

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia belakangan ini sangat pesat dengan semakin bertambahnya nasabah pada Bank Syariah tidak hanya dari kalangan umat muslim namun juga dari non muslim yang ada di Indonesia. Menilik sejarah sebelumnya pada dunia perbankan syariah yakni pada sekitar tahun 1990-an eksistensi perbankan syariah dapat dilihat pergerakannya sistem ekonomi alternatif secara umum yang kemudian lebih dikenal dengan sistem ekonomi Islam¹. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam hal menimbang huruf (a) bahwa sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Bank adalah lembaga keuangan yang keberadaannya bergantung pada kepercayaan masyarakat dalam hal mempercayakan dananya serta jasa-jasa lainnya yang dilakukan oleh Bank². Syariah adalah suatu ajaran, jalan atau aturan yang diturunkan Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* tidak hanya kepada Rasulullah akan

¹Muslimin H. Kara, *Bank Syariah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syariah*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2005, h. ix

²Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h.237

tetapi juga kepada Nabi-Nabi terdahulu³. Pengertian Bank Syariah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UUPS) bahwa yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah Bank yang dalam menjalankan kegiatan bisnis usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Dalam pengertian Bank Syariah disebutkan bahwa dalam menjalankan kegiatan usaha menggunakan prinsip syariah. Prinsip Syariah yang dimaksud adalah sesuai dengan Pasal 1 angka 12 UUPS yakni prinsip hukum Islam yang dalam melaksanakan kegiatan perbankan berdasar pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang dalam menetapkan suatu fatwa di bidang syariah. Salah satu lembaga yang berwenang dalam hal ini adalah Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Sistem Perbankan di Indonesia menggunakan *dual banking system*, yakni adanya dua sistem perbankan di Indonesia (konvensional dan syariah) dalam pelaksanaannya berjalan berdampingan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku⁴. Falsafah dasar perbankan syariah mengacu pada ajaran agama Islam yang bersumber pada Al-Qur'an, Al-hadits, dan Al-Ijtihad⁵. Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 Tentang

³Prawitra Thalib, *Syariah : Konsep dan Hermeneutika*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2013, h.4

⁴Trisadini P. Usanti I, *Buku Ajar Pengantar Perbankan Syariah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2015, h.4

⁵Wirnyaningsih, et al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, h.3

Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, kegiatan-kegiatan usaha perbankan syariah antara lain:

1. Penghimpun Dana

- a. Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*
- b. Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan/atau *mudharabah*
- c. Deposito berjangka berdasarkan prinsip-prinsip *mudharabah*

2. Penyaluran Dana

a. Prinsip jual beli

(1) *Murabahah*

(2) *Istishna*

(3) *Salam*

b. Prinsip bagi hasil

(1) *Mudharabah*

(2) *Musarakah*

c. Prinsip sewa menyewa

(1) *Ijarah*

(2) *Ijarah muntahiya bittamlik*

d. Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan akad *qard*

3. Jasa Pelayanan

a. *Wakalah*

b. *Hawalah*

c. *Kafalah*

d. *Rahn*

Penghimpunan dana yang dilakukan oleh bank didasarkan atas prinsip kepercayaan, sedangkan dalam penyaluran dana atau pembiayaan yang biasanya disalurkan melalui kredit dan jasa lainnya menggunakan 4 (empat) prinsip. Menurut Nindyo Pramono bahwa keempat prinsip itu menimbulkan hubungan hukum antara Bank dengan Nasabah juga dalam penyimpanan dana. Adapun keempat prinsip tersebut adalah⁶ Prinsip Kepercayaan (*Fiduciary Prinsiple*), Prinsip Kerahasiaan (*confidential principle*), Prinsip Kehati-hatian (*prudential principle*), Prinsip Mengenal Nasabah (*know your customer principle*). Menurut Sutan Remi Sjahdeini dalam mengidentifikasi hubungan antara Bank dengan nasabah terdapat 3 (tiga) asas khusus yang melandasinya⁷ yakni hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*), hubungan kerahasiaan (*confidential relation*), hubungan kehati-hatian (*prudential relation*).

