

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
IMPLEMENTASI AKAD *MUSYÁRAKAH*
MUTANÁQISHAH PADA PEMBIAYAAN HUNIAN
SYARIAH**

(Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)

**Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Syariah (S.Sy)**



Oleh:

**Dewi Lestari
NIM 10110554**

JURUSAN HUKUM EKONOMI ISLAM

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUTE ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA

1435 H/2014 M

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyârah Mutanâqishah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia (BMI), Tbk*") yang disusun oleh Dewi Lestari dengan nomor induk mahasiswa 10110554 telah melalui proses bimbingan dengan baik dan dinilai oleh pembimbing telah memenuhi syarat ilmiah untuk diujikan disidang Munaqasyah.

Jakarta, 14 Juni 2014

Pembimbing,



Prof. Dr. Jaih Mubarak, M.Ag

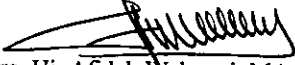
LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH PADA PEMBIAYAAN KPRS DI BANK MUAMALAT INDONESIA (Studi Di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk) "Yang disusun oleh Dewi Lestari dengan nomor induk 10110554 telah diujikan di Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah Institut Ilmu Al Qur'an (IIQ) Jakarta pada tanggal 17 Juni 2014 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Syariah (S.Sy)

Jakarta, 01 Juli 2014

Dekan Fakultas Syariah

Institut Ilmu Al Qur'an (IIQ) Jakarta



Dra. Hj. Afidah Wahyuni, MA

Sidang Munaqasyah

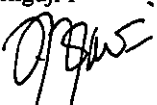
Ketua sidang


(Dra. Hj. Muzayyanah, MA)

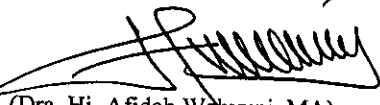
Sekretaris Sidang


(Chandra, S.Ud)

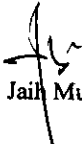
Penguji I


(Dr. Hj. Romlah Widayati, MA)

Penguji II


(Dra. Hj. Afidah Wahyuni, MA)

Pembimbing


Prof. Dr. H. Jaih Mubarak, M. Ag

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dewi Lestari
NIM : 10110554
Tempat, Tanggal Lahir : Bogor, 08 Mei 1992

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi dengan judul “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)*” adalah benar-benar asli hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya tanggung jawab saya.

Jakarta, 14 Juni 2014



Dewi Lestari

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- 1. Bapak dan mamah yang telah mendukung untuk terus melanjutkan pendidikan sampai perguruan tinggi, semoga Allah selalu melimpahkan keberkahan dan kesehatan pada mereka.*
- 2. Adik-adik yang selaulu ku rindu, ingin secepatnya bersama lagi dalam naungan kasih sayng.*
- 3. Para guru dan dosen yang telah meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu dan pengalaman.*
- 4. Para pecinta ilmu, yang selalu mengabdikan dirinya untuk ilmu semoga karya tulis ini bermanfaat.*

KATA PENGATAR

Bismillâhirrahmânirrahîm

Alhamdulillah penulis panjatkan puji dan syukur yang tidak ternilai oleh apapun di atas limpahan rahmat, karunia dan hidayah serta izin-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan KPRS (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)”. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada nabi Muhammad saw, keluarga, sahabat, serta pengikutnya di seluruh dunia.

Dengan selesainya skripsi ini, merupakan suatu kebahagiaan yang tak terhingga bagi penulis meskipun dalam penyelesaiannya selalu dapat rintangan-rintangan baik dari diri sendiri atau dari luar, namun berkat kasih sayang-Nya rintangan-rintangan tersebut dapat diatasi dengan sabar. Dan juga adanya ketulusan dan keikhlasan hati sejumlah orang, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Ahsin Sakho Muhammad, MA, selaku Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.
2. Ibu Dr. Hj. Afidah wahyuni MA, selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Jaih Mubarak, M.Ag, selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Segenap ibu dan bapak dosen Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta yang telah mentransfer ilmunya yang tidak ternilai kepada penulis selama 4 tahun ini.
5. Ibu Dra. Hj. Muzayyanah selaku pembantu Dekan Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta
6. Seluruh staff PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), Tbk dan Muamalat Institute yang telah memberikan kesempatan untuk melakukakn wawancara dan telah memberikan pengetahuan perbankan.

