

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Menyangkut berbagai kebutuhan terhadap setiap barang, jasa, dan/atau keperluan bisnis lainnya, para pelaku usaha, nasabah, atau mitra (*syarik*), salah satunya membutuhkan pembiayaan dan kerja sama dengan dunia perbankan dan/atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS), terlebih untuk kebutuhan rumah (papan), di zaman modern sekarang ini sudah menjadi kebutuhan primer bagi setiap insan. Keinginan memiliki rumah, menjadi idaman setiap orang. Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena adanya beberapa faktor salah satunya yaitu daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga *properti* sepertinya tidak ada patokan yang pasti karena semua didasarkan atas *supply and demand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah.

Animo dan harapan masyarakat juga berharap terhadap layanan perbankan syariah di Indonesia yang terus menunjukkan peningkatan, kondisi ini ditandai dengan semakin bertambahnya segmen, maupun jumlah nasabah. Hal tersebut secara esensial didasari oleh keinginan masyarakat pelaku ekonomi dan perbankan untuk menyelaraskan seluruh aktivitas keuangannya dengan ajaran syariah yang diyakini. Selain itu, juga didasari oleh keinginan masyarakat akan layanan perbankan yang lebih variatif sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing nasabah.

Merespon dinamika sosial terkait kesadaran bertransaksi secara syariah, para ahli ekonomi syariah dan hukum ekonomi Syariah mencoba mengkonstruksi model lembaga keuangan yang bisa melayani transaksi keuangan bebas riba. Oleh karena itu, penyelarasan produk dan jasa perbankan syariah dengan norma dan prinsip syariah bersifat mutlak dalam operasional perbankan syariah.

Terkait dengan norma dan nilai syariah dalam transaksi ekonomi, banyak ulama yang mengemukakan kaidah fiqih muamalah yang menegaskan bahwa segala sesuatu dalam muamalah bersifat boleh, kecuali yang dilarang dalam hukum syariah. Dengan demikian, penting bagi pelaku ekonomi dan perbankan untuk memahami hal-hal yang dilarang dalam syariah, disamping esensi *maqāshid syariah* sebagai satu pendekatan dalam menetapkan kesahihan/validitas suatu transaksi atau kegiatan ekonomi sekaligus sebagai modal dasar dalam inovasi pengembangan produk. Manfaat yang dapat diambil dari implementasi tuntunan syariah dalam ekonomi merupakan implikasi yang dapat dirasakan baik secara langsung, maupun tidak langsung, misalnya terlaksananya prinsip keadilan ekonomi dan sosial, terhindarnya pelaku ekonomi dari perilaku negatif dalam bertransaksi ekonomi dan ancaman dosa riba.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup> Sehubungan dengan tujuan tersebut, implementasi pembiayaan *musyarakah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan, maupun risiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. Dalam hal ini, akad *musyarakah* akan lebih terstruktur realisasinya dengan menggunakan salah satu mode produk lembaga keuangan syariah (LKS) yaitu *akad musyarakah mutanāqishah*.<sup>3</sup>

*Musyarakah mutanāqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata

---

<sup>1</sup> Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) RI, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah Mutanāqishah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (OJK RI), (Jakarta: 2016), 114-115.

<sup>2</sup> Konsideran “Menimbang” Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari’ah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867.

<sup>3</sup> Konsideran “Menimbang” Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanāqishah*, Tanggal 15 Zulq’adah 1429 H 14 Nopember 2008 M.

*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyārahah* atau *syirkah* adalah merupakan kerja sama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanāqishah* berasal dari kata *naqasha-tanāqasha-yatanāqashu-tanāqushan-mutanāqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap, yakni diambil dari Bahasa Arab asal kata “*Nāqishu-Munaqqoshu-Mutanāqishu*”.<sup>4</sup>

*Musyārahah mutanāqishah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Ditelaah dari tatanan implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerja sama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerja sama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda tersebut berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan

---

<sup>4</sup> Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Komtemporer Bahasa Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, Pondok Pesantren Krpyak, 1996), Cet.IV, 1883.

bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah **bentuk keuntungan (fee)** bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.<sup>5</sup> Lebih lanjut, para ulama dalam Fatwa DSN-MUI merumuskan bahwa *musyārahah mutanāqishah* adalah *term musyārahah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>6</sup>