Pada prinsipnya bank syariah dan bank konvensional memiliki peranan yang sama yakni sebagai lembaga intermediasi. Istilah bank disebut sebagai lembaga intermediasi adalah lembaga yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui bentuk pembiayaan. Selain itu, melihat pada konsep dasar bank syariah yakni didasarkan pada Al-Qur'an dan hadits maka semua kegiatan atau produk yang diberikan bank syariah tidak boleh bertentangan dengan isi Al-Qur'an dan hadits Rasulullah⁸.

⁶Trisadini P. Usanti dan A.Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Depok 2017, h.19

⁷*Ibid.*, h.22

⁸Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, h.29

Dalam menjalankan bisnisnya berbentuk pembiayaan, Bank Syariah tentu memiliki produk-produk bisnisnya. Salah satu produk bisnis yang ditawarkan oleh Bank Syariah adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah atau selanjutnya disebut PPR. PPR ini ditawarkan oleh Bank Syariah karena melihat geliat kebutuhan rumah atau hunian bagi masyarakat yang semakin tahun semakin meningkat. Tidak hanya sampai disini, Bank konvensional pun juga telah menawarkan produk yang mirip seperti ini.

Melihat dari istilah yang digunakan oleh Bank Syariah adalah Pembiayaan Perumahan Rakyat, maka dapat dikategorikan sebagai Pembiayaan Investasi. Pada pembiayaan investasi ini pada perbankan syariah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Namun terdapat akad lain yang dapat pula digunakan terkait dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah ini yakni dengan menggunakan akad *Murabahah* berdasarkan prinsip jual beli dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan prinsip sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan.

Pada pembahasan mengenai *syarikah* atau *musyarakah* secara harfiah yang berarti pencampuran suatu harta milik nasabah dengan harta lain sehingga tidak dapat dibedakan lagi satu dari yang lain⁹. Dalam perbankan syariah terdapat 2 (dua) konsep tentang *musyarakah*, menurut Sutan Remy Sjahdeini, *musyarakah* dapat berupa *musyarakah* permanen (*permanent musharakah*) maupun *usyarakah*

⁹Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h.130

menurun (*diminishing musharakah*)¹⁰. Adapun konsep *musyarakah* yang diberikan ini memiliki kegunaan sebagai akad yang digunakan dalam pembiayaan, yang selanjutnya pada penerapannya pengembangan *musyarakah* ini pada pembiayaan pemilikan rumah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Adapun tujuan dilaksanakan ini untuk membantu nasabah dalam memperoleh tempat tinggal dengan mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Kedudukan para pihak pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), *Murabahah*, dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah.
- b. Penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah pada akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah* dengan membandingkan akad *Murabahah*, dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah.
- c. Untuk menganalisis upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

1.4 Manfaat Penelitian

¹⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h.336

- a. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi secara teoritis terkait konsep atau karakteristik akad *Musyarakah Mutanaqisah*, *Murabahah*, dan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* dalam perbankan syariah.
- b. Penelitian ini dapat menjadi rujukan maupun referensi dalam praktik perbankan syariah terkait penyelesaian pembiayaan bermasalah terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Ruang Lingkup Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah

1. Akad pada Bank Syariah

Wujud produk pada Bank Syariah adalah Akad, oleh karena itu dalam menjalankan kegiatan usahanya Bank Syariah selalu menggunakan Akad dalam hubungan kontraktual dengan nasabahnya. Berdasarkan Pasal 1 butir 13 UUPS bahwa definisi *Akad* adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Dari definisi *Akad* yang dijelaskan dalam bunyi pasal tersebut maka akibat hukum setelah para pihak melaksanakannya maka akan timbul hak dan kewajiban bagi para pihak. *Akad* sendiri memiliki arti penting bagi keberlangsungan bisnis pada Bank Syariah karena merupakan dasar dari roda bisnis Bank Syariah¹¹.

¹¹Trisadini P. Usanti, A. Shomad dan Ari Kurniawan, *Absorpsi Hukum Islam pada Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2013, h. 1

Dalam hal pembiayaan pemilikan rumah penggunaan akad dapat diterapkan oleh Bank Syariah terhadap nasabah melalui akad *Musyarakah Mutanaqisah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dan *Murabahah*. Dalam menjalankan pembiayaan pada bank syariah ini menggunakan prinsip syariah agar dapat meyakinkan sesungguhnya kepada masyarakat bahwa benar-benar menggunakan prinsip syariah sebenar-benarnya syariah pada Bank Syariah.

