan 28:26 hlm 388

Kaidah Fiqh:

لَأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

Menurut kaidah fiqh diatas, dijelaskan bahwa segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Sejauh ini, belum ada dalil yang mengharamkan kegiatan mu’amalat, oleh karena itu boleh dilakukan segala kegiatan mu’amalat.

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’id Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak (uang).”

Hadits diatas memiliki makna, jika menyewakan tanah dengan orang lain, maka bayarannya harus menggunakan emas, perak atau uang, jangan menggunakan hasil pertanian dari tanah yang disewakan.

c. Ketentuan Pokok Musyarakah Mutanaqisah

Di dalam *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang

diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqisah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Berkaitan dengan syirkah, keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai objek akad *syirkah*, dan *shighat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* (1) masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, (2) antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain, dan. Sementara berkaitan dengan unsur sewa

ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shighat* (ucapan kesepakatan), *ujrah (fee)* dan barang/benda yang disewakan yang menjadi obyek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Dalam *syirkah mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran, besaran sewa yang harus dibayar nasabah, dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa dan besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.⁴⁴

d. Mekanisme Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* berdasarkan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 adalah:⁴⁵

⁴⁴ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta:UPP STIM YKPN, 2016), hlm 309

⁴⁵ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

- 1) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri atas akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual beli).
- 2) Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:⁴⁶
 - 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
 - d) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya
 - e) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam huruf d) dilaksanakan sesuai kesepakatan
 - f) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah)
 - g) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*, maka *syarik* (nasabah)

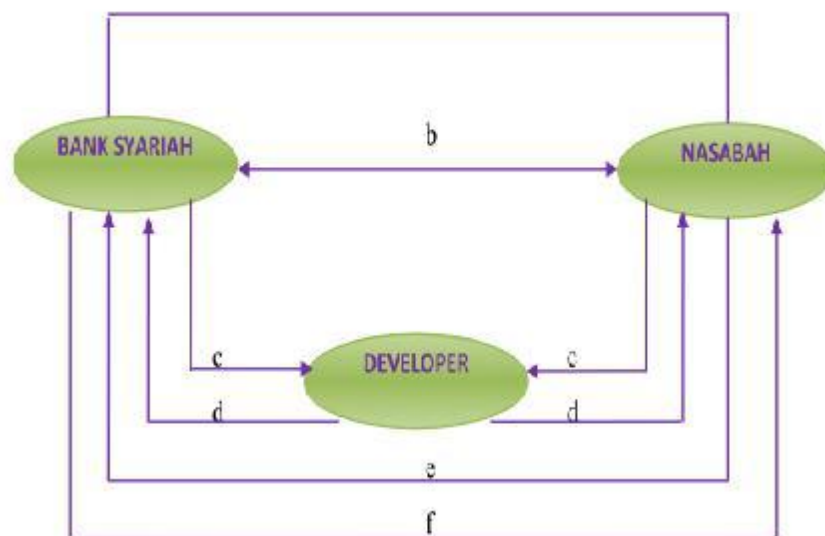
⁴⁶ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No:08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

- h) Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati
- i) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*
- j) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad
- k) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan menjadi beban pembeli.

e. Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Kita lihat bagan alur pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dibawah ini:

Gambar 2.1 Alur Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*



Keterangan:

- a. Negosiasi angsuran dan sewa
- b. Akad kerjasama
- c. Beli barang, bisa bank atau nasabah
- d. Mendapat berkas dan dokumen
- e. Nasabah membayar angsuran sewa
- f. Lembaga keuangan syariah menyerahkan hak kepemilikannya

Ada beberapa tahapan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* untuk pengadaan suatu barang, yakni:⁴⁷

Tahap pertama: Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan atau pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.

Tahap kedua: Petugas lembaga keuangan syariah akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif atau kuantitatif.