Disisi lain, produk *musyārahah mutanāqishah* dapat dilakukan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah atau kendaraan, baik kondisi baru, maupun lama. Struktur produk tersebut, berbasis akad *musyārahah mutanāqishah* dibuat secara *multiakad (hybrid)* yaitu selain akad *musyārahah*, juga terdiri atas akad *ijārah (leasing)*, *ijārah mawsufah fi zimmah (advance/forward lease)*, *bai al-musawamah (penjualan)*, ataupun akad *istishna (manufaktur)*.<sup>7</sup>

Aktivitas pembiayaan menggunakan produk *musyārahah* dan *musyārahah mutanāqishah*, perbankan syariah harus memastikan dan melakukan penelitian bahwa pelaksanaan pembiayaan tersebut sesuai dengan kepatuhan secara nilai-nilai syariah sebagaimana telah ditetapkan berbagai ketentuan hukum Islam termasuk Fatwa DSN-MUI atau tidaknya?. Dari konteks ini, seringkali timbul beberapa permasalahan terkait dengan kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah tersebut. Berikut dipaparkan beberapa permasalahan yaitu terkait penerapan produk *musyārahah* dan *musyārahah mutanāqishah* di perbankan syariah di Indonesia, secara empirik dalam penelitian ini, penulis mencoba mengkaji beberapa permasalahan yaitu terkait dari segi **operasional dan implementasi, landasan legal dan syariah**. Dimana setelah penulis melakukan observasi dan wawancara, penulis menemukan beberapa permasalahan dari segi

---

<sup>5</sup> Nadrattuzaman Hosen, *Makalah Tentang Musyārahah Mutanāqishah*. Diunduh pada tanggal 02-03-2016.

<sup>6</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyārahah Mutanāqishah.

<sup>7</sup> Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (OJK RI), 114-115.

operasional dan implementasi bahwa akad *musyarakah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) merupakan gabungan akad atau *connecting akad* antara *akad musyarakah* dan *ijarah*.<sup>8</sup> Oleh karena itu, penulis perlu menelaah lebih lanjut perihal adanya korelasi (*ta'alluq* atau *connecting 'aqad*) tersebut, jika implementasi akad *musyarakah mutanāqishah* sebagai konsekuensi terealisasinya akad apakah sesuai kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak atau tidak, serta apakah akad *musyarakah mutanāqishah* populer atau tidak di kalangan masyarakat. Secara **legal contract**, posisi hukum bank syariah ada indikasi menjadi lemah, ketika Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar pengalihan kepemilikan tidak digunakan sehingga menjadi salah satu faktor akad *musyarakah mutanāqishah* ini kurang diminati oleh nasabah/*syārik*. APHT, secara *the facto* di Bank Syariah masih mengadopsi *legal draft* APHT sebagaimana digunakan di Bank konvensional. Dengan demikian, penulis perlu mengkaji lebih lanjut tentang bagaimana ketentuan hukum *musyarakah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan, khususnya di Lembaga Keuangan Syariah. Adapun ditelaah dari dimensi **syariah dan regulasi**, yaitu mengkaji tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (HES) terhadap akad *musyarakah mutanāqishah* dalam Praktik Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) dan Hukum Positif. Dikaji dari objek jaminan, bank syariah ada kecenderungan untuk turut serta mengeksekusi objek agunan, apabila nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, baik dalam Fatwa DSN-MUI, maupun ketentuan hukum positif, objek jaminan harus jelas dituangkan kualitas dan kuantitasnya pada saat akad disepakati dan para pihak bersepakat bahwa objek jaminan akan dimiliki secara bersama-sama (*musyarakah*) berdasarkan pada porsi (*hishshah*) masing-masing pihak. Kalau pun terjadi eksekusi jaminan, bank syariah melakukannya secara bertahap. Selain permasalahan tersebut,

---

<sup>8</sup> *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Pasal 20 ayat (9), Mahkamah Agung Republik Indonesia, Direktorat Jenderal, Badan Peradilan Agama, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)", (Jakarta: Buku II Tentang Akad, 2013), 11.

penulis juga perlu meneliti lebih lanjut baik dari dimensi filosofis, historis, yuridis, dan sosiologis dengan memaparkan perumusan masalah dibawah ini.

## **B. Perumusan Masalah**

Menelaah kondisi empirik dari berbagai permasalahan diatas, dalam penulisan tesis ini, penulis mencoba memaparkan beberapa masalah pokok yang akan diidentifikasi sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah?
2. Bagaimana ketentuan hukum akad *musyarakah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (HES) terhadap akad *musyarakah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Hukum Positif?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan di dalam latar belakang penelitian dan beberapa pokok permasalahan di atas, maka tujuan penulis dalam melakukan penelitian dan/atau penulisan tesis ini yaitu:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG

1. Terkait dimensi aplikasi, penulis mengkaji untuk mengetahui tentang bagaimana implementasi akad *musyārahah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah.
2. Perihal regulasi dan ketentuan, penelitian tesis ini untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum akad *musyārahah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah.
3. Kemudian dikaji dari dimensi hukum ekonomi syariah yaitu untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (HES) terhadap akad *musyārahah mutanāqishah* dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Hukum Positif.

Tatanan aplikatif di kehidupan masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik dilihat secara teoretis, maupun secara praktis, antara lain:

1. Dalam tatanan teoretis; agar dapat memberikan masukan dari segi implementasi dan pengembangan produk akad *musyārahah mutanāqishah*, baik secara akademis di perguruan tinggi dan/atau lembaga peneliti lainnya, maupun dapat dirasakan manfaatnya oleh publik atau masyarakat pada umumnya.
2. Dalam tatanan praktis, agar dapat memberikan masukan, informasi dan wawasan pengetahuan khususnya bagi peneliti, para pejabat terkait, para praktisi perbankan, dan bagi masyarakat yang senantiasa menjadi pemerhati dan/atau praktisi dalam meneliti permasalahan, pengembangan, serta inovasi implementasi produk perbankan syariah.

#### **D. Kajian Pustaka**

Secara umum dalam kajian pustaka ini, penulis mengambil referensi dari beberapa data penelitian yang dilakukan oleh peneliti lain, diantaranya:

1. ***Penelitian dari Tesis, penulis: Popi Oktaviani dengan judul penelitian: Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.***

Adapun secara garis besar dari hasil penelitiannya yaitu menjelaskan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi semua orang, namun harga rumah yang semakin lama semakin mahal, hingga membuat tidak semua orang sanggup membelinya. Hal ini yang membuat lembaga perbankan menyediakan fasilitas pembiayaan rumah bagi masyarakat yang akan memiliki rumah, tetapi dengan cara yang mudah. Salah satunya adalah dengan produk pembiayaan untuk rumah dari bank syariah adalah pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, dimana antara bank dan nasabah bekerja sama untuk membeli sebuah rumah, kemudian nasabah melakukan pembayaran ke bank syariah secara berkala untuk mengambil alih kepemilikan rumah secara bertahap sampai akhir pembiayaan dan rumah tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Rumusan permasalahan dalam tesisnya, ia membahas tentang:

- a. Bagaimana proses pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah?
- b. Bagaimana konsep jaminan atas Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang diterapkan dengan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah?
- c. Bagaimana status kepemilikan sertifikat atas rumah yang menjadi objek/siapa pemegang sertifikat rumah tersebut?

Mengkaji dari sisi cara penelitian, beliau melakukan penelitian secara yuridis normatif dengan metode penelitian kualitatif, serta bentuk dari hasil penelitian bersifat eksplanatoris analitis. Dalam ketentuan Musyarakah Mutanaqishah tidak disinggung mengenai jaminan, tetapi bank syariah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dapat meminta jaminan kepada nasabah yang bersangkutan. Walaupun rumah tersebut selama masa pembiayaan merupakan milik bersama antara bank dan nasabah, tetapi didalam sertifikat rumah tersebut, bank menguasai rumah atas nama nasabah. Karena Musyarakah Mutanaqishah ini merupakan produk baru perbankan dalam pembiayaan rumah, ketentuan yang mengaturnya pun belum begitu lengkap dan jelas,

sehingga diharapkan dibuat ketentuan-ketentuan baru sebagai dasar untuk pelaksanaan pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah ini berjalan dengan baik.<sup>9</sup>

2. ***Penelitian dari Jurnal, penulis: Ikhsan Dwitama dengan Judul: Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR/PPR Muamalat IB Kongs Bank Muamalat.***

Pokok permasalahan yang diteliti dalam jurnal tersebut secara garis besar, ia menyebutkan bahwa KPR/PPR Muamalat iB Kongs adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR/PPR) berbasis akad Musyarakah Mutanaqishah dari Bank Muamalat. Dalam implementasinya, terdapat beberapa permasalahan yaitu pembagian risiko yang tidak adil, terjadinya riba implisit, ketidakjelasan aspek pajak dan tidak menerapkan prinsip-prinsip syariah. Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR/PPR) diterapkan dalam skema kerja sama antara bank dan nasabah dalam melakukan pembelian rumah. Lalu secara bertahap bank menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah, kemudian nasabah membayarnya dengan angsuran. Dalam penelitian di jurnalnya, ia menggunakan metode penelitian kualitatif melalui konsep Miles dan Huberman dengan metode *coding*. Dan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa penerapan Musyarakah Mutanaqishah pada produk KPR/PPR Muamalat iB Kongs, sebagian besar sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Adapun ketidaksesuaian terdapat pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek penghitungan nilai angsuran dan aspek kepemilikan. Saat ini, praktik tersebut diperbolehkan DSN-MUI hingga dikeluarkannya regulasi yang lebih akomodatif. Dan perlu dilakukan lebih lanjut mengenai risiko pembiayaan

---

<sup>9</sup> Popi Oktaviani, “*Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah*”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, (Depok: FHUI, 2011), 8. t.d.

KPR/PPR, hukum agraria syariah, serta pemasaran produk keuangan syariah.<sup>10</sup>

3. ***Penelitian dari Jurnal, penulis Mohd Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan dan Azizi Abu Bakar. Judul: Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad.***

Secara garis besar, latar belakang permasalahan yang dipaparkan dalam Jurnal tersebut adalah: Proses pembelian rumah di Malaysia pada masa ini banyak menggunakan skim-skim pembiayaan yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam, mahupun konvensional. Rumah atau hartanah yang dibeli pula kebanyakannya belum dibina atau masih dalam proses pembinaan. Di sana juga timbul pelbagai isu seperti rumah yang dibeli terbengkalai. Apabila keadaan ini berlaku, pelanggan bukan sekadar menanggung beban tidak mendapat rumah, bahkan perlu terus membayar ansuran pembiayaan kepada bank mengikut kontrak yang telah digunakan ketika pembiayaan dipohon. Dalam pembiayaan secara Islam, kontrak *Bay' Bithaman Ajil* (BBA) paling banyak digunakan oleh bank dalam membiayai pembelian rumah pelanggan mereka. Lebih daripada separuh, bank-bank ini menawarkan produk pembiayaan perumahan Islam menggunakan kontrak BBA. Kesan kurang baik penggunaan kontrak ini adalah pelanggan perlu membayar ansuran ataupun rumah yang dibeli terbengkalai. Bahkan, kadangkala bayaran tersebut lebih tinggi berbanding konvensional (Mohamad Syafique 2009). Justeru, perbankan Islam perlu menggunakan kontrak yang lebih kompetitif dalam memberikan persaingan dan menawarkan produk pilihan pelanggan. Alternatif yang ditemui ialah sudah ada bank-bank yang menawarkan produk Islam mengorak langkah menggunakan konsep-konsep lain yang dilihat lebih kompetitif dan baik berbanding BBA yang digunakan sebelum ini. Kontrak tersebut adalah Musharakah Mutanaqisah iaitu satu konsep

---

<sup>10</sup> Ikhsan Dwitama, *Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR/PPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat*, Jurnal Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjajaran Bandung, (tanggal 12-07-2015), 1.

pembiayaan secara ekuiti yang mempunyai ciri-ciri yang berbeda dengan kontrak yang bersifat pembiayaan hutang seperti BBA (Kameel dan Dzulfajstri, 2005). Oleh kerana itu, kajian ini memberi tumpuan khusus dengan memperincikan konsep pembiayaan ekuiti Musharakah Mutanaqisah ini dan aplikasinya di Citibank Malaysia.<sup>11</sup> Secara keseluruhannya melalui penjelasan dan analisis yang dibuat, penulisan ini mendapati kaedah pembelian rumah di Malaysia masih lagi menggunakan kaedah tradisi iaitu pelanggan perlu menemui pemaju sebelum mendapatkan pembiayaan dari bank. Walaupun begitu, kontrak secara Islam tetap boleh dipadankan dengan kaedah pembelian tradisi tersebut. Ini termasuklah penggunaan konsep Musharakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan perumahan secara Islam. Pendekatan yang digunakan oleh Citibank dalam menawarkan produk pembiayaan perumahan secara Musharakah Mutanaqisah adalah mengikut acuan sendiri selain perlu mematuhi garis panduan syariah dan mengikut aliran tradisi kaedah *jual-beli* rumah di Malaysia. Citibank dilihat begitu teliti dalam menawarkan produk sebegini sehingga menanggungkan terlebih dahulu pembiayaan secara Islam atas rumah yang masih dalam pembinaan. Ini kerana rumah dalam kategori tersebut, sekiranya dibiayai secara Islam dan terbengkalai, ditakuti tidak selari dengan ruh syariah mahupun syariah *base* itu sendiri. Dalam penawaran produk Islam juga, Citibank tidak terlepas dari isu dan cabaran yang timbul. Pembiayaan secara Islam yang ditawarkan Citibank tetap ada kelebihannya dan nampak pengaruh kelebihan tersebut hasil ketelitian mereka dalam membangunkan sesuatu produk. Justeru, penulisan ini melihat, pengaruh negara asal Citibank, ini juga memberi kesan kepada institusi sebegini mengeluarkan sesuatu produk pada tahap yang lebih baik dan penuh kecermatan.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Mohd. Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar, *Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad*, Universiti Utara Malaysia, (Journal of Techno-Social | ISSN 2229-8940 | Vol. 3 No. 2, (October 2011), 46.

<sup>12</sup> Mohd. Sollehudin bin Shuib, Joni Tamkin Borhan & Azizi Abu Bakar, 52.

4. ***Penelitian dari Jurnal, penulis Putri Kamilatur Rohmi, Judul: Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang.***

Gambaran umum (*abstract*) dari Jurnal tersebut disebutkan yaitu salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan istilah Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPR/PPRS). Dalam implementasinya, terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional menerbitkan fatwa mengenai akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun akad tersebut masih belum diterapkan oleh seluruh perbankan syariah. Pada tahun 2012 Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang semakin melegitimasi penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah di perbankan syariah. Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam produk KPR/PPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR/PPR tersebut. Keunggulan akad Musyarakah Mutanaqishah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah. Lalu dalam peneliannya ia menyimpulkan bahwa analisis implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk KPR/PPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/33/DPbS. Adapun implementasinya meliputi:

- a. Akad yang digunakan: yaitu akad Musyarakah Mutanaqishah.
- b. Prosedur pembiayaan yang meliputi:
  - 1) kriteria nasabah;
  - 2) analisis nasabah yang meliputi analisis 5 C yaitu: a). *character*; b). *capital*; c). *capacity*; d). *condition of economy*; e). *collateral*;

3) *scoring*.<sup>13</sup>

5. ***Penelitian dari Jurnal, penulis Afit Kurniawan, Judul: Tinjauan Kepemilikan dalam KPR/PPR Syariah: Antara Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah (MMq).***

Penulis dalam Jurnal tersebut memaparkan tentang akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqishah di bank Syariah dan analisa hak milik atas rumah dalam pembiayaan pemilikan rumah pada akad pembiayaan Murabahah, Ijarah Muntahiyya Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqishah ditinjau dari hukum Islam. Dan akhirnya, ia menyimpulkan bahwa bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dilakukan dengan akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqishah.

“Dimana ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad wakalah dan saat itu juga tanah tersebut diatasnamakan ke nasabah. Masalah selanjutnya adalah terkait dengan penjaminan. Dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut, oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Dan hal ini, tidak sah menurut *syara'*, namun sah di mata hukum positif di Indonesia. Sehingga menimbulkan kerancuan hukum dalam hal ini. Ketiga akad tersebut seharusnya melalui dua tahapan pemilikan, namun dari segi hukum adanya dua tahapan tersebut akan berdampak dengan munculnya *double transaction, double tax*. Terlebih dalam Undang-Undang perbankan syariah tidak mengisyaratkan bank melakukan usaha riil, yaitu *jual-beli*.”<sup>14</sup>

## **E. Kerangka Pemikiran**

---

<sup>13</sup> Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, Jurnal Iqtishoduna, Vol. 5 No. 1 (April 2015), 17.

<sup>14</sup> Afit Kurniawan, *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR/PPR Syariah: Antara Akad Murabahah, Ijārah Muntahiya Bittamlik dan Musyārahah Mutanāqishah*, Jurnal, Volume 1, No.2, (Desember 2013), 280.

Kajian teoretis dan akademis perihal pembentukan akad *musyarakah mutanāqishah*, tampaknya pengembangan akad ini berbarengan dengan pengembangan akad *ijārah*. Akad *syirkah* dikembangkan dengan membentuk akad *musyarakah mutanāqishah* (MMQ), sedangkan akad *ijārah* dikembangkan dengan membentuk akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT).<sup>15</sup>

Tatanan empirik, produk-produk perbankan syariah atau LKS, diharapkan turut berkontribusi dalam mendukung transformasi perekonomian lebih produktif, efektif, efisien, dan inklusif (baca: terukur), terutama dengan memanfaatkan potensi demografi dan prospek pertumbuhan ekonomi yang tinggi, sehingga peran perbankan syariah dapat terasa signifikan bagi masyarakat.

Semakin besar pertumbuhan perbankan syariah, maka akan semakin banyak masyarakat yang terlayani. Makin meluasnya jangkauan perbankan syariah menunjukkan peran perbankan syariah makin besar untuk pembangunan ekonomi rakyat di Indonesia khususnya, maupun yang ada di luar negeri pada umumnya (secara global). Perbankan syariah seharusnya tampil sebagai garda terdepan atau lokomotif untuk terwujudnya *financial inclusion* yang mapan. Namun dalam pengembangannya, perbankan syariah menghadapi sejumlah tantangan yang harus dihadapi dengan berbagai macam langkah strategis. Oleh sebab itu, diharapkan perekonomian nasional akan semakin pulih terutama dengan banyaknya proyek-proyek infrastruktur dan semakin baiknya perhatian dan kontribusi pemerintah pusat dan daerah dalam penyerapan anggaran.<sup>16</sup>

Kaitan dengan akad instrumen *musyarakah mutanāqishah*, dilihat dari sisi unsur kemaslahatan dan prinsip *ta'awun*, dimana pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan bantuan perumahan serta kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan/atau kawasan permukiman yang berbasis kawasan (baca: lokal terdekat) serta keswadayaan masyarakat, sehingga hal tersebut merupakan satu

---

<sup>15</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah-Akad Syirkah dan Mudharabah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), Cetakan I, 99.

<sup>16</sup> <http://infobanknews.com/tantangan-perbankan-syariah-di-2016/>, diunduh pada tanggal 29-09-2016.

kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kebutuhan pembiayaan *musyārahah mutanāqishah*, sesuai dengan regulasi yang berlaku di Indonesia memang tidak hanya dapat diimplementasikan pada produk properti saja, tetapi bisa juga diaplikasikan untuk kebutuhan-kebutuhan lain, baik berupa barang produktif, maupun jasa pembiayaan untuk kepentingan bisnis. Namun secara implementatif, produk *musyārahah mutanāqishah* ini menurut pengamatan penulis setelah melakukan wawancara dan konsultasi dengan pihak dunia LKS, dalam hal ini perkembangannya kurang begitu signifikan dan populer di kalangan masyarakat pada umumnya. Berpijak dari pemaparan kondisi empirik tersebut, preposisi penulis untuk sementara berasumsi bahwa perihal akad pembiayaan *musyārahah mutanāqishah* ini perlu diteliti lebih mendalam. Selain itu, ditelaah dari *term* metodologi dan dimensi implementatif, para ulama berkonsensus bahwa hukum *musyārahah mutanāqishah* adalah diperbolehkan sejauh tidak bertentangan aturan-aturan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dan kedepannya, perihal produk *musyārahah mutanāqishah* harus diikuti dengan regulasi yang lebih komprehensif.

SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG

## **F. Langkah-langkah Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Sesuai dengan beberapa pokok permasalahan, maka yang menjadi objek penelitian adalah menelaah terhadap: Implementasi dan/atau Penerapan Akad Produk *Musyārahah Mutanāqishah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atas Studi Penelitian yang dilaksanakan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Jalan Buah Batu Nomor 276 A, Kota Bandung.

### **2. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum, seseorang mengadakan penelitian dengan mengadakan kegiatan-kegiatan hukum untuk mengungkapkan kebenaran hukum. Dan

merupakan sesuatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya juga melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.

Selain hal tersebut, dalam melakukan penelitian hukum, seorang peneliti seyogianya selalu mengaitkannya dengan arti-arti yang mungkin dapat diberikan pada hukum. Arti-arti tersebut merupakan pemahaman-pemahaman yang diberikan oleh masyarakat, terhadap gejala yang dinamakan hukum dan dijadikan sebagai pegangan. Lazimnya, hukum diartikan sebagai kaidah atau norma. Kaidah atau norma merupakan patokan atau pedoman mengenai perilaku manusia yang dianggap pantas. Atas dasar ruang lingkupnya, biasanya dibedakan antara kaidah yang mengatur kepentingan pribadi dan kaidah yang mengatur kepentingan antar pribadi. Kaidah hukum tergolong pada kaidah yang mengatur kepentingan-kepentingan antarpribadi. Hukum juga dapat diartikan sebagai tata hukum, tata hukum yang dimaksud adalah hukum positif yang tertulis.<sup>17</sup>

Para sosiolog biasanya mengartikan hukum, sebagai perilaku yang teratur atau ajeg. Artinya, perilaku yang dilakukan berulang-ulang dalam bentuk yang sama yang tujuan utamanya adalah mencapai kedamaian dalam masyarakat. Kedamaian tersebut merupakan keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang disatu pihak merupakan kepentingan umum dan di pihak lain merupakan kepentingan pribadi. Seorang filosof akan mengartikan hukum sebagai jalinan nilai-nilai. Nilai-nilai tersebut akan dirumuskannya sebagai jalinan nilai-nilai. Nilai-nilai tersebut akan dirumuskannya sebagai konsepsi-konsepsi abstrak dalam diri manusia mengenai apa yang dianggap baik yakni harus dianut, dan apa yang dianggap buruk, harus dihindari.

---

<sup>17</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), Cetakan-I, 44-45.

Menelaah paparan tersebut, arti dari hukum bisa dilihat juga dari perspektif berikut:

1. Hukum dalam arti ilmu (pengetahuan).
2. Hukum dalam arti disiplin atau sistem ajaran tentang kenyataan.
3. Hukum dalam arti kaidah atau norma.
4. Hukum dalam arti tata hukum atau hukum positif tertulis.
5. Hukum dalam arti keputusan pejabat yang berwenang.
6. Hukum dalam arti petugas yang menerapkan regulasi.
7. Hukum dalam arti proses pemerintahan.
8. Hukum dalam arti perilaku yang teratur atau ajeg.
9. Hukum dalam arti jalinan dari nilai-nilai.

Sehingga, penelitian hukum merupakan kajian ilmiah yang senantiasa disinergikan dengan arti-arti hukum sebagaimana disebutkan diatas. Terlepas dari tepat atau tidaknya dan benar atau tidaknya arti-arti yang diberikan oleh masyarakat pada hukum, maka hal-hal tersebut merupakan suatu kenyataan. Penggunaan arti-arti tersebut hanya sebagai pegangan awal di dalam penelitian hukum yang diharapkan memunculkan netralisasi terhadap kesimpangsiuran yang biasanya terjadi apabila orang berbicara mengenai hukum dan/atau mengkaji penelitian di bidang ilmu hukum.<sup>18</sup> Penelitian hukum terdiri atas:

1. Penelitian hukum normatif, yang mencakup:
  - a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
  - b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
  - c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.
  - d. Penelitian terhadap sejarah hukum.
  - e. Penelitian terhadap perbandingan hukum.
2. Penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang terdiri dari:
  - a. Penelitian terhadap identifikasi hukum.
  - b. Penelitian terhadap efektivitas hukum.

Perihal penelitian hukum tersebut, sebenarnya dapat digabungkan secara komprehensif, sehingga diperoleh sistematika mengenai macam-macam

---

<sup>18</sup> Beni Ahmad Saebani, 46.

penelitian secara umum dan pembagiannya sesuai dengan tujuan penelitian hukum.<sup>19</sup>

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam tesis ini adalah melalui pendekatan kualitatif, dianalisa secara deskriptif analisis yaitu memaparkan materi muatan penerapan produk *musyarakah mutanāqishah* dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dihubungkan dengan sintesa produk perbankan syariah yang diaplikasikan, kemudian dianalisis secara *yuridis normatif* sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>20</sup>

Penelitian hukum dengan metode deskriptif yakni metode yang sifatnya menggambarkan suatu kondisi data apa adanya. Maksud dari “*apa adanya*” yakni tidak ada campur tangan peneliti, baik berupa pengurangan, ataupun penambahan data, tetapi dalam hal ini bukan bersifat interpretasi. Sedangkan metode pendekatannya, secara normatif, yaitu pendekatan studi kepustakaan disertai kajian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan politik dan kebijakan (*policy*) Pemerintah terhadap hukum ekonomi Syariah (HES) dengan mempergunakan dan memerhatikan data-data empirik sebagai faktor pendukung yang dipaparkan secara yuridis normatif.<sup>21</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Data**

#### **a. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penulisan ini yaitu terdiri dari data primer, sekunder, dan tersier.

#### **b. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan penulis, terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer yang digunakan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang pernah berlaku dan/atau masih berlaku di Indonesia terutama yang mengatur tentang perbankan dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan

---

<sup>19</sup> Beni Ahmad Saebani, 49-50.

<sup>20</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Cetakan ke IV, 35.

<sup>21</sup> Beni Ahmad Saebani, 119.

(*berafiliasi*) dengan hukum perbankan syariah sehingga dapat diakui kebenaraannya secara ilmiah. Adapun sumber data sekunder yang dijadikan acuan yaitu metode gabungan dari analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Sumber data sekunder (yang menjadi prioritas) yaitu terdiri dari berbagai literatur buku-buku, regulasi, fatwa para ulama DSN-MUI, arsip atau dokumen, data resmi pada instansi-instansi pemerintah, hasil karya ilmiah, koran, majalah ilmiah, internet, wawancara/*interview*, dan observasi biasa yang bersifat bebas (*free flowing interview*) maksudnya pewawancara tidak memberikan pengarahan secara mendalam, tetapi diserahkan pada yang diwawancarai untuk memberikan penjelasan menurut gagasan/ide tersendiri yang bersifat otentik dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun yang menjadi acuan dalam proses pengumpulan data dalam penulisan tesis ini adalah berupa studi kepustakaan dan dokumentasi dari sumber data primer yang digunakan seperti peraturan perundang-undangan yang pernah berlaku dan/atau masih berlaku di Indonesia terutama yang mengatur tentang perbankan, dan/atau peraturan-peraturan lainnya yang berhubungan (*corelation*) dengan hukum perbankan syariah. Selain data primer, juga mengacu pada sumber data sekunder seperti berbagai literatur, regulasi, Fatwa DSN-MUI, dokumentasi, data resmi pada instansi-instansi pemerintah, hasil karya ilmiah, koran, majalah ilmiah, internet, wawancara/*interview*, dan dari hasil-hasil penelitian lain yang dapat menunjang dalam proses penulisan tesis ini.

#### **5. Teknik Penyajian dan Analisis Data**

##### **a. Teknik Penyajian Data**

Teknik yang ditempuh dalam menyajikan data yang diperoleh dalam penulisan tesis ini adalah teknik kualitatif. Teknik kualitatif digunakan untuk menyajikan data yaitu berupa analisis data yang bertitik tolak pada berbagai literatur, regulasi, Fatwa DSN-MUI,

dokumentasi, data resmi pada instansi-instansi pemerintah, lembaga keuangan perbankan syariah, hasil karya ilmiah, jurnal, koran, majalah ilmiah, internet, wawancara/interview, observasi dan dari hasil-hasil penelitian lain yang dapat menunjang dan mempunyai korelasi dalam proses penulisan tesis ini.

**b. Teknik Analisis Data**

Adapun data yang diperoleh dalam penulisan tesis ini dianalisis secara kualitatif yang bersifat normatif, deskriptif, dan historis. *Normatif*; karena dalam penelitian ini menganalisa dari berbagai peraturan-peraturan atau regulasi hukum ekonomi syariah (HES) yang ada sebagai norma hukum positif yang berlaku di Indonesia. Termasuk juga data-data dari Fatwa DSN-MUI. *Deskriptif*; karena dalam penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan secara sistematis dan terpadu terhadap materi muatan atau substansi implementasi produk *musyarakah mutanāqishah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atas penelitian yang dilaksanakan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.). Kantor Cabang Jalan Buah Batu Kota Bandung. Sedangkan dalam analisis *historis* yaitu berkaitan dengan dimensi sejarah perkembangan produk perbankan yang dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan juga dipaparkan dari dimensi sosiologis dan filosofis tentang implementasi produk *musyarakah mutanāqishah* Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sesuai dengan nilai-nilai syariah dan budaya yang berkembang di Indonesia.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 34-35.