BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada zaman modern ini, telah terjadi perkembangan yang pesat di berbagai bidang khususnya dalam bidang ekonomi dan bisnis. Selain itu, kebutuhan manusia terhadap dana juga mengalami perkembangan, tidak hanya kebutuhan sehari-hari saja, melainkan kebutuhan terkait dengan bisnis. Karena dana yang dibutuhkan dalam melakukan bisnis tidaklah sedikit. Sedangkan disisi lain kehidupan ini terdapat beberapa manusia yang kebutuhannya tercukupi atau bahkan lebih. Sehingga dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan untuk mendapatkan keuntungan secara ekonomis dan sosial.

Seiring dengan perkembangan ekonomi, maka munculah lembaga keuangan yang disebut dengan “bank” yang pada hakekatnya adalah lembaga

intermediasi yang menjadi perantara antara para penabung dan investor. Tabungan hanya akan berguna apabila diinvestasikan, sedangkan para penabung tidak dapat diharapkan untuk sanggup melakukannya sendiri dengan terampil dan sukses, maka tidak diragukan lagi bahwa bank dapat melakukan fungsi yang berguna bagi masyarakat.

Pada pertengahan tahun 1997, Indonesia mengalami krisis moneter yang mengakibatkan perekonomian di Indonesia sendiri menjadi menurun. selain itu, sistem perbankan pun mengalami kemerosotan. Sehingga kejadian ini menyadarkan banyak pihak untuk melirik sistem keuangan syariah sebagai alternatif dari sistem keuangan konvensional yang dianggap kurang menjamin pertumbuhan ekonomi dan kemakmuran masyarakat.

Adapun Salah satu bentuk implementasi dari kesadaran nasional itu adalah lahirnya undang-undang No. 10 tahun 1998, sebagai pengganti undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Bank Indonesia, yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran perbankan syariah secara luas. Dengan diberlakukannya undang-undang No.10 tahun 1998 yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau sistem perbankan ganda yaitu konvensional dan syariah, yang mana dalam bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank syariah.

Sementara itu, ahli hukum yang tertarik dengan sistem ekonomi syariah antara lain Remy Syahdaeni, dengan pertimbangan yuridis yang kental menyatakan bahwa posisi ekonomi syariah merupakan alternatif yang representatif diantara sistem yang ada. Ke depan, baik sistem perbankan

konvensional maupun sistem perbankan syariah diharapkan berjalan dan berkembang seiring dengan pengembangan perbankan nasional. Oleh karena itu, *dual banking system* masih relevan untuk dipertahankan, seperti halnya di negeri jiran Malaysia[1].

Sejalan dengan itu, untuk menciptakan suatu perbankan yang sehat dan aman maka dibuatlah regulasi hukum untuk perbankan syariah, dalam bentuk undang-undang yaitu Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Setelah disahkannya undang-undang ini maka bank syariah mempunyai landasan hukum yang jelas dan kuat baik secara kelembagaan atau operasionalnya. Sehingga penerapan dan pengembangan bank yang menggunakan prinsip-prinsip syariah ini dapat mudah diserap oleh masyarakat umum.

Berdasarkan para pakar ekonomi dan tokoh islam bahwa perbankan syariah mempunyai beberapa keunggulan jika dibandingkan dengan perbankan konvensional yaitu keunggulan perbankan syari'ah terletak pada sistem yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil *(profit and lost sharing)* dan berbagi resiko *(risk sharing)*. Sistem bagi hasil ini diyakini oleh para ulama sebagai jalan keluar untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (*riba*). Pandangan Islam terhadap bunga adalah *riba*, dan *riba* dalam agama Islam jelas-jelas dilarang, salah satunya ayat al-Qur'an yang melandasi prinsip ini yaitu Q.S Al Baqarah ayat 275 yang berbunyi sebagai berikut[2]:

---

[1] Arifin Hamid, *Hukum Ekonomi Islam (ekonomi Syariah) di Indonesia Aplikasi dan Prospektifnya (*Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), 130.
[2] Q.S Al Baqarah ayat, (2): 275.

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى
يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ
ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ
فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ
أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba. tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. 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 mengulangi (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya"[3]

Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariatif, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel

[3] Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra 2000)

dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali[4].

Sedangkan sistem berbagi resiko merupakan sistem yang bergerak dalam bidang kerjasama pemilik modal dengan usaha atau kerja yang saling menguntungkan kedua belah pihak, dengan resiko yang ditanggung bersama pula. Jadi disinilah letak keadilan yang sempurna jika dibandingkan dengan bank konvensional.