7. Pimpinan dan karyawan perpustakaan Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta dan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
8. Kedua orang tua tercinta, dengan kasih sayang dan ketulusannya dalam mendidik, membesarkan, serta do'a yang tiada henti-hentinya kepada penulis. Semoga keduanya senantiasa dalam limpahan dan kasih sayang, keberkahan dan keridhoan Allah Swt.
9. Adik-adikku tercinta, Rida, Alif dan neng Lala yang selalu memberikan untaian tawa dan senyum sebagai penyemangat.
10. Kepada seluruh rekan ustadz/ustadzah Ponpes Baitussalam yang telah memberikan pengertian dan perhatian. Semoga Allah memberikan kemudahan untuk kita.
11. Kepada seluruh santri putri Ponpes Baitussalam yang telah mewarnai hari-hariku dengan senyum ikhlas dan sapaan hangat sebagai pelipur duka dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Sege nap teman-teman angkatan 2010, yang telah setia menjadi teman seperjuangan , khususnya teman-teman fakultas syariah.
13. Kepada seorang "hamba Allah" yang senantiasa memberikan motivasi serta bantuan moril maupun materil kepada penulis.

Akhirnya dengan penuh kerendahan hati, penulis haturkan terima kasih yang mendalam dan penulis hanya mampu berdoa semoga Allah membalas semua amai sholih dengan kasih sayang-Nya. *Jazâkumullah khoir al-jazâ'*, amin.

Jakarta, 14 Juni 2014

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN PENULIS.....	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAKSI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan	12
D. Kajian Pustaka Yang Relevan.....	13
E. KerangkaTeori	15
F. Metodologi Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	18

BAB III GAMBARAN UMUM PT. BANK MUAMALAT INDONESIA (BMI), Tbk

- A. Sejarah, Visi, Misi dan Tujuan berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI), Tbk53
- B. Struktur organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.....58
- C. Produk dan Jasa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk61
- D. Mekanisme pembiayaan Musyârah Mutanâqishah pada PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Tbk63
- E. Tata Cara Penerapan Sistem Bagi Hasil Pembiayaan Musyârah Mutanâqishah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Tbk69

BAB IV ANALISIS FIQH MUAMALAH TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MMQ PADA PEMBIAYAAN KPRS DI BANK MUAMALAT INDONESIA

- A. Penerapan prinsip pembiayaan Musyârah Mutanâqishah pada PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Tbk73

B. Aplikasi Pembiayaan Musyârahah Mutanâqishah Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk	77
C. Masalah-Masalah Yang Terjadi Dalam Hal Pembiayaan Hunian Syariah (kongsi).....	83

BAB V PENUTUPAN

A. Kesimpulan	93
B. Saran	95

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 3.1 Sruktur Organisasi BMI.....
2. Gambar 3.2Featur Musyarakah Mutanaqishah72

DAFTAR TABEL

1. Tabel Porsi Modal MMQ Dari Tahun Ke Tahun.....78
2. Tabel Pembiayaan MMQ (Nisbah Berdasarkan Bagi Hasil)
.....79
3. Tabel Pembiayaan MMQ (Nisbah Berdasarkan Kesepakatan
Bersama)81

Penulis : Dewi Lestari

Judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia, Tbk)

ABSTRAKSI

Pesatnya pertumbuhan ekonomi saat ini membuat lembaga keuangan syariah terus mengembangkan produk serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah. Salah satu produk yang sedang menjadi kajian berbagai bank syariah saat ini adalah pembiayaan dengan akad *musyârahah mutanâqishah*. Bank Muamalat Indonesia telah meluncurkan produk pembiayaan dengan menggunakan akad tersebut, yaitu pada Pembiayaan Hunian Syariah. Produk ini diluncurkan karena dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional serta bank tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Pada akad tersebut terdapat dua akad yang dikombinasikan, apabila akad tersebut dilakukan secara bersamaan maka menurut hukum islam hal ini tidak diperbolehkan. Atas hal tersebut penulis melakukan penelitian dengan merujuk pada fatwa DSN-MUI No 73 tentang Musyarakah Mutanaqishah, apakah aplikasi pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia yang menggunakan akad *musyârahah mutanâqishah* sudah sesuai dengan hukum islam diatur pada fatwa tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif analisis. Selain pendekatan kualitatif, penulis juga memperoleh data wawancara dengan staff muamalat institute. Adapun hasil penelitian yang dilakukan penulis, bahwa implementasi akad *musyârahah mutanâqishah* pada Bank Muamalat Indonesia secara garis besar telah sesuai dengan hukum islam. Kombinasi akad yang ada pada skim tersebut, tidak terjadi pada waktu yang bersamaan karena akad syirkah sebagai akad inti dilakukan pada awal kesepakatan dan akad bai' dilakukan secara bertahap/periodik. Namun, pada akad tersebut juga terbukti terjadinya pergeseran-pergeseran dari ketentuan hukum asalnya, dimana pada prinsipnya akad musyarakah adalah akad kerjasama yang didalamnya tidak disertai jaminan antara kedua pihak. Sebagai lembaga bisnis, atas dasar prinsip kehati-hatian dari kemungkinan terjadinya penyimpangan yang merugikan maka pihak bank meminta jaminan kepada nasabah. atas dasar kehati-hatian tersebut maka jaminan tersebut diperbolehkan dan tidak mempengaruhi hukum bolehnya akad *musyârahah mutanâqishah* tersebut. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 08 tentang Musyarakah.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan adalah suatu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan jasa pengiriman uang. Rasulullah saw yang membawa risalah islam sebagai petunjuk bagi umat manusia, telah memberikan rambu-rambu tentang bentuk-bentuk perdagangan mana yang berlaku dan dapat dikembangkan pada masa-masa berikutnya, serta bentuk-bentuk usaha mana yang dilarang karena tidak sesuai dengan ajaran islam.