Tahap ketiga: Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka Lembaga Keuangan Syariah menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya terdapat : (a) Spesifikasi barang

⁴⁷ Ainul Imronah, “ *Musyarakah Mutanaqishah*”, Vol 4, No 1 (2018) hlm 46, Jurnal Online: <https://ejournal.iainbengkulu.ac.id/index.php/Al-Intaj/article/view/1200>, diakses tanggal 22 Januari 2021

yang disepakati, (b) Harga barang, (c) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan, (d) Jangka waktu pelunasan pembiayaan, (e) Cara pelunasan (model angsuran), (f) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah.

Tahap keempat: Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak Lembaga Keuangan Syariah dan atau nasabah dapat menghubungi distributor agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Tahap kelima: Kemudian yang terakhir dilakukan akad *musyarakah mutanaqishah* antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan barang dilakukan oleh distributor atau agen kepada Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah, setelah Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada distributor atau agen. Setelah barang diterima Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah, pihak Lembaga Keuangan Syariah akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati.

f. Praktik Musyarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah

Dalam aktivitas pembiayaan menggunakan Produk *Musyarakah Mutanaqishah*, perbankan syariah haruslah memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kepatuhan Syariah sebagaimana telah ditetapkan dalam berbagai

ketentuan hukum islam termasuk fatwa Dewan Syariah Nasional. Namun seringkali timbul beberapa permasalahan dan isu terkait dengan kepatuhan syariah tersebut. Beberapa isu terkait penerapan produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* di perbankan syariah di Indonesia yang terbagi dalam tiga isu permasalahan yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Beberapa permasalahan tersebut antara lain, pertama isu syariah terkait prinsip “dua akad dalam satu barang” ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama. Kedua isu legal terkait perbedaan antara fiqih dengan dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan. Ketiga, isu operasional terkait isu independensi harga ketika pembiayaan *musyarakah* yang disertai pengalihan kepemilikan. Produk *Musyarakah Mutanaqisah* dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Di Indonesia, jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan (KKB), maupun pembiayaan property atau rumah (KPR).⁴⁸

Musyarakah Mutanaqisah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Karakter utama produk *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:⁴⁹

- 1) Hishshah, yaitu model usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk hishshah yang terbagi menjadi sejumlah unit hishshah.

⁴⁸ Muh Turizal Husein, “ *Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah*”, Vol 1, No 1 (2019), hlm 86, Jurnal Online: <https://jurnal.umt.ac.id> , diakses tanggal 22 Januari 2021

⁴⁹ Muh Turizal Husein, “ *Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah*”, Vol 1, No 1 (2019), hlm 86, Jurnal Online: <https://jurnal.umt.ac.id> , diakses tanggal 22 Januari 2021

- 2) Konstan, yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam hishshah tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
- 3) Wa'ad, yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh hishshahnya kepada nasabah.
- 4) Intiqal al milkiyyah , yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit hishshah, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishshah bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari unit hishshah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

g. Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam menjalankan kegiatan usaha pembiayaan, bank syariah harus mengacu kepada Fatwa DSN MUI yang berlaku, harus berpedoman ke Fatwa DSN MUI, berikut penjelasan isi dari fatwa *Musyarakah Mutanaqisah* :⁵⁰

1) Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a) *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya

⁵⁰ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

- b) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*)
- c) *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya*
- d) *Musya* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2) Ketentuan Hukum

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh

3) Ketentuan Akad

- a) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli)
- b) Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* 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:
 - (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad
 - (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad
 - (3) Menanggung kerugian sesuai porsi modal.
- c) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual

seluruh *hishshah-nya* secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya

- d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam point c dilaksanakan sesuai kesepakatan
- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS- sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

4) Ketentuan Khusus

- a) Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di *ijarah* kan kepada *syarik* atau pihak lain
- b) Apabila aset *Musyarakah Mutanaqisah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati
- c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*
- d) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad
- e) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

3. Pembiayaan Pemilikan Rumah

a. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).⁵¹

Kredit Pemilikan Rumah syariah adalah pembiayaan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam Kredit Pemilikan Rumah syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqisah*).⁵²

b. Syarat-Syarat Pengajuan Pembiayaan Pemilikan Rumah

Persyaratan nasabah dalam mengajukan pembiayaan pemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah (bjb syariah) :⁵³