Adapun fungsi pokok dari bank syariah ini adalah menghimpun dana dari para nasabah atau masyarakat yang kemudian disalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah. Salah satu produk pembiayaan bank syariah adalah *Ijârah*, yang sekarang dikembangkan dalam dunia bisnis modern. Bentuk-bentuk itu misalnya *Al-Musyârakah (Joint Venture), Al-Ba'iu ta'jiri (Vednture Capital), Al-Ijârah (Leasing), Al-Takâful (Insurance), Al-ba'iu Bitsaman Ajil (Instalmet Sale),* Kredit pemilikan barang *(Al-Murâbahah), Musyârakah Mutanâqishah* (*Descreasing partnership*).

Dalam pasal 1 ayat (25) huruf a dan b undang-undang nomer 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : "transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudlârabah* dan *musyârakah*" dan "transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *Ijârah Muntâhiyah Bittamlik*"

Bank berdasarkan prinsip syariah, atau bank Islam, seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi, yaitu

---

[4] "*Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia,"* http://Perbankan Syariah-Bank Sentral Republik Indonesia.htm, diakses pada tanggal 7 Juni 2011.

mengerahkan dana dari masyarakat yang membutuhkanya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Dalam perbankan syariah *leasing* (sewa - beli) disebut sebagai *ijârah*. Secara harfiah *ijârah* berarti memberikan sesuatu dengan sewa, dan secara teknis ia menyangkut penggunaan properti milik orang lain berdasarkan ongkos sewa yang diminta. Konsekwensinya, suatu *ijârah* didasarkan pada perjanjian antara orang yang menyewakan dan penyewa atas penggunaan aset tertentu. Orang yang menyewakan tetap sebagai pemilik aset dan penyewa menguasai serta menggunakan aset tersebut dengan membayar uang sewa tertentu untuk suatu periode waktu tertentu[5].

Salah satu instrumen pembiayaan yang ada pada perbankan syariah adalah *musyârakah* atau penyertaan modal (*equity participation*). Istilah lain dari *musyârakah* adalah *syârikah* atau *syirkah*. *musyârakah* diterjemahkan dalam bahasa Inggris dengan *partnership*. Jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia adalah kemitraan atau persekutuan atau perkongsian.

Dalam zaman modern ini bank syariah tidak lagi menggunakan produk pembiayaan satu akad, melainkan dua akad yang dijadikan satu akan tetapi terpisah sebagai sebuah alternatif baru dalam antisipasi terjadinya praktek riba. Adapun salah satu produk itu adalah *Musyârakah Mutanâqishah* yaitu suatu akad pembiayaan yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dengan unsur sewa (*ijârah*).

Setelah bank syariah mempunyai landasan hukum yang jelas dan kuat baik yaitu Undang-undang No. 21 tahun 2008, maka dibentuklah Dewan Syariah

---

[5] Latifa m. Algaud, & mervy k. Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek*, (Jakarta : PT. Serambi Ilmu Semesta 2003), 87

Nasional yang bertugas membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum islam. Garis panduan ini menjadi dasar pedoman pada lembaga keuangan syariah. sehingga produk-produk lembaga keuangan syariah sesuai dengan ketentuan syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa tentang *Musyârakah Mutanâqishah* pada tahun 2008.

Berangkat dari latar belakang tersebut, Disini penulis lebih memfokuskan pada akad yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dalam pembiayaan rumah, karena untuk mengetahui praktek pelaksanaan akad *Musyârakah Mutanâqishah* yang merupakan penggabungan dari dua akad yang berbeda, dengan berpedoman kepada fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah. Selain itu, diberitakan bahwa *Musyârakah Mutanâqishah* menjadi produk yang paling banyak diminati dalam pembiayaan kepemilikan rumah dari pada akad yang lainnya, dan untuk mengetahui alasan Bank Muamalat menggunakan akad ini Bank Muamalat merupakan satu-satunya bank yang menggunakan akad *Musyârakah Mutanâqishah* diantara bank-bank syariah lainnya.

B. Batasan Masalah

Masalah dalam Penelitian kualitatif bertumpu pada suatu fokus[6]. Agar kajian dalam karya ilmiah ini jelas dan tidak kehilangan arah, maka penulis membatasi ruang lingkupnya. Adapun yang dikaji dalam karya ilmiah ini tentang pelaksanaan akad *Musyârakah Mutanâqishah* dan alasan Bank Muamalat Cabang Malang memilih akad tersebut dalam pembiayaan perumahan.

---

[6] LexyJ. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuaitatif,* (Bandung:PT Remaja Rosdakarya, 2005), 93

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka ada beberapa perasalahan yang akan dicari jawabannya dalam penelitian ini yaitu :

a. Bagaimanakah pelaksanaan *Musyârakah Mutanâqishah* pada Bank Muamalat Cabang Malang?

b. Mengapa Bank Muamalat Cabang Malang menggunakan akad *Musyârakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan ?

D. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pelaksanaan *Musyârakah Mutanâqishah* agar dapat dipastikan bahwa dalam ketentuan regulasi dengan pelaksanaannya sesuai dan selaras tanpa adanya penyimpangan.

2. Mengetahui alasan dan keunggulan dari akad *Musyârakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan yang menjadi salah satu pilihan dalam produk Bank Muamalat Cabang Malang**.**

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat 2 manfaat yang dapat diambil, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dan memperkaya khazanah keilmuan serta wawasan keintelektualan tentang pelaksanaan akad pembiayaan *Musyârakah Mutanâqishah* dalam perbankkan syariah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yang signifikan bagi seluruh masyarakat khususnya para nasabah Bank Muamalat Cabang Malang berkaitan dengan pelaksanaan akad *Musyârakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan. Selain itu, penulis berharap bahwa hasil dari penelitian ini akan menjadi salah satu media sosialisasi terhadap masyarakat secara umum bahwa pembiayaan perumahan dengan mengunakan akad pembiayaan *Musyârakah Mutanâqishah* di bank syariah lebih aman dan mudah dibandingkan bank konvensional.

b. Bagi Penulis

Sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar S-1 dan juga diharapkan dapat menjadi penambah wawasan keilmuan dalam bidang hukum perbankan syariah.

c. Bagi civitas akademik

Diharapkan dapat menjadi salah satu rujukan tentang pembahasan mengenai produk-produk hukum Islam, baik sebagai pembanding maupun sebagai literatur. Selain itu, Hasil penelitian ini juga diharapkan memberikan manfaat terhadap kampus UIN Maliki malang.

F. Definisi Operasional

1. Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan perbuatan hukum tertentu[7]
2. *Musyârakah* adalah Akad antara dua pemilik modal atau lebih untuk menyatukan modalnya pada usaha tertentu, sedangkan pelaksananya bisa ditunjuk salah satu dari mereka. Akad ini diterapkan pada usaha/proyek yang sebagiannya dibiayai oleh lembaga keuangan sedangkan selebihnya dibiayai oleh nasabah
3. *Ijârah* adalah Akad sewa menyewa barang antara kedua belah pihak, untuk memperoleh manfaat atas barang yang disewa.
4. *Musyârakah Mutanâqishah* adalah Akad antara dua pihak atau lebih yang berserikat atau berkongsi terhadap suatu barang dimana salah satu pihak kemudian membeli bagian pihak lainnya secara bertahap. Akad ini diterapkan pada pembiayaan proyek yang dibiayai oleh lembaga keuangan dengan nasabah atau lembaga keuangan lainnya dimana bagian lembaga keuangan secara bertahap dibeli oleh pihak lainnya dengan cara mencicil. Akad ini juga terjadi pada *mudlârabah* yang modal pokoknya dicicil, sedangkan usaha itu berjalan terus dengan modal yang tetap[8].

---

[7] Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah,* Jakarta.
[8] Istilah Populer Perbankan, www.bi.go.id diakses tanggal 13/03/ 2012

G. Penelitian Terdahulu

1. Nuril Hamidah, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN MALIKI Malang. Dengan judul " Aplikasi Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Skim *Musyârakah* pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Malang ". jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan metode deskriptif. Adapun hasil dari penelitiannya adalah penerapan pembiayaan *Musyârakah* untuk sektor perumahan pada BTN Syariah dan beberapa kendala yang dihadapi BTN Syariah dalam pembiayaan musyarakah tersebut. Skripsi ini berbeda dengan pembahasan yang peneliti kerjakan, sebab dalam penelitian Nuril haidah ini membahas tentang *Musyârakah* saja. Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang *Musyârakah Mutanâqishah*. Adapun letak kesamaanya yaitu aplikasi akad *Musyârakah* dalam pembiayaan perumahan.