2 Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah

Pada latar belakang telah disebutkan macam-macam kegiatan bisnis perbankan syariah berdasarkan Pasal 36 angka (2) Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004 yakni dalam penyaluran dana berdasarkan prinsip jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa. Sebagai pembahasan dalam hal ini terkait dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah dapat menggunakan akad akad dari masing-masing prinsip tersebut. Pada penyaluran dana melalui prinsip bagi hasil dapat menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pada Prinsip Jual Beli menggunakan Akad *Murabahah*, dan pada Prinsip Sewa Menyewa menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Pada prinsip bagi hasil menggunakan prinsip *musyarakah*, *Musyarakah Mutanaqisah*. Sebelumnya perlu diketahui bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* berasal dari akad *Musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerjasama yang terjadi antara para pemilik modal yang bertujuan untuk menggabungkan modalnya dan melakukan usaha

secara bersama dalam suatu kemitraan, dengan nisbah pembagian hasil sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal¹². Berdasarkan Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf c UUPS yang dimaksud dengan akad *musyarakah* adalah Akad kerjasama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.

Kemudian yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqisah* menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Akad *musyarakah mutanaqisah* sering digunakan oleh bank syariah dalam kegiatan bisnisnya dalam bidang property perumahan. Akad ini digunakan lantaran adanya pembagian persentase biaya awal yang digunakan untuk membeli rumah tersebut.

Seperti yang dijelaskan pada latar belakang, bahwa terdapat 2 jenis *musyarakah mutanaqisah*. Dalam *musyarakah* menurun (*diminishing musharakah*), diperjanjikan antara bank dengan nasabah

¹²Andi Akram, *Rumusan Akad-Akad Syari'ah Pada Perbankan Syari'ah Implementasi dan Akibat Hukumnya*, Puslitbang Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2014, h.13

bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan beralih ke nasabah. Pada akhirnya seluruh proyek akan dimiliki oleh nasabah sendiri¹³.

Sedangkan dalam *musyarakah* permanen, bahwa komposisi permodalan dari mitra tidak berubah sampai akhir masa perjanjian musyarakah dan modal pada bank syariah juga tetap sampai akhir masanya. Adapun saat berjalannya waktu terdapat keuntungan maupun kerugian sudah ditetapkan diawal serta dibagi proporsional berdasarkan modal awal yang disetorkan¹⁴.

Melihat dari penjelasan model musyarakah diatas adapun musyarakah yang cocok untuk digunakan pada perbankan syariah dalam hal pelaksanaan kegiatan usaha PPR yakni *musyarakah* menurun (*diminishing musharakah*). Hal ini disebabkan tujuan nasabah bank syariah memilih akad ini untuk memiliki obyek perjanjian tersebut yakni rumah atau kepemilikan rumah. Sehingga tidak ada kepemilikan ganda pada akhir perjanjian dan hanya dimiliki oleh nasabah pada akhir perjanjian nantinya.

HR. Abu Daud dan An-Nasa'I meriwayatkan dari Saad bin Abi Waqqash r.a. berkata : "Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang

¹³Sutan, Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, h.336

¹⁴*Ibid.*

kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.”

Akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah akad yang menyalurkan dana untuk memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) yang memberikan opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa¹⁵. Istilah *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dalam dunia perbankan dapat juga dikenal dengan istilah financial lease, yakni gabungan antara transaksi sewa dengan jual beli¹⁶. Transaksi sewa di awal yang telah disepakati oleh para pihak yakni nasabah dengan Bank Syariah, kemudian di akhir perjanjian nasabah diberikan tawaran untuk membeli obyek perjanjian. Apabila penyewa memilih opsi untuk membeli obyek sewa, maka kepemilikan beralih kepada penyewa atau nasabah.

Pengertian mengenai Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* juga terdapat pada Pasal 19 ayat (1) huruf f Penjelasan UUPS adalah Akad penyedia dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Berdasarkan pengertian *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* maka obyek awal dalam perjanjian ini diikat dengan akad sewa menyewa, yang kemudian dalam akad tersebut

¹⁵Trisadini Prasastinah Usanti, *dkk.*, *Buku Ajar Pengantar Lembaga Keuangan Syariah*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2017, h.104

¹⁶Ismail, *Op. Cit.*, h.161

diberikan opsi untuk dipindahkan hak miliknya. Perpindahan hak milik ini dapat melalui opsi untuk membeli asset yang disewa tersebut. Dapat dikatakan bahwa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan akad pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah berupa gabungan dari dua jenis yakni *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*¹⁷.