Salah satu larangan itu adalah larangan usaha yang mengandung riba. Riba termasuk satu dari tujuh perbuatan yang membinasakan. Orang-orang yang memakan riba hanya akan berdiri sebagaimana orang-orang yang kesurupan setan. Al-Qur'an telah memaklumkan perang antara para pemakan riba dengan Allah dan rasulNya.¹ Proses pewahyuan ayat-ayat

¹Prof. Dr. Shalah Ash-Shawi dan Prof. Dr. Abdullah, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h. 11

tentang riba ini dapat terbagi ke dalam empat tahapan pengharamannya.²

1. Allah menunjukkan bahwa riba itu bersifat negatif. Pernyataan ini disampaikan dalam surat al-Rum ayat 39:

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَا لِّيَرْتُوًّا فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْتُوًّا عِنْدَ اللَّهِ^٣

“Dan sesuatu Riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka Riba itu tidak menambah pada sisi Allah....”. (al-Rum 30:39)

Ayat ini merupakan ayat pertama yang berbicara tentang riba, yang menurut para mufasir ayat ini termasuk ayat Makiyah (ayat-ayat yang diturunkan pada periode Mekah).⁴

2. Allah telah memberi isyarat akan keharaman riba melalui kecaman terhadap praktik riba di kalangan masyarakat Yahudi. Hal ini dinyatakan dalam surat al-Nisa ayat 161 yang berbunyi:

²Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta:Zikrul Hakim, 2003), h. 4

³ Intisari, Allah swt memberikan pengertian bahwa riba tidak akan menambah kebaikan di sisi Allah

⁴Dr. H. Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2007), h. 182

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ هُمُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ
بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا °

“ Dan disebabkan mereka memakan riba, Padahal Sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih”. (an-Nisa 4:161)

Ayat ini termasuk ayat Madaniyah (yang diturunkan pada periode Madinah).

3. Allah mengharamkan salah satu bentuk riba, yaitu yang bersifat berlipat ganda dengan larangan yang tegas. Hal ini disampaikan oleh Allah dalam surat Ali Imron, 3:130 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda...”.⁶(Ali Imron, 3:130)

⁵ Intisari, Allah swt memberikan siksa bagi kaum Yahudi dengan salah satu karakternya suka memakan riba

⁶Yang dimaksud Riba di sini ialah Riba nasi'ah. menurut sebagian besar ulama bahwa Riba nasi'ah itu selamanya haram, walaupun tidak

4. Allah mengharamkan riba secara total dengan segala bentuknya. Hal ini disampaikan melalui firmanNya dalam surat al-Baqarah 2:275, 276, dan 278. Dalam ayat 275 Allah menyatakan bahwa jual beli sangat berbeda dengan riba, dalam ayat 276 Allah menyatakan memusnahkan riba dan dalam ayat 278 Allah memerintahkan untuk meninggalkan segala bentuk riba yang masih ada. Keharaman riba secara total berkisar pada akhir abad ke delapan Hijriah atau awal abad ke Sembilan.⁷ Al-Qur'an menyebutkan riba dalam berbagai ayat, tersusun secara kronologis berdasarkan urutan waktu.⁸

Untuk lebih memperjelas keharaman riba, terdapat salah satu hadist Nabi saw mengenai riba, yaitu

berlipat ganda. Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhli. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba yang dimaksud dalam ayat ini yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

⁷ Dr. H. Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, h. 183

⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2001), h.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الصَّبَّاحِ، وَزُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ، وَعُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ،
 قَالُوا: حَدَّثَنَا هُشَيْمٌ، أَخْبَرَنَا أَبُو الزُّبَيْرِ، عَنْ جَابِرٍ، قَالَ: «لَعَنَ رَسُولُ
 اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَكِلَ الرَّبَا، وَمُؤَكِّلَهُ، وَكَاتِبَهُ، وَشَاهِدِيهِ»،
 وَقَالَ: «هُمُ سَوَاءٌ» (رواه مسلم)⁹