2. Nur Farika, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi UIN MALIKI Malang. Dengan judul "aplikasi pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani Malang". jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan metode deskriptif. Adapun hasil dari penelitiannya adalah pelaksanaan pembiayaan pemilikan perumahan pada BMT Ahmad Yani menggunakan 2 pola yaitu pola *chaneling* dan *excecuting.* Yang dimaksud dengan *chaneling* adalah BMT hanya sebagai penyalur saja dan tanggung jawab ditanggung oleh BMI. Sedangkan *excecuting* adalah BMT sebagai penyalur dan tanggung jawab penuh atas pembiayaan rumah tersebut. Skripsi ini berbeda dengan pembahasan yang peneliti kerjakan,

sebab dalam penelitian Nur Afika ini membahas tentang *Musyârakah* saja, dan tempat penelitiannya adalah BMT Sedangkan skripsi peneliti membahas tentang *Musyârakah Mutanâqishah*. Adapun letak kesamaanya yaitu aplikasi akad *Musyârakah* dalam pembiayaan perumahan.

3. Nur Chotimah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah UIN MALIKI Malang. Dengan judul "Akad *Musyârakah Mutanâqishah* Perspektif Hukum Islam" adapun isi dari skripsi ini adalah membahas penetapan hukum *Musyârakah Mutanâqishah* ditinjau dari ushul fiqih. Skripsi ini berbeda dengan pembahasan yang peneliti kerjakan, sebab dalam penelitian Nur Chotimah ini membahas tentang penetapan hukum sedangkan Skripsi peneliti membahas pelaksanaan dan praktek di lapangannya

H. Sistematika Pembahasan

Sebelum penulis mengkaji lebih jauh tentang karya ilmiah ini, penulis akan menguraikan sistematika pembahasan skripsi ini, dengan harapan akan mempermudah para pembaca memahami alur dan isi dari skripsi ini. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab pertama adalah pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian. Dalam Bab ini dipaparkan latar belakang masalah pemilihan judul tentang pelaksanaan akad *Musyârakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan perumahan di bank muamalat cabang malang. agar pembaca memahami mengapa peneliti mengambil judul penelitian ini, dan dipaparkan rumusan masalah agar jelas letak permasalahan yang akan diteliti. Kemudian penelitian ini diberi batasan masalah

agar kajian dalam karya ilmiah ini jelas dan tidak kehilangan arah. Selain itu, dalam penelitian ini terdapat Tujuan penelitian dan manfaat penelitian agar pembaca mengetahui fokus sekaligus manfaat yang diperoleh dari penelitian ini.

Sedangkan Bab kedua adalah peneliti terdahulu dan tinjauan pustaka, penulis menguraikan tentang hal-hal yang berhubungan dengan Tinjaun Pustaka dan menjelaskannya dari literatur sehingga pembaca dapat memahami tentang teori-teori dan konsep-konsep yang relefansi terhadap masalah yang akan diteliti. Pada bab ini akan dijelaskan tentang perbankan syariah, konsep akad *Musyârakah Mutanâqishah*, dasar hukum dan persyaratannya. peran Dewan Pengawas Syariah (DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyârakah Mutanâqishah.*

Bab ketiga adalah metode penelitian yang digunakan, yang berisi paparan tentang pendekatan penelitian yang berfungsi untuk mempermudah dalam memecahkan permasalahan penelitian, sumber dan jenis data yang berfungsi untuk mengklasifikasikan berbagai macam jenis data yang akan dicari berdasarkan data primer, sekunder dan tersier, sedangkan tehnik pengumpulan data dan tehnik analisis data merupakan suatu proses pengumpulan untuk mempermudah dalam menganalisis data. Dan yang terakhir yaitu tehnik pengecekan keabsahan data yang berfungsi untuk memastikan bahwa penelitian yang telah diadakan adalah benar dan dapat dijadikan literatur.

Bab keempat adalah hasil penelitian dan pembahasan dari sebuah fokus permasalahan yang diteliti. Pada bab ini akan mendeskripsikan tentang jawaban atas rumusan masalah Ketentuan Regulasi dan pelaksanaan *Musyârakah Mutanâqishah* begitu juga bentuk transaksi akad *Musyârakah Mutanâqishah*

dalam pembiayaan perumahan pada Bank Muamalah Cabang Malang. Dan beberapa alasan bank muamalat memilih rumah sebagai objek transaksinya, begitu juga keunggulan dan kelemahan akad *Musyârakah Mutanâqishah* ini.

Bab kelima sebagai bab penutup berisi kesimpulan dan saran. Bab ini merupakan ringkasan hasil dari semua pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM PUSAT PERPUSTAKAAN