Dalam hal prinsip jual beli pada bank syariah, terkait pembiayaan pemilikan rumah bank syariah dapat menggunakan akad *Murabahah*. Sesuai dengan ketentuan Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d UUPS bahwa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dikaitkan dengan pembiayaan pemilikan rumah bahwa bank syariah secara prinsip harus membeli barang yang diperlukan nasabah. Setelah barang dibeli oleh bank syariah kemudian dijual kepada nasabah dengan harga jual seperti harga beli ditambah dengan keuntungannya dan harus diberitahukan kepada nasabah harga pokoknya beserta biaya lain yang diperlukan. Adapun setelah kedua pihak sepakat dengan harga yang ditetapkan maka pada jangka waktu tertentu pula yang telah disepakati nasabah wajib membayar harga barang

¹⁷*Ibid*, h.159

Jika sesuai dengan prinsip akad murabahah yakni menggunakan prinsip jual beli, maka setelah akad murabahah ini ditandatangani dan disepakati para pihak maka kepemilikan secara langsung berganti dari milik bank syariah menjadi milik nasabah. Dalam akad murabahah ini sangat menguntungkan bagi nasabah. Dengan beralihnya kepemilikan obyek akad maka kedudukan hukum atas obyek juga beralih, disamping itu dengan akad ini harga yang telah ditetapkan di awal tidak dapat berubah karena konstan hingga akhir jangka waktu pembayaran nominal pembayaran tetap dan tidak berubah.

1.5.2 Upaya Bank Syariah dalam Penyelesaian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bermasalah

Penerapan bank sebenarnya sudah ada sejak jaman Rasulullah, namun adanya praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi, dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan pada zaman Rasulullah¹⁸. Dalam sebuah kegiatan bisnis pasti mengalami untung dan rugi. Begitu pula pada kegiatan bisnis yang bergerak di bidang perbankan, baik perbankan konvensional maupun perbankan syariah. Kegiatan usaha bisnis bank syariah yakni menjalankan akad pembiayaan pemilikan rumah tentu akan mengalami berbagai banyak masalah kedepannya.

¹⁸Trisadini P. Usanti III, *Prinsip Kehati-hatian pada Transaksi Perbankan*, Pusat Penerbitan dan Percetakan Unair (AUP), Surabaya, 2013, h.21

Oleh karena itu, bank syariah perlu mencegah agar tidak terjadi PPR bermasalah tersebut.

Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan *regular monitoring*¹⁹. Pembinaan atau bisa disebut sebagai monitoring aktif yakni dengan terjun langsung kepada nasabah untuk mengontrol jalannya usaha atau kegiatan bisnis, sedangkan pada *regular monitoring* yakni monitoring pada pembayaran nasabah pada setiap akhir bulan yang disertai dengan pembinaan pada saat pembayaran tersebut guna nasabah tidak sampai tekenal pembiayaan bermasalah kedepannya²⁰.

Adapun hal-hal kedepannya yang akan terjadi dalam pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah ini adalah cidera janji. Cidera janji yang dimaksud disini dapat berarti Wanprestasi pada hukum perdata. Wanprestasi adalah keadaan dimana debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditor. Jenis-jenis wanprestasi dapat terjadi karena :

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Memenuhi prestasi tetapi terlambat
- c. Memenuhi prestasi namun tidak semestinya
- d. Melaksanakan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Dalam hal perbankan syariah cidera janji ini dapat terjadi karena²¹ :

¹⁹Trisadini, P. Usanti I, *Op. Cit.*, h.207

²⁰*Ibid*, h.106

²¹Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, h.218

- a. Apabila nasabah secara obyektif dalam keadaan tidak mampu melaksanakan kewajibannya.
- b. Apabila pada saat jatuh tempo harga tidak dapat diubah sekalipun berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah.
- c. Apabila nasabah atau dengan itikad buruk melakukan kesengajaan tidak membayar.

Berdasarkan hal tersebut di atas, upaya bank syariah tentu harus sesuai dengan prinsip syariah mengingat dalam Penjelasan Pasal 3 UUPS bahwa Bank syariah dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan Nasional, perbankan syariah tetap berpegang teguh pada Prinsip Syariah secara menyeluruh (*kaffah*) dan (*Istiqomah*). Sehingga apabila sesuai dengan ketentuan tersebut maka harus dengan cara-cara yang syariah atau tidak keluar dari prinsip syariah dalam menangani nasabah yang bermasalah atau cidera janji.

Berdasarkan Q.S. Al-Baqarah ayat 280 yang artinya:

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam keadaan kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”

Sehingga apabila berdasarkan ayat tersebut di atas, maka dapat diberikan kelonggaran waktu bayar bagi nasabah yang tidak dapat membayar hingga dia dapat membayarnya. Adapun penggunaan metode monitoring aktif dapat digunakan oleh Bank Syariah untuk membantu. Namun jika terhadap nasabah yang bermasalah atau dengan sengaja tidak membayar kepada Bank Syariah, maka

berdasarkan Fatwa DSN MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran apabila terdapat nasabah yang menunda pembayaran padahal dia mampu membayarnya Bank Syariah dapat mengenakan sanksi kepada nasabah tersebut. Sanksi tersebut didasarkan pada *ta'zir*, yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Adapun sanksi yang diterapkan dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan berdasarkan ketentuan yang telah disepakati saat akad dan ditandatangani yang nantinya digunakan untuk dana sosial. Apabila terjadi permasalahan atau sengketa antara nasabah dengan Bank Syariah dapat menggunakan jalur non litigasi seperti musyawarah, arbitrase dengan diperjanjikan diawal atau melalui mediasi perbankan. Maupun dengan jalur litigasi melalui Pengadilan Agama.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum adalah proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²² Penelitian hukum ini dilakukan untuk menghasilkan penjabaran suatu doktrin dan penerapannya dalam kasus-kasus yang sudah ada maupun yang akan ada.

1.6.1 Pendekatan Penelitian

²²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h.35.

Tesis ini menggunakan 2 (dua) pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk keterkaitannya dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan *Murabahah* yang keseluruhannya akan dikaitkan dalam penelitian ini.

Pendekatan konsep (*conceptual approach*) berawal dari pemahaman dari dontrin-doktrin dan berbagai pandangan dalam ilmu hukum yang nantinya akan memunculkan ide-ide dan melahirkan konsep-konsep hukum, pengertian hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang akan dihadapi²³.

1.6.2. Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini menggunakan metode deduksi. Berawal dari sesuatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus. Adapun analisa untuk menjawab isu hukum diambil dari sumber bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan berupa aturan hukum positif yang bersifat mengikat, maupun sumber bahan hukum sekunder seperti doktrin dan berbagai teori yang ditemukan dalam literatur-literatur lain.

1.7 Pertanggungjawaban Sistematis

²³*Ibid*, h.135-136

Tesis ini terdiri dari 4 Bab yang pada masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab bagian yang berurutan dengan materi pembahasan sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan yang berisi tentang latar belakang penulisan penelitian ini, selanjutnya penetapan rumusan masalah yang menentukan isu hukum, Selanjutnya dalam bab ini juga memuat tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian menggunakan tipe yuridis normatif, dan pertanggung jawaban sistematika.

Pada Bab II merupakan pembahasan terkait isu hukum pada rumusan masalah pertama yang diangkat dalam penelitian ini. Adapun pembahasan yang dibahas adalah terkait Karakteristik Pembiayaan Pemilikan Rumah menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah dan dibandingkan dengan akad *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Pada Bab III merupakan pembahasan terkait isu hukum pada rumusan masalah kedua yang diangkat dalam penelitian ini. Adapun pembahasan dalam bab ini terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah bermasalah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syariah serta upaya yang dapat ditempuh oleh Bank Syariah terkait hal tersebut

Bab IV merupakan penutup yang berisi tentang Kesimpulan dan Saran. Terkait Kesimpulan pada dasarnya memberikan jawaban atas rumusan masalah

yang telah dipaparkan. Sedangkan Saran adalah berisi tentang preskripsi atau rekomendasi terkait Karakteristik Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).