

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syariah dewasa ini berkembang pesat, baik di Indonesia maupun di dunia internasional. Bank syariah memberikan alternatif baru bagi nasabah pengguna jasa perbankan untuk menikmati produk perbankan syariah dengan sistem bagi hasil non bunga. Selain itu bank syariah juga memberikan kepercayaan masyarakat sebagai nasabah, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah semakin tinggi. Saat ini, layanan perbankan syariah sebagai korporasi bisnis telah tersebar di seluruh penjuru dunia dalam berbagai bentuk lembaga keuangan, bahkan di Indonesia sejak 1992 sampai saat ini telah tumbuh dan berdiri berbagai lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan seperti bank muamalat, bank syariah mandiri, BNI syariah, BRI syariah, bank mega syariah dan lain sebagainya¹.

Bank Islam atau bank syariah berbeda dengan bank konvensional. Perbedaan utamanya terletak pada landasan operasi yang digunakan. Bank konvensional beroperasi berlandaskan bunga, bank syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa bunga mengandung unsur *ribā* yang dilarang oleh agama Islam. Menurut pandangan Islam, di dalam sistem bunga terdapat unsur

¹ Ismail Nawawi, *Manajemen Risiko Teori dan Pengantar Praktik Bisnis, Perbankan Islam dan Konvensional* (Jakarta : Dwi Pustaka Jaya, 2012) ,198.

ketidakadilan karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih daripada yang dipinjam tanpa memperhatikan apakah peminjam menghasilkan keuntungan atau mengalami kerugian. Sebaliknya, sistem bagi hasil yang digunakan bank syariah merupakan sistem ketika peminjam dan yang meminjamkan berbagi dalam risiko dan keuntungan dengan pembagian sesuai kesepakatan. Dalam hal ini tidak ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain. Lebih jauh lagi, apabila dilihat dari perspektif ekonomi, bank syariah dapat pula didefinisikan sebagai sebuah lembaga intermediasi yang mengalirkan investasi publik secara optimal (dengan kewajiban zakat dan larangan *riba*) yang bersifat produktif (dengan larangan judi), serta dijalankan sesuai nilai, etika, moral dan prinsip Islam.²

Perbankan syariah sebagai korporasi bisnis mengalami perkembangan yang begitu pesat. Hal tersebut telah membuktikan kepada kita akan pentingnya peran perbankan syariah dalam perekonomian. Sejarah membuktikan bahwa bank syariah mampu melewati masa-masa krisis perekonomian yang dialami negara kita. Keberadaan bank syariah telah memberikan alternatif investasi lain tanpa harus memikirkan risiko perkembangan balas jasa dengan metode bunga yang tidak pasti. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, perbankan syariah membutuhkan perlakuan khusus karena praktik penerapannya berbeda dengan bank

² Veithzal Rivai dkk, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 131.

konvensional yang telah dikenal selama ini, terutama dalam hal menangani risiko dan tantangan yang dihadapi oleh bank syariah³.

Perbankan syariah sebagai korporasi bisnis berproduk kemitraan menurun (*mushārahah mutanāqīshah*) atau perusahaan bisnis modern dewasa ini harus tanggap pada lingkungan bisnis global. Korporasi yang diinkorporasikan oleh hukum dianggap sebagai kepribadian hukum, dan oleh karena itu tidak dapat menghindari kewajiban pada orang-orang yang berurusan dengannya. Hal ini bertujuan agar dapat memisahkan kewajiban korporasi dengan kewajiban pemegang saham melalui model *mushārahah mutanāqīshah* aset dalam pembiayaan bisnis pada nasabah.

Bank syariah sebagai korporasi bisnis berproduk *mushārahah mutanāqīshah* menggambarkan aktivitas dan institusi yang memproduksi jasa perbankan untuk pembiayaan kemitraan menurun aset sesuai dengan kebutuhan nasabah. Sistem bisnis yang dilakukan ialah memproduksi jasa untuk memuaskan kebutuhan masyarakat, karena bisnis ialah suatu lembaga yang menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat. Apabila kebutuhan masyarakat meningkat, maka lembaga bisnis pun akan meningkat produksi dan pengembangannya untuk memenuhi kebutuhan nasabah, sambil memperoleh laba).⁴ Perbankan syari'ah dalam melakukan bisnis berproduk *mushārahah mutanāqīshah* sebagai aktivitas yang menyediakan jasa atau aset yang diperlukan atau diinginkan oleh nasabah. Produk bisnis ini dapat dilakukan oleh organisasi

³ Ibid, 161.

⁴ Griffin, Ricky W and Ronald J. Ebert, *Bussiness* (New Jersey: Prentice Hall Inc.1996), 5.

korporasi bisnis yang memiliki badan hukum, perusahaan yang memiliki badan usaha, maupun perorangan yang tidak memiliki badan hukum maupun badan usaha.

Aktivitas bisnis melalui penyediaan barang dan jasa bertujuan untuk menghasilkan *profit* (laba).⁵ Suatu korporasi atau perusahaan dikatakan menghasilkan laba apabila total penerimaan pada suatu periode (*total revenues*) lebih besar dari total biaya (*total cost*) pada periode yang sama. Laba merupakan daya tarik utama untuk melakukan kegiatan bisnis, sehingga melalui laba pelaku bisnis dapat mengembangkan skala usahanya untuk meningkatkan laba yang lebih besar.