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI), berdomisili di Indonesia
- 2) Usia minimum pada saat pengajuan pembiayaan 21 Tahun
- 3) Usia maksimum pada saat jatuh tempo pembiayaan :
 - a) Karyawan : maksimal 60 tahun
 - b) Professional dan pengusaha : maksimal 65 tahun
 - c) Pegawai Negeri Sipil: sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai usia pension Pegawai Negeri Sipil
- 4) Memiliki pengalaman kerja minimum:

⁵¹ <http://www.bjbsyariah.co.id/Pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 4 Januari 2021

⁵² Ahmad Ifham, *INI LHO KPR SYARIAH!*, (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm 33

⁵³ <http://www.bjbsyariah.co.id/pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 4 Januari 2020

- a) Karyawan : 2 tahun (termasuk pekerjaan sebelumnya)
- b) Professional atau Pengusaha: 3 tahun dalam bidang yang sama

B. Penelitian Terdahulu

Penulis mengambil beberapa penelitian yang berkenaan dengan topik atau tema yang sama dengan penelitian ini. Adapun penelitian terdahulunya adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1	Aini Maslihatin/ 2020 ⁵⁴	Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa operasional bank syariah dan praktik akad pembiayaan telah sesuai dengan prinsip syariah. Temuan lain juga menyatakan jika pembiayaan dengan akad musyarakah memiliki tingkat	Persamaan dengan penelitian yang dilakukan penulis terletak dari analisis kepatuhan syariah Adapun perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu penulis lebih focus terhadap analisis kepatuhan syariah produk pembiayaan

⁵⁴ Aini Maslihatin, “ Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”, Vol 4, No 1 (2020) : 33, Jurnal online: <http://journal.stibanksalmasoem.ac.id/index.php/maps/article/view/47> Diakses tanggal 23 Februari 2021

			kepatuhan syariah yang lebih tinggi dibanding dengan akad yang lain, sedangkan pembiayaan dengan akad murabahah memiliki tingkat kepatuhan syariah yang paling rendah	pemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah
2	Luqman Nurhisam/ 2016 ⁵⁵	Kepatuhan Syariah (<i>Sharia Compliance</i>) dalam Industri Keuangan Syariah	Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai pemegang otoritas pengawasan terhadap kepatuhan syariah (<i>sharia compliance</i>), memiliki tanggungjawab yang diatur melalui ketentuan hukum yang tegas. Kedudukan DPS sangat menentukan terciptanya kepatuhan syariah	Persamaan dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dari segi kepatuhan syariah yang diteliti Adapun perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dari segi lembaga dan segi produk akad musyarakah mutanaqisah.

⁵⁵ Luqman Nurhisam, “Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) dalam Industri Keuangan Syariah”, Vol 23, No 1, (2016), Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM

			yang merupakan unsur utama dalam kelangsungan lembaga keuangan syariah.	
3.	Ita Miftahul Janah, Sunan Fanani/ 2020 ⁵⁶	Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan Musyarakah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Amanah Sejahtera Gresik	Produk pembiayaan akad musyarakah pada BPRS Amanah Sejahtera sudah sepenuhnya mengikuti aturan-aturan Fatwa DSN-MUI/IV/2000. Hal-hal yang diterapkan membuat perekonomian masyarakat juga semakin baik karena mengikuti prinsip syariah, sehingga tujuan	Persamaan dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu meneliti analisis kepatuhan akad musyarakah dan produk pembiayaan akad musyarakah Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dari segi permasalahan yang ditemukan penulis dalam penelitian.

⁵⁶ Ita Miftahul Janah, Sunan Fanani, “ Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan Musyarakah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Amanah Sejahtera Gresik”, Vol 7, No. 1, (2020) 160, Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan

			dari maqashid syariah juga terpenuhi dengan baik	
--	--	--	--	--

C. Kerangka Pemikiran

Pembiayaan merupakan suatu kegiatan yang sangat penting bagi lembaga keuangan syariah, karena keuntungan atau profit yang didapat dari pembiayaan ini cukup besar. Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁵⁷ Bank yang merupakan lembaga keuangan berbasis bisnis akan berusaha untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya. Bank syariah mengambil keuntungan dari kegiatan pembiayaan melalui bagi hasil yang diterima.

Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan bank syariah yaitu pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Pembiayaan pemilikan rumah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk ruko, rukan, apartemen

⁵⁷ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm 5

dan sejenisnya).⁵⁸ Pembiayaan pemilikan rumah yaitu pembiayaan yang ada di bank syariah melalui akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* untuk membeli atau menggadaikan rumah dan asset milik nasabah dengan sistem bagi hasil yang diterapkan. Di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS) menawarkan produk pembiayaan pemilikan rumah. Terdapat 2 akad Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Jabar Banten Syariah (BJBS), yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Masih sedikit bank syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

Pedoman akad *musyarakah mutanaqisah* tercakup di dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Jadi Bank Syariah harus berpedoman dengan fatwa MUI tersebut dalam menjalankan kegiatan pembiayaan tersebut. Penerapan Fatwa DSN-MUI harus benar benar sesuai dengan yang ada di fatwa supaya tidak ada kesenjangan antara yang ada di dalam fatwa dengan praktik di lapangan.

Permasalahan yang ditemukan peneliti yaitu ketidaksesuaian antara pedoman fatwa MUI dengan praktik di lapangan yang dijalankan oleh pihak bank. Di dalam fatwa MUI mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* point D dijelaskan aset atau porsi milik bersama, porsi kepemilikan masih di bank dan nasabah jika masih proses angsuran belum lunas. Akan tetapi disaat aset mengalami kerusakan disaat proses angsuran masih berjalan , hanya pihak

⁵⁸ <http://www.bjbsyariah.co.id/Pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 5 Januari 2020

nasabah saja yang menanggung kerusakan asset, sedangkan pihak bank tidak menanggung kerusakan asset tersebut. Hal itu diduga ada bertentangan dengan fatwa DSN MUI point D dimana porsi kepemilikan masih ada di kedua pihak. Jika dilihat permasalahan diatas, Bank Jabar Banten Syariah Kcp Rawamangun belum menerapkan Fatwa DSN-MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Dampak yang terjadi jika Bank Syariah belum menerapkan sepenuhnya apa yang ada di dalam Fatwa MUI , maka akan berdampak kurangnya kepercayaan nasabah dengan Bank Jabar Banten Syariah dan bisa mengakibatkan menurunnya ketertarikan nasabah untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Jabar Banten Syariah. Dampak yang lain yaitu jika mengacu terhadap permasalahan diatas, akan berdampak kearah pembayaran angsuran pembiayaan nasabah menjadi macet karena berkurangnya kepercayaan nasabah terhadap Bank Jabar Banten Syariah Kcp Rawamangun.

Langkah yang harus dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah dalam penerapan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah* :

1. Dalam hal membuat kebijakan tentang pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* harus berpedoman dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

2. Jika dilihat point D mengenai asset milik bersama, Bank Syariah dan Nasabah bertanggung jawab terhadap perawatan asset milik bersama contoh jika mengalami kerusakan, Bank Syariah dan Nasabah menanggung bersama biaya kerusakan asset pembiayaan pemilikan rumah (ppr) tersebut sesuai yang ada di dalam Fatwa DSN-MUI.
3. Jika Bank Syariah sudah menerapkan dan berpedoman dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, maka Bank Jabar Banten Syariah telah mengimplementasikan apa yang ada di dalam Fatwa DSN-MUI.

Dampaknya jika Bank Jabar Banten Syariah telah menerapkan langkah-langkah mengenai penerapan fatwa DSN-MUI Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, maka dalam sisi kepercayaan nasabah akan meningkat dan produk pembiayaan pemilikan rumah (ppr) di Bank Jabar Banten Syariah Kcp Rawamangun sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Untuk gambaran kerangka pemikiran berdasarkan pembahasan diatas, maka kerangka pemikiran penelitian ini dapat dilihat sebagai berikut:

Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran

