

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia untuk bertempat tinggal. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28 H ayat (1), yang berbunyi 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. 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 terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

Pemerintah tidak dapat menjadi pihak yang menyediakan rumah murah karena keterbatasan anggaran dana negara, sehingga perlu ada kerjasama antara pemerintah dengan pemangku kepentingan (*stakeholder*). Dalam hal ini lembaga perbankan sebagai lembaga perantara keuangan (*intermediary*) yang besar untuk

mengakomodir kebutuhan nasabahnya termasuk melayani pembiayaan dibidang perumahan.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, adanya penerapan *Dual Banking System* atau sistem perbankan ganda. Sistem perbankan ganda adalah sistem perbankan konvensional yang berbasis bunga dan sistem perbankan berdasarkan syariah Islam yang menggunakan prinsip bagi hasil dan bebas dari bunga.¹ Tanggal 16 Juli 2008, pemerintah bersama DPR mengesahkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang ini, menunjukkan semakin mantapnya bangsa Indonesia dalam menjalankan sistem perbankan syariah dalam kegiatan ekonomi nasional.

Lembaga perbankan baik bank syariah maupun bank 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 baru secara tunai, maka akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. Salah satunya yaitu mencari fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank. Tingginya permintaan pembiayaan ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan jasa perbankan syariah semakin tinggi. Berdasarkan data statistik

¹Wirnyaningsih, et. al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hlm. 1.

perbankan syariah April tahun 2015, tercatat ada 450 kantor cabang bank syariah dan 1496 kantor cabang pembantu bank syariah yang memiliki 12 Bank Umum Syariah (BUS), 22 Unit Usaha Syari'ah (UUS), dan 181 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).²

Tingginya minat masyarakat antara lain dikarenakan pembiayaan dari bank syariah tidak menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam Islam. Selain itu, besar angsuran pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah juga tetap (*fixed rate*), sehingga mampu memberikan ketenangan bagi masyarakat daripada kredit kepemilikan rumah konvensional yang mengacu pada suku bunga perbankan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yang sering naik turun. Meskipun terdapat pilihan nasabah Bank Konvensional untuk memilih sistem kredit kepemilikan rumah secara tetap (*fixed rate*).

Akad yang digunakan dalam produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad *murabahah* (jual-beli), *istishna* (pembelian dengan pemesanan) dan *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* (sewa beli).³

Penelitian ini akan difokuskan pada pembahasan mengenai akad *musyarakah mutanaqisah*, karena akad ini merupakan akad yang perlu disosialisasikan karena keberadaannya belum banyak diketahui oleh masyarakat diantara akad yang lain yang juga digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah syariah pada

²www.BI.co.id, *Data statistic perbankan syariah april 2015*, diakses 5 juli 2015.

³Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah ,Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah'*, *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 1, 2007, hlm 116.

perbankan syariah di Indonesia, setelah sebelumnya menggunakan akad *murabahah* dan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Pembiayaan dengan prinsip *musyarakah mutanaqisah* di Indonesia diperkuat dengan dikeluarkannya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Secara umum akad *Musyarakah mutanaqisah* yang digunakan dalam pembiayaan hunian syariah yaitu bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama antara bank dan nasabah kemudian nasabah menyerahkan bagian modalnya sebagai bentuk *syirkah* dalam kepemilikan obyek akad (rumah) pada bank, dalam hal ini Bank Muamalat Indonesia menetapkan nasabah dapat memberikan modal (*syirkah*) minimal 20 % dari harga jual rumah, kemudian bank menyediakan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut. Kemudian nasabah dapat menyewa rumah tersebut kepada bank dengan ketentuan dan perjanjian bahwa diakhir masa sewa rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya atau nasabah akan melunasi porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut sehingga rumah tersebut dapat dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

Pada pelaksanaannya, aplikasi produk-produk perbankan syariah akan menimbulkan transaksi antara pihak bank syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dalam transaksi tersebut. Hubungan hukum yang terjalin sudah tentu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, dalam beberapa peristiwa dan kondisi kadangkala hubungan hak dan kewajiban ini menimbulkan konflik.

Terkait informasi pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* saat ini belum banyak diketahui masyarakat khususnya di daerah Lampung, oleh karena itu penulis menganggap penting untuk memaparkan bagaimana pembentukan dan pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai dasar perjanjian antara pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dengan nasabah, serta penyelesaian hukum akad pembiayaan hunian syariah terhadap nasabah yang wanprestasi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.

Dengan latar belakang di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai **“Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terhadap Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat Cabang Lampung”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimanakah pembentukan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Indonesia?
- b. Bagaimanakah pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung?
- c. Bagaimanakah penyelesaian hukum Bank Muamalat Indonesia terhadap nasabah yang wanprestasi?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian skripsi antara lain:

- a. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis pembentukan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia.
- d. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.
- b. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis penyelesaian hukum Bank Muamalat Indonesia terhadap nasabah yang wanprestasi.

2. Kegunaan Penelitian

Suatu penelitian mempunyai nilai bila ada kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun kegunaan yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Ekonomi Islam pada khususnya mengenai akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terkait pembentukan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan hunian syariah, pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Cabang

Lampung, dan penyelesaian hukum Bank Muamalat Indonesia terhadap nasabah yang wanprestasi.

b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan pemahaman bagi pembaca, akademisi, mahasiswa dan masyarakat umum sebagai bahan pegangan dan rujukan dalam mempelajari tentang pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Cabang Lampung.