Berbagai model bisnis *mushārahah mutanāqīṣah* dipakai sebagai produk perbankan syariah. Fuqaha' kontemporer pada umumnya memperbolehkan korporasi modern yang berdasarkan pada konsep *shirkat al-‘inān* atau kombinasi *mushārahah* dan *muḍārabah*. Bentuk atau karakter korporasi bisnis modern kemitraan menurun aset adalah:

Pertama, mencakup perusahaan saham gabungan (PT) dengan kewajiban terbatas, perusahaan dengan kewajiban gabungan (bentuk kemitraan menurun pribadi), perusahaan yang terbatas oleh saham (juga merupakan jenis kemitraan menurun pribadi), kemitraan menurun atas perjanjian (bentuk kemitraan menurun pembiayaan) dan sebagainya. Bahan utama korporasi bisnis modern adalah penerbitan saham atau sertifikat kepada investor dalam bisnis

⁵ William M. Pride & Robert J. Hughes, Jack R. Kapoor, *Foundations for Business*, (University of North Texas), 93.

bersama atau kemitraan menurun. Sekelompok orang yang menyediakan dana dan menerbitkan jenis tanda terima tertentu disebut saham atau variasi sertifikat yang mewakili kepemilikan proporsional para pemegang saham. Pemegang saham adalah pemilik aset korporasi atau perusahaan, sejauh nilai saham yang mereka miliki. Mereka dapat menjual atau mengalihkan saham kepada orang lain, akan tetapi tidak memiliki kewenangan atas aset kemitraan menurun perusahaan.⁶

Kedua, karakteristik lain dari struktur korporasi bisnis kemitraan menurun aset adalah aktivitas campuran dari aset likuid dan aset nyata, misalnya dalam bentuk bahan mentah, aset tetap, persediaan barang jadi, pendapatan dari penjualan, piutang (utang diperlakukan selikuid uang), dan sebagainya. Dalam hal ini *fuqahā'* kontemporer berbeda pendapat; *madhhab* klasik aliran Shāfi'i berpendapat bahwa gabungan aset suatu bisnis tidak dapat dijual kecuali aset nyatanya dipisahkan dan dijual secara terpisah. Sedangkan *madhhab* Hanafi berpendapat bahwa kombinasi aset likuid dan aset nyata dapat dijual atau dibeli untuk jumlah tertentu yang lebih besar dari jumlah aset likuid yang ada dalam campuran aset tersebut.⁷

Model-model yang membentuk dasar keuangan Islami adalah teknik-teknik partisipasi atau pembagian keuntungan atau kerugian (*profit and loss sharing*). Model-model bisnis Islam partisipasi yang berbasiskan *shirkah* pun melibatkan partisipasi langsung dalam keuntungan dan kerugian oleh semua pihak

⁶ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), 503.

⁷ Ibid, 505-506.

terkait.⁸ Transaksi (akad) partisipasi lebih sesuai untuk pembiayaan aset tetap dan proyek yang terus berjalan dewasa ini, khususnya untuk perantara finansial. Hal tersebut dapat didasarkan pada konsep *mushārahah mutanāqīshah*.⁹

Menurut pengertian *sharī'ah*, bisnis kemitraan menurun aset merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela dan sesuai dengan ketentuan transaksi (akad), atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan *sharī'ah*.¹⁰ Secara umum bisnis produk perbankan berarti kegiatan untuk menghasilkan dan mendistribusikan jasa produk perbankan syariah untuk kepentingan bersama, baik bagi produsen dan konsumen atau nasabah.¹¹ Bisnis ini juga termasuk sistem pengembangan produk bisnis *mushārahah mutanāqīshah* untuk pemilikan aset.

Seorang muslim harus menjadi pelopor bisnis Islam (produk perbankan syariah) termasuk produk *mushārahah mutanāqīshah*, karena bisnis secara umum maupun produksi perbankan syariah dianjurkan oleh Allah SWT untuk memberikan kemaslahatan dan manfaat umat, termasuk kemitraan menurun pemilikan aset. Hal ini sebagaimana firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah,¹² ayat: 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ.

⁸ Ibid, 469.

⁹ Ibid, 516.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12, terj., (Bandung: PT. Alma'arif, 1987), 45-46.

¹¹ Ismail Nawawi, *Hukum Bisnis*, (Surabaya: PMN, 2010), 2.

¹² Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV. Indah Press, 2002), 69.

“Orang-orang yang makan (mengambil) *riba*¹³ tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila¹⁴. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan *riba*, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil *riba*), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil *riba*), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Rasulullah SAW sangat memotivasi umatnya untuk berbisnis, karena berbisnis adalah cara yang paling cepat mendatangkan rezeki dan manfaat. Hal itu juga dibuktikan adanya perintah untuk berbisnis dengan cara yang baik dan halal. Beliau bersabda menggambarkan bisnismen yang jujur dan terpercaya sebagaimana dijelaskan dalam hadisnya yang berbunyi:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ « التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ

وَالصَّادِقِينَ وَالشُّهَدَاءَ. : رَوَاهُ التِّرْمِذِيُّ ١٥ .

“Dari Abū Sa’id RA, dari Nabi SAW bersabda: “Pedagang yang jujur dan terpercaya bergabung dengan para nabi dan orang-orang jujur (*ṣiddīqīn*), dan para *shuhada*’ (HR. at-Tirmidhi)”.

¹³ *Ribā* ada dua macam: *nasīah* dan *faḍl*. *Ribā nasīah* ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. *Ribā faḍl* ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. *Ribā* yang dimaksud dalam ayat ini *ribā nasīah* yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

¹⁴ Maksudnya: orang yang mengambil *riba* tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan setan.

¹⁵ Muhammad bin Isa al-Tirmidhī, *Sunan al-Tirmidhī*, (Beirūt, Dār al-Fikr, tt), 99.

Hadīth ini menunjukkan besarnya keutamaan pedagang yang memiliki sifat-sifat ini. Dia akan dimuliakan dengan keutamaan besar dan kedudukan yang tinggi di sisi Allah SWT. Dia akan dikumpulkan bersama para Nabi, orang-orang yang jujur (*ṣiddīqīn*) dan orang-orang yang mati syahid (*shuhadā'*) pada hari kiamat. Imām at-Ṭibbī mengomentari *hadīth* ini dengan mengatakan, “barangsiapa yang selalu mengutamakan sifat jujur dan amanah, maka dia termasuk golongan orang-orang yang taat (kepada Allah SWT); dari kalangan orang-orang yang jujur (*ṣiddīqīn*) dan orang-orang yang mati syahid, akan tetapi barangsiapa yang selalu memilih sifat dusta dan khianat, maka dia termasuk golongan orang-orang yang durhaka kepada Allah SWT dan akan berkumpul dengan orang-orang yang fasiq atau pelaku maksiat.

Di samping itu dalam berbisnis kemitraan menurun, kepemilikan aset harus terhindar dari *ribā*, *gharar*, *maysir*, haram dan *shubhat*. Hal itu sesuai dengan firman Allah SWT dan sabda Rasūl SAW. Firman Allah SWT sebagaimana disebutkan dalam surat al-Māidah ayat 90 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

”Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamer, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan”¹⁶.

¹⁶ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV. Indah Press, 2002), 165.

Dalam *ḥadīth* Nabi SAW dijelaskan sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ رَوَاهُ الْبَيْهَقِيُّ¹⁷

“Dari Abu Hurairah RA “Sesungguhnya Nabi SAW melarang jual beli dengan *gharar* (katidakpastian)”.

عَنِ النَّعْمَانِ بْنِ بَشِيرٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - قَالَ قَالَ النَّبِيُّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - « الْحَلَالُ بَيْنَ ، وَالْحَرَامُ بَيْنَ وَبَيْنَهُمَا أُمُورٌ مُشْتَبِهَةٌ ، فَمَنْ تَرَكَ مَا شَبَّهَ عَلَيْهِ مِنَ الْإِثْمِ كَانَ لِمَا اسْتَبَانَ أَثْرَكَ ، وَمَنْ اجْتَرَأَ عَلَى مَا يَشْكُ فِيهِ مِنَ الْإِثْمِ أَوْشَكَ أَنْ يُوَاقِعَ مَا اسْتَبَانَ ، وَالْمَعَاصِي حِمَى اللَّهِ ، مَنْ يَرْتَعِ حَوْلَ حِمَى اللَّهِ يُوشِكُ أَنْ يُوَاقِعَهَا » رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ¹⁸

“Dari Nu'mān bin Bashīr RA berkata, Nabi SAW bersabda: Perkara yang halal telah jelas, perkara yang haram telah jelas, dan antara keduanya terdapat hal-hal yang *shubhat* (samar). Barangsiapa meninggalkan perkara yang diragukan mengandung dosa, maka ia akan lebih meninggalkan perkara yang telah jelas mengandung dosa. Barangsiapa berani melakukan apa yang diragukan dosanya, maka dikhawatirkan ia akan jatuh pada perkara yang nyata dosanya. Semua maksiat adalah larangan Allah. Barangsiapa mengelilingi sekitar larangan Allah, maka dikhawatirkan akan menjatuhkannya (kedalam larangan tersebut)”.

Bisnis usaha kemitraan menurun atau perkongsian adalah suatu usaha bisnis yang dilakukan oleh dua atau lebih entitas (pribadi atau perusahaan) untuk berbagi pengeluaran dan laba dari satu aktivitas bisnis pemilikan aset tertentu. Hal itu berbentuk kemitraan menurun yang terbatas untuk satu tujuan tertentu juga. Di antara manfaat utama usaha patungan adalah para mitra dapat menghemat uang dan mengurangi risiko mereka lewat berbagi modal dan sumber daya.

Mushārahah merujuk pada kemitraan menurun usaha patungan secara *sharī'ah*, antara bank dan nasabah sepakat untuk menggabungkan sumber daya keuangan demi menjalankan dan mengelola suatu usaha bisnis sesuai dengan

¹⁷ al-Baihaqi, *Sunan al-Kubro li al-Baihaqi*, Juz V (Beirut: Dar al-Fikr, tt), 302.

¹⁸ al-Bukhari, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 1 (Beirut, Dar al-Fikr, tt), 101.

niṣbah, sementara kerugian dibagi secara proporsional sesuai dengan jumlah modal yang disumbangkan masing-masing mitra, yaitu:¹⁹ a). Negosiasi angsuran dan sewa, b). Akad / kontrak kerjasama, c). Beli barang (bank / nasabah), d). Mendapat berkas dan dokumen, e). Nasabah membayar angsuran dan sewa, f). Bank syariah menyerahkan hak kepemilikannya.

Ada beberapa perbedaan pendapat berkenaan dengan menyewakan suatu bagian yang tak terbagi ke pihak ketiga. Imām Mālik, Shāfi'i, dan Abū Yūsuf memperbolehkan, sedangkan Imām Abū Ḥanīfah melarang penyewaan bagian yang tidak terbagi ke pihak manapun. Berdasarkan praktik institusi finansial Islami dewasa ini, *mushārah mutanāqīṣah* digunakan sedemikian rupa sehingga penyewaan atau penjualannya dilakukan ke sesama rekanan. Hal ini tidak ada perbedaan pendapat di antara para *fuqaha'*. Kita dapat mengambil deskripsi dan alur pandangan para *fuqahā'* kontemporer bahwa kesepakatan apapun yang di dalamnya terdapat tiga perjanjian, yakni kemitraan menurun, penyewaan, dan penjualan dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak bergantung antara yang satu dan yang lain serta secara terpisah dapat dipaksakan untuk dilakukan, akan sesuai dengan prinsip *sharī'ah* dan karenanya sesuai dengan *sharī'ah*. Namun, jika ketiga transaksi tersebut ditentukan secara kolektif, hal ini tidak disetujui oleh para *fuqahā'*. Bahkan para *fuqahā'* Ḥambali, yang memperbolehkan, menetapkan beberapa persyaratan dalam transaksi (akad)

¹⁹ Ismail Nawawi, *Perbankan Syariah Issu-Issu Manajemen Fiqh Muamalah Pengkayaan Teori Menuju Praktik, Buku Satu*, (Jakarta: VIV Press, 2010), 25.

penjualan dengan kondisi transaksi (akad) yang pelaksanaannya bergantung pada transaksi (akad) lain.²⁰

Dalam bisnis di perbankan syariah, *mushārahah mutanāqishah* sebagai salah satu produk pembiayaan, bagaimanapun, merupakan transaksi (akad) jenis baru, yang diusulkan oleh *fuqahā'* kontemporer dengan tetap mengingat permasalahan yang dirasakan ketika membahas prinsip *mushārahah* atau *muḍārabah* dalam perspektif perekonomian yang lebih luas.²¹

Kesepakatan *mushārahah mutanāqishah* dapat terdiri atas dua atau tiga model transaksi (akad), yakni dalam hal aset yang dapat memberikan jasa apa pun, dan karenanya dapat disewakan, sehingga akan terdapat tiga model transaksi (akad): *mushārahah mutanāqishah* berdasarkan kepemilikan di antara dua orang atau lebih, penyewaan bagian seorang rekanan ke rekanan lain, penjualan bagian dari seorang rekanan kepada rekanan lain; dan dalam kasus kemitraan menurun dalam perdagangan aset yang tidak melibatkan penyewaan akan melibatkan dua model transaksi (akad) *mushārahah mutanāqishah* dan penjualan. Semua transaksi (akad) itu dianggap boleh dilakukan oleh para *fuqahā'*, khususnya ketika transaksi (akad) penjualan atau penyewaan ditetapkan di antara para rekanan, yakni aset dijual atau disewakan ke rekanan lain. Oleh sebab itu, kombinasi transaksi (akad) *shirkah* dan penyewaan tidak menciptakan permasalahan *sharī'ah* apa pun. Penjualan suatu bagian oleh seorang rekan kepada rekan lain harus terpisah dan

²⁰Muhammad Ayub, *Understanding*, 517.

²¹Ibid, 516.

terbebas dari kesepakatan *shirkah* atau penyewaan.²²

Mushārahah mutanāqīshah (kemitraan menurun atau perkongsian yang semakin berkurang) juga dikenal sebagai *mushārahah muntahiah bi al-tamīk* (perkongsian yang diakhiri dengan pemilikan). Melalui konsep ini, bank dan pelanggannya berkongsi modal untuk mendapatkan sesuatu aset. Akhirnya pemilikan aset tersebut adalah ke atas kedua belah pihak. Aset tersebut akan menjadi milik penuh pelanggan apabila dia telah membayar kembali ke semua pembiayaan yang diketengahkan bank dalam tempo masa yang ditetapkan secara berkala.

Misalnya dalam kasus pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* untuk membeli sebuah rumah setelah mengenal secara pasti rumah yang ingin dibelinya, pihak yang mengajukan pembiayaan membayar 20 % daripada harga rumah tersebut sebagai deposit. Pihak bank membayar sebanyak 80 %, maka nasabah sebagai pihak yang berkongsi milik dengan pihak bank ke atas rumah tersebut sebanyak 2 : 8 (dua *niṣbah* delapan).

Misalnya kasus lain konstruksi rumah di tanah yang dimiliki nasabah akan melibatkan pembelian atau penjualan dan penyewaan kembali. Misalnya bidang tanahnya bernilai satu juta dan nasabah membutuhkan 800.000 juta rupiah dari bank Islam, bank akan membeli satu bangunan tanah tersebut dari nasabah (misalnya 8 unit dengan nilai 100.000 juta rupiah dari total keseluruhan 10 unit) untuk membentuk kepemilikan bersama dengan berbasiskan *shirkat al-milk*.

²² Ibid, 516-517.

Nasabah berupaya membayar uang sewa atas bagian kepemilikan bank dan secara periodik membeli bagian dari bank berdasarkan jadwal pembayaran yang telah disetujui.

Dengan pendapatan dari tanahnya (800.000 juta rupiah yang dapat disediakan dalam empat cicilan yang sama besar), nasabah akan membangun rumah ketika rumah telah selesai dan dapat ditempati, bank akan menyewakan bagian ke pemilikannya ke nasabah dengan besar uang sewa yang telah disetujui. Nasabah hanya akan membayar uang sewa atas bagian bank atas rumah tersebut selama paling lama satu tahun. Dengan demikian, uang sewa tidak akan berkurang selama periode tersebut.

Satu tahun setelah pembayaran cicilan terakhir, bank akan mulai menjual unit kepemilikannya ke nasabah berdasarkan janji dari nasabah; uang sewa akan berkurang dengan semakin banyaknya uang sewa yang dibayarkan, dan pada akhirnya hak atas rumah tersebut akan dialihkan ke nasabah.

Renovasi rumah yang dimiliki seorang nasabah juga akan melibatkan pembelian atau penjualan dan penyewaan kembali. Nasabah akan menjual, misalnya, empat unit kepemilikannya ke bank untuk menciptakan kepemilikan bersama, dan pendapatan dari penjualan tersebut, nasabah akan merenovasi rumah atau membuat perubahan atasnya, bank akan mulai menikmati uang sewa dari bulan pertama setelah membayar uang sewa karena nasabah telah tinggal di rumah tersebut. Proses penjualan unit kembali ke nasabah akan dimulai satu tahun setelah pembayaran cicilan terakhir.

Pihak nasabah telah setuju untuk membayar kembali kepada pihak bank sebanyak 1% setiap bulan secara berkala untuk mendapatkan pemilikan penuh (kadar bergantung kepada kontrak yang dipersetujui di awal perjanjian), karena pada saat itu pemilikan bank ke atas rumah tersebut akan berkurang, manakala pemilikan nasabah akan bertambah. Di akhir kontrak, pemilikan rumah tersebut telah berpindah sepenuhnya ke atas nasabah, menjadikan *niṣbah* pemilikan 100 : 0.

Mushārahah mutanāqīṣah dapat dengan mudah digunakan untuk tujuan pembiayaan aset tetap oleh bank Islam. Aset tersebut melibatkan pembiayaan rumah, pembiayaan otomotif, pembiayaan pabrik dan mesin, pembiayaan gedung atau bangunan pabrik, dan pembiayaan aset lain tetap lain. Dalam kasus pembiayaan rumah, misalnya kepemilikan bersama diciptakan untuk tujuan musyarakah menurun. Pihak penyedia pembiayaan memberikan bagian yang tidak terbagi untuk disewakan pada rekanan yang menggunakan rumah tersebut, nasabah memberikan uang sewa atas bagian dari pihak penyedia pembiayaan dan secara periodik membeli unit dari kepemilikan rekanannya.

Mushārahah mutanāqīṣah dapat dilakukan berkenaan dengan kemitraan menurun dalam kepemilikan (*shirkat al-milk*) atau kemitraan menurun kontraktual (*shirkat al-'aqd*). Akan tetapi, perbedaan krusial di antara keduanya harus dipertimbangkan guna memastikan kesesuaiannya dengan *sharī'ah*:

- a. Dalam *mushārahah mutanāqīṣah* melalui kemitraan menurun kontraktual, rasio pendistribusian keuntungan untuk setiap rekanan haruslah ditentukan

secara jelas, walaupun tidak proporsional terhadap rasio bagian ekuitas dari masing-masing pihak. Kerugian akan dialokasikan sesuai dengan rasio ekuitas ketika kerugiannya terjadi.

- b. Dalam *mushārahah mutanāqīshah* melalui kemitraan menurun berdasarkan kontrak (akad), pihak penyewa bisa berjanji memberikan bagian dari rekanan penyedia pembiayaan secara periodik berdasarkan nilai pasar atau pada harga yang akan disetujui saat penjualan unit aset tersebut.²³

Dalam *mushārahah mutanāqīshah* melalui kemitraan menurun berdasarkan kepemilikan, seorang rekanan dapat membeli unit kepemilikan dari rekanannya pada harga yang telah ditetapkan. Hal ini sebagai perbedaan yang krusial di antara keduanya, khususnya berkenaan dengan kesesuaian *sharī'ah* dari prosedur dan pembayaran atas harga untuk pengalihan kepemilikan institusi keuangan Islami ke nasabahnya. Institusi keuangan Islami yang menyediakan pembiayaan perumahan dengan berbasiskan *mushārahah mutanāqīshah* dalam *shirkat al-milk* pada umumnya meminta janji dari nasabah bahwa mereka akan membeli unit saham dari bank pada harga tertentu yang telah disetujui, dan hal ini diperbolehkan berdasarkan peraturan *sharī'ah*.²⁴

Lembaga keuangan bank menjalankan prinsip *sharī'ah* adalah bank berbasis *sharī'ah* yang menjalankan usahanya secara *sharī'ah*. Sejalan dengan permasalahan yang diangkat, maka penelitian ini berupaya membahas konstruksi teori dan praktek *akad mushārahah mutanāqīshah* sebagai model pembiayaan

²³ Ibid, 518.

²⁴ Ibid, 518-519.

pemilikan aset dalam perspektif Islam, karena ada dikalangan masyarakat yang menyatakan bahwa antara bank syari'ah dan bank konvensional sama saja dan tak ada bedanya karena bank syari'ah ketika mau menentukan bagi hasilnya masih melirik pada standar bunga yang ada.

Secara implementatif, fenomena pembiayaan *mushārahah mutanāqishah* dalam bank syariah, dapat dilaksanakan pada program pembiayaan perumahan atau *real estate*. Dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan secara kemitraan menurun, bank syariah di Indonesia ditunjang oleh berbagai sarana untuk mengembangkan program atau produksi yang ditunjang oleh sumber daya material maupun nonmaterial. Di sisi lain implementasi pembiayaan *mushārahah mutanāqishah* mengalami berbagai kendala yang membutuhkan analisis risiko manajemen dari berbagai solusi pemecahannya.

Risiko dalam konteks perbankan syari'ah merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko berbeda-beda tergantung pada tujuannya²⁵.

Risiko yang tepat dilihat dari sudut pandang bank adalah *exposure* terhadap ketidakpastian pendapatan. Sedangkan Philip Best menyatakan bahwa risiko adalah kerugian secara finansial, baik secara langsung maupun tidak langsung. Risiko bank adalah keterbukaan terhadap kemungkinan rugi (*exposure to the change of loss*). Dalam konteks perbankan, risiko merupakan potensi

²⁵ Nawawi, *Manajemen Risiko*, 135.

terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian bank. Karena tujuan dari manajemen risiko pembiayaan adalah untuk memaksimalkan tingkat pengembalian kepada bank dengan menjaga risiko pemberian pembiayaan supaya berada di parameter yang dapat diterima. Bank perlu mengelola risiko pembiayaan dari seluruh portofolio serta risiko dari individu atau pembiayaan.²⁶

Untuk alasan dan deskripsi ini, risiko pembiayaan adalah penyebab utama kegagalan bank. Teknik-teknik yang digunakan oleh bank syariah untuk mengurangi risiko pembiayaan adalah sama dengan yang digunakan oleh bank-bank konvensional. Namun, karena tidak adanya lembaga pemeringkat pembiayaan, bank hanya mengandalkan catatan sejarah klien dengan bank tersebut dan mengumpulkan informasi tentang kelayakan pembiayaan dari klien melalui sumber-sumber informal dan jaringan masyarakat lokal.

B. Identifikasi Dan Fokus Masalah

Berangkat dari berbagai fenomena atau isu-isu yang diuraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka dalam penelitian ini bisa diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Peran dan fungsi dewan pengawas syari'ah dalam perbankan syari'ah.
2. Transaksi (akad) *mushārah* dalam produk yang secara umum dan diterapkan oleh bank syari'ah pada era sekarang.
3. Masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap transaksi atau akad

²⁶ Ibid, 65.

mushārahah dalam bank syari'ah.

4. Model pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* pada aset di bank syari'ah.
5. Implementasi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* untuk pemilikan aset di bank syari'ah.
6. Dukungan sumber daya dan hambatan dalam implementasi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* di bank syari'ah.

Setelah diidentifikasi sebagaimana di atas, maka fokus masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Konstruk transaksi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* di perbankan syariah.
2. Model implikasi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* pada aset di perbankan syariah.
3. Risiko pada pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* untuk pemilikan aset di perbankan syari'ah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana konstruk transaksi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* di perbankan syariah dalam perspektif fiqih perbankan kontemporer ?.
2. Bagaimana model implikasi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* pada aset diperbankan syariah dalam perspektif fiqih perbankan kontemporer ?.

3. Bagaimana analisis manajemen risiko pada pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* untuk pemilikan aset di perbankan syari'ah ?.

D. Tujuan Penelitian

Berpijak pada permasalahan yang sudah dirumuskan dalam rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan dan menganalisis konstruk transaksi pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* di perbankan syariah dalam fiqih perbankan kontemporer.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis model analisis pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* pada aset di perbankan syariah dalam perspektif fiqih perbankan kontemporer.
3. Mendeskripsikan dan menganalisis manajemen risiko pada pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* untuk pemilikan aset di perbankan syariah.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini mempunyai berbagai kegunaan baik secara teoritik dan kegunaan praktis.

1. Secara teoritis; penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan agama Islam, khususnya dalam bidang pengembangan teori *mushārahah* di kalangan bank syariah agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip *sharīah*.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi

peneliti sendiri dan bagi bank syari'ah di Indonesia pada umumnya dan atau di lembaga keuangan syariah dalam menformulasikan konsep akad yang sesuai *shari'ah* seperti *mushārahah mutanāqishah*.

F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil telaah kami terhadap sejumlah hasil penelitian yang pernah ditulis, belum ada satupun penelitian secara spesifik membahas tentang “KEMITRAAN ASET KORPORASI MODERN (Studi Konstruksi dan Model Pembiayaan *mushārahah mutanāqishah*, Analisis Risiko di Perbankan Syariah)” baik kajian literer maupun lapangan, akan tetapi berupa kajian yang secara tidak langsung membahas tentang lembaga keuangan dan perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian Mahmudah, yang berjudul: ”Persepsi umat Islam Jember dalam memutuskan memilih bank syariah”, penelitian yang berkenaan dengan bank syariah, penelitian ini membahas tentang respon masyarakat Jember terhadap bank syariah dan menggunakan metode penelitian kualitatif.²⁷
- b. Penelitian yang dilakukan Subhan, yang berjudul: ”Pengaruh faktor fundamental dan indikator ekonomi makro terhadap pengembalian (*return*) saham Syariah”,²⁸ penelitian ini membahas kondisi ekonomi makro

²⁷ Mahmudah, *Persepsi Umat Islam Jember dalam memutuskan memilih Bank syariah*, dalam jurnal Fenomena STAIN Jember, (Jember: P3M STAIN Jember, 2007), 131-138.

²⁸ Subhan, *Pengaruh faktor fundamental dan indikator ekonomi makro terhadap pengembalian (Return) saham syariah*, (Surabaya: PPs IAIN Sunan Ampel Press, 2010), 251-257.

mempengaruhi terhadap kemampuan nasabah Bank syariah dalam mengembalikan modal yang dipinjam.

- c. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad dengan judul: “Dialektika pemahaman nilai tauhid di komunitas bank muamalat Indonesia cabang Malang”, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan membahas dengan mendapatkan data bahwa pemahaman komunitas bank syariah tentang nilai keadilan dan tauhid membawa implikasi terhadap perilaku menabung nasabah di bank syariah sangat berbeda bagi yang memiliki pemahaman nilai syariah dan yang tidak memahami nilai syariah. Dimana dalam kesimpulannya bahwa nasabah yang melakukan transaksi dengan bank syariah terpetakan menjadi tiga macam yaitu rasionalis, spiritualis dan rasionalis spiritualis.
- d. Penelitian yang dilakukan oleh Dyah Ochtorina Susanti bahwa, telah ditemukan akad *mushārahah* banyak dipergunakan di berbagai kegiatan perbankan. Di beberapa negara, seperti Pakistan, Indonesia, Malaysia, Sudan akad *mushārahah* dimodifikasi sedemikian rupa untuk memudahkan para mitra melakukan akad *mushārahah*. Terkait dengan modifikasi akad *mushārahah*, terdapat tiga tujuan yang ingin dilaksanakan, yaitu pertama, apapun bentuk modifikasi dan pelaksanaannya, asalkan tidak ada *nash* yang mengharamkannya, maka kegiatan bisnis berdasar akad *mushārahah* boleh dilakukan. Kedua, perlu dipahami bahwa apapun bentuk modifikasi mengenai akad *mushārahah* ini tujuannya adalah memasyarakatkan kegiatan ekonomi

yang berlandaskan syariah yang bertujuan memelihara *hifzu al-māl* (perlindungan terhadap harta), yang berkelanjutan dengan menghindari dari hal-hal yang dapat merusak atau membahayakan. Inilah yang dikenal dengan *maṣlahah*. Ketiga, modifikasi dalam implementasi akad *mushārahah* ini, menurut peneliti juga merupakan bentuk pembenahan bertahap dari suatu tatanan perekonomian konvensional yang mengandung riba, dan adanya upaya untuk menghilangkan ketimpangan dalam berusaha, serta upaya menghapus ketidakadilan yang selama ini banyak terjadi di dunia bisnis. Wujud dari asas keadilan dalam akad *mushārahah* dapat ditemukan pada sifat modal dalam akad *mushārahah*, penentuan proporsi keuntungan dan proporsi kerugian dalam akad *mushārahah*, manajemen dan berakhirnya kerjasama dengan akad *mushārahah*.

- e. Penelitian yang dilakukan oleh Sahrudin dengan judul: “Pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada perbankan syariah di Nusa Tenggara Barat, di mana dijelaskan bahwa perbankan syariah sama seperti perbankan konvensional, adalah sebagai lembaga intermediari (*intermediary institution*) artinya dapat menghimpun dan menyalurkan kembali dana-dana dari sub unit ekonomi yang berkelebihan (*surplus*) dana kepada unit-unit ekonomi yang membutuhkan (*devisit*) dana. Penyaluran dana oleh bank syariah dapat dilakukan dalam bentuk pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil dan rugi (*profit and loss sharing*), yaitu *muḍārahah* dan *mushārahah*. *Mushārahah* adalah sebagai metode pembiayaan

terbaik dalam hukum Islam, karena metode pembiayaan ini didasarkan pada keikutsertaan bank dan nasabah mitra dalam menanam modal, pembagian keuntungan dan tanggung-jawab atas kerugian atau resiko yang timbul untuk suatu proyek tertentu. Konsep ini dapat dijadikan dasar bahwa penggunaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* oleh nasabah dalam praktik perbankan syariah lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan-pembiayaan lainnya seperti *muḍārahah*, *murābahah*, *istiṣnā'*, *ijārah* dan *qard*. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, faktor-faktor apakah yang mempengaruhi rendahnya pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, dan upaya-upaya apakah yang dijadikan solusi untuk meningkatkan pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini, yaitu : menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, menganalisis dan menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, dan upaya-upaya yang dijadikan solusi untuk meningkatkan pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip

mushārahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, dilakukan dengan prosedur sebagai berikut : mengajukan surat permohonan *mushārahah*, Analisa kelayakan oleh bagian pemasaran, analisa yuridis oleh bagian administrasi, penilaian oleh komite pembiayaan, pengiriman surat persetujuan *mushārahah* kepada nasabah, persetujuan nasabah, pembuatan dan penandatanganan akad *mushārahah*, realisasi *mushārahah*, pencairan dana pembiayaan *mushārahah*, penyerahan tanda terima dana *mushārahah* oleh nasabah kepada bank, monitoring oleh bagian pemasaran, pembayaran bagi hasil oleh nasabah kepada Bank Syariah Mandiri. Dalam penelitian ini juga terungkap bahwa penggunaan pembiayaan proyek dengan prinsip *mushārahah* sangat rendah bila dibandingkan dengan prinsip *qard*, *murābahah*, *muḍārabah*, *istiṣna'* dan *ijārah*. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya penggunaan pembiayaan *mushārahah* oleh nasabah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Mataram, adalah : sulitnya mencari dan mendapatkan nasabah yang jujur, integritas dan pekerja keras, tingginya resiko yang harus ditanggung oleh pihak bank dan kesulitan likuiditas. Sedangkan langkah-langkah yang diambil oleh Bank Syariah Mandiri sebagai solusi dalam meningkatkan penggunaan pembiayaan proyek *mushārahah* adalah : sebelum dilakukan pembiayaan proyek dengan akad *mushārahah* Bank Syariah Mandiri Mataram terlebih dahulu akan

menawarkan dan memberikan pembiayaan dengan prinsip *murābahah* kepada nasabah sebagai proses penyeleksian dan penilaian nasabah yang jujur, integritas tinggi dan pekerja keras, disyaratkan memakai jaminan (agunan) dan melakukan monitoring secara berkala. Dengan demikian penelitian ini sangat penting, karena sampai saat ini belum ada yang membahas tema tersebut.

- f. Penelitian yang dilakukan oleh Novi Darmayanti yang berjudul: “Studi interpretatif: aplikasi pembiayaan hunian syariah dengan skim *mushārahah mutanāqīṣah*”, dalam penelitian ini dijelaskan bahwa Bank Muamalat Indonesia merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan pembiayaan dalam sektor perumahan. Salah satunya adalah pembiayaan hunian syariah dengan skim *mushārahah mutanāqīṣah*. Penelitian ini memakai pendekatan kualitatif studi interpretatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pembiayaan hunian syariah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) kepada nasabah yang ingin membeli rumah dengan menggunakan akad *mushārahah mutanāqīṣah (shirkat al-milk)*. *Shirkat al-milk* adalah akad dasar *mushārahah*, dimana nasabah dan Bank Muamalat Indonesia (BMI) bekerja sama atau bermitra untuk membeli rumah.
- g. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Alfi Syahri yang berjudul: “Perbandingan pembiayaan KPR muamalat iB dengan akad *murābahah* dan *mushārahah mutanāqīṣah* di Bank Muamalat Indonesia”, dengan menggunakan

pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad *murābahah* dan *mushārahah mutanāqīshah* terletak dibesarnya angsuran sewa yang lebih murah dengan *mushārahah mutanāqīshah*, sedangkan dari sifat angsuran sewa pembiayaan *murābahah* angsuran sewanya bersifat tetap (*fixed*) sedangkan *mushārahah mutanāqīshah* bersifat floating yang bisa di evaluasi. Untuk perpindahan kepemilikan dengan pembiayaan *murābahah* terjadi di awal karena akadnya adalah jual beli sedangkan *mushārahah mutanāqīshah* akadnya kerjasama-sewa sehingga kepemilikan berpindah secara bertahap setelah nasabah membayar angsuran sampai hak porsi dari bank berkurang 0%.

- h. Penelitian yang dilakukan oleh Dzukhrotul Atqiya yang berjudul: “Faktor yang mempengaruhi penggunaan akad *mushārahah mutanāqīshah* pada produk pembiayaan KPR (study pada Bank Muamalat cabang Mangga Dua dan OCBC NISP Syariah), dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Adapun hasil penelitiannya dijelaskan bahwa: pertama, penerapan akad *mushārahah mutanāqīshah* diperuntukkan bagi pemilikan rumah *ready stock*. Kedua, bank menggunakan akad *mushārahah mutanāqīshah* pada produk pembiayaan KPR karena telah memahami karakteristik kebutuhan nasabah, memahami kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan, memahami sumber dana pihak ketiga bagi bank, dan memahami akad fiqh yang tepat, dimana hal yang dominan mempengaruhi penggunaan akad

mushārahah mutanāqīshah pada pembiayaan KPR Bank Syariah adalah dalam memahami karakteristik kebutuhan nasabah.

- i. Penelitian yang dilakukan oleh Ameylia Natasya Siregar yang berjudul: Analisis perbedaan pembiayaan KPR bank konvensional, pembiayaan KPRS bank syariah di Medan (studi kasus pada Bank Tabungan Negara, Bank Muamalat Indonesia), dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Adapun hasil dalam penelitiannya dijelaskan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional di dalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh BTN adalah flat untuk 1 (satu) tahun setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (floating). Dalam hal ini nasabah mau tidak mau harus mengikuti peraturan bank tersebut. Tidak adanya tawar-menawar dalam penentuan bunga KPR. Sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional mengharuskan debitur untuk membayar tepat waktu, jika tidak maka nasabah itu dikenakan sanksi dalam proses kredit / pembiayaannya. Misalnya adalah adanya denda / pinalty jika nasabah telat membayar hutangnya ke bank. Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan adalah pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah

melunasi semua cicilan atau uang sewanya, untuk besar kecilnya uang cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dapat dilakukan tawar-menawar, hal ini sesuai dengan prinsip syariah, artinya hal ini boleh terjadi sebelum adanya kesepakatan. Jika telah ada kesepakatan maka di antara keduanya harus memenuhi kesepakatan (rukun) yang telah dibuat. Istilah yang dipakai dalam sistem KPRS ini adalah *mushārahah mutanāqīṣah* dan *ijārah*.

- j. Penelitian yang dilakukan oleh Riza Amalia yang berjudul: “Mekanisme pembiayaan akad *mushārahah* di Bank Muamalat Indonesia cabang Jember, 2008, dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Adapun hasil dalam penelitian ini dijelaskan bahwa Pembiayaan yang beroperasi di Bank Muamalat Indonesia cabang Jember adalah pembiayaan *mushārahah wa al-ijārah*. Di mana Bank Muamalat Indonesia cabang Jember belum mengoperasionalkan pembiayaan akad *mushārahah* dikarenakan selama ini belum ada masyarakat Jember yang mengajukan pembiayaan. Akhirnya pada tahun 2008 Bank Muamalat Indonesia cabang Jember mengamati dari prospek masyarakat Jember serta peluang pasar sehingga mendukung Bank Muamalat cabang Jember menciptakan produk *baitī jannatī* dengan sistem pembiayaan *mushārahah wa al-ijārah*. Mengenai bentuk pembiayaan ini menggunakan dua bentuk sistem yakni: *mushārahah* (perkongsian) dan *ijārah* (sewa). Dalam produk ini Bank Muamalat Indonesia cabang Jember hanya melayani dalam kepemilikan rumah.

Tabel 2.6

Maaping Penelitian Terdahulu

NO	NAMA	JUDUL	JENIS PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1.	Mahmudah	Persepsi umat Islam Jember dalam memutuskan, memilih bank syariah	Kualitatif	Masyarakat Jember lebih banyak bersikap skeptis terhadap bank syariah.
2.	Subhan	Pengaruh faktor fundamental dan indikator ekonomi makro terhadap pengembalian (<i>return</i>) saham syariah	Kuantitatif	Ekonomi makro mempengaruhi terhadap kemampuan nasabah bank syariah dalam mengembalikan modal yang dipinjam.
3.	Muhammad	Dialektika Pemahaman Nilai Tauhid di Komunitas Bank Muamalat Indonesia cabang Malang,	Kualitatif	Nasabah yang melakukan transaksi dengan bank syariah terpetakan menjadi tiga macam yaitu rasionalis, spiritualis dan rasionalis spiritualis

4.	Dyah Ochterina Susanti	Modifikasi Akad <i>Mushārahah</i>	Kualitatif	Wujud dari asas keadilan dalam akad <i>mushārahah</i> dapat ditemukan pada sifat modal dalam akad <i>mushārahah</i> , penentuan proporsi keuntungan dan proporsi kerugian dalam akad <i>mushārahah</i> , manajemen dan berakhirnya kerjasama dengan akad <i>mushārahah</i> .
5.	Sahrudin	Pelaksanaan Pembiayaan Proyek Dengan Prinsip <i>Mushārahah</i> Pada Perbankan Syariah Di Nusa Tenggara Barat	Kualitatif	Pembiayaan proyek dengan akad <i>mushārahah</i> Bank Syariah Mandiri Mataram terlebih dahulu akan menawarkan dan memberikan pembiayaan dengan prinsip <i>murābahah</i> kepada nasabah.
6.	Novi Darmayanti	Studi interpretatif: aplikasi pembiayaan hunian syariah dengan skim <i>mushārahah mutanāqīshah</i>	Kualitatif	Pembiayaan yang diberikan oleh BMI kepada nasabah yang ingin membeli rumah dengan menggunakan akad <i>mushārahah mutanāqīshah (shirkat al-milk)</i> .

7.	Nur Alfi Syahr	Perbandingan pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad <i>murābahah</i> dan <i>mushārahah mutanāqīshah</i> di Bank Muamalat Indonesia.	Kualitatif	Perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad <i>murābahah</i> dan <i>mushārahah mutanāqīshah</i> terletak dibesarnya angsuran sewa yang lebih murah dengan <i>mushārahah mutanāqīshah</i> , untuk perpindahan kepemilikan dengan pembiayaan <i>murābahah</i> , kepemilikan berpindah secara bertahap setelah nasabah membayar angsuran sampai hak porsi dari bank berkurang 0 %.
8.	Dzikhrotul Atqiya	Faktor yang mempengaruhi penggunaan akad <i>mushārahah mutanāqīshah</i> pada produk pembiayaan KPR (study pada Bank Muamalat cabang mangga dua dan OCBC NISP Syariah)	Kualitatif	Pertama, penerapan akad <i>mushārahah mutanāqīshah</i> diperuntukkan bagi pemilikan rumah <i>ready stock</i> . Kedua bank menggunakan akad <i>mushārahah mutanāqīshah</i> pada produk pembiayaan KPR.

9.	Ameylia Natasya Siregar	Analisis perbedaan pembiayaan KPR bank konvensional, pembiayaan KPRS Bank Syariah di Medan (studi kasus pada Bank Tabungan Negara, Bank Muamalat Indonesia).	Kualitatif	Perbedaan sistem yang digunakan oleh bank konvensional dan bank syariah, perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga. Sedangkan pada Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan adalah pembiayaan KPRS dengan menggunakan bagi hasil dalam bentuk <i>mushārahah mutanāqīshah</i> dan <i>ijārah</i> .
10.	Riza Amalia	Mekanisme pembiayaan akad <i>mushārahah</i> di Bank Muamalat Indonesia cabang Jember, 2008	Kualitatif	Pembiayaan yang beroperasi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember adalah pembiayaan <i>mushārahah wa al-ijārah</i> . Salah satu upaya yang mendukung Bank Muamalat Cabang Jember adalah dengan menciptakan produk <i>baitī jannatī</i> dengan sistem pembiayaan <i>mushārahah wa al-ijārah</i> .

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari lima bab, bab satu berisi tentang pendahuluan yang mencakup tentang latar belakang, identifikasi fokus masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua berisi tentang kajian pustaka dan kerangka konseptual dari korporasi bisnis bank syariah dan pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah* yang meliputi konstruk dan model menuju teori *mushārahah mutanāqīshah*, *mushārahah mutanāqīshah*: diskursus dan teori dalam perbankan syariah, manajemen risiko pembiayaan syariah dan penelitian terdahulu

Bab tiga membahas tentang metode penelitian yang mencakup tentang pemilihan dan penetapan sumber penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, sumber data dan klasifikasi perpustakaan, karakteristik penelitian, instrumen dan teknik pengumpulan data, tehnik analisis data, dan validasi data.

Bab empat berisi tentang paparan hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi kontruksi *mushārahah mutanāqīshah* dalam pemilihan aset, model pembiayaan konsumtif pemilikan aset melalui transaksi *mushārahah mutanāqīshah* pendekatan manajemen risiko dalam mengatasi pembiayaan, implementasi dan kendala analisis pembiayaan *mushārahah* di perbankan syariah, dan pembahasan penelitian.

Bab lima berisi tentang penutup yang mencakup tentang kesimpulan, implikasi teoritik dan praktis, keterbatasan studi dan pengembangan penelitian, dan dukungan sumber daya.