“ Menceritakan kepada kami Muhammad ibn As-shobah, Zuhair Ibn Harb dan Utsman ibn Syaibah, mereka berkata: Husyaim dan Abu Zubair mengabarkan kepada kami dari Jabir ra., Ia berkata:”Rasulullah saw mengutuk orang yang makan riba, orang yang memberi makan dari hasil riba, penulis dan saksinya.” Rasulullah saw. bersabda :”mereka itu sama”. (HR. Muslim)

Dengan adanya ketentuan-ketentuan yang berdasarkan pada al-Qur’an dan al-Hadis serta diperkuat lagi dengan fatwa-fatwa ulama¹⁰, dan juga didasari oleh kenyataan akan praktek-praktek sistem bunga pada Bank Konvensional, maka

⁹Muslim Ibnu Hajar, *Shohih Muslim*, Juz 3, no 1598, (Beirut: Darul Ihya, tt) h. 325

¹⁰Salah satu fatwa ulamanya adalah dari hasil Muktamar II Lembaga Riset Islam Al-azhar di Kairo bulan Mei 1965 yang menyepakati bahwa, “Bunga (interest) dari semua jenis pinjaman, hukumnya riba dan diharamkan”.

muncullah lembaga keuangan syariah salah satunya yaitu perbankan syariah yang dewasa ini telah cukup berkembang dengan pesatnya.

Di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin fungsi-fungsi Bank telah dikenal sejak zaman Rasulullah.¹¹ Dalam pertumbuhan dan perkembangan industri perbankan saat ini, perbankan syariah menjadi perbincangan masyarakat. Perdebatan dalam masyarakat tentang eksistensi dan peran perbankan syariah, harus diakui menjadi perdebatan yang kadangkala tidak berujung pangkal.¹²

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang memulai eksistensinya sejak diterbitkan UU No 7 Tahun 1992 Tentang Sistem Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah. Namun jauh sebelum itu, badan usaha pembiayaan non-bank yang menggunakan konsep bagi hasil telah dirintis. Dalam perkembangan selanjutnya, setelah UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan diubah dengan UU No 10 Tahun 1998 secara yuridis perbankan syariah memiliki payung hukum

¹¹ PKES (Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah). *Perbankan Syariah*. Cet 1, h. 13

¹² Syafaruddin Alwi, *Berkaca Pada Pasar Umar Bin Khattab*, (Yogyakarta: Republika, 2013), h. 2

secara jelas.¹³ Dukungan terhadap perbankan syariah semakin kuat dengan disahkannya Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.¹⁴

Dalam pertumbuhan dan perkembangan perbankan syariah saat ini, kredibilitas bank syariah diakui masyarakat, tentunya karena inovasi skimnya yang mendorong kearah pembiayaan bagi hasil dengan menonjolkan aspek keadilan, keseimbangan dan tanggung jawab, dimana sistem tersebut saling menguntungkan bagi kedua belah pihak baik nasabah maupun bank.¹⁵

Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

1. Produk penyaluran dana
2. Produk penghimpunan dana
3. Produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya.

Bank Syariah dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar dengan produk pembiayaan. Produk

¹³Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), h. 118

¹⁴ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 23

¹⁵Syafaruddin Alwi, *Berkaca Pada Pasar Umar Bin Khattab*, h. 2

pembiayaan syariah terbagi dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu:

- a. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dengan prinsip jual beli seperti *murâbahah*, *salâm* dan *istihsnâ*.
- b. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkann jasa dilakukan dengan prinsip sewa yakni *al-Ijârah*.
- c. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil seperti *musyârahah*, *mudhârabah*, *mutsaqah* dan *muzârahah*.

Pada kategori ketiga, saat ini perbankan syari'ah juga memiliki inovasi skim pada produk pembiayaan yaitu *musyârahah mutanâqishah* (MMQ) seperti yang diterapkan Bank Muamalat Indonesia (BMI) untuk pembiayaan yang bergerak pada KPR.

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah kebutuhan akan rumah, sebagai kebutuhan papan utama. Dewasa ini, fasilitas kepemilikan rumah terasa begitu mudah. Tak sedikit layanan yang ditawarkan berbagai lembaga keuangan untuk memudahkan nasabahnya dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Termasuk pada perbankan syariah

Namun, kemudahan memperoleh kredit akan rumah ternyata dapat menimbulkan dampak yang global jika tak memperhatikan fluktuasi keuangan dan kemampuan nasabah yang memperoleh pembiayaan akan perumahan.

Tak sedikit penelitian dari berbagai referensi membuktikan bahwa akad *musyârahah mutanâqishah* ternyata dapat menjadi solusi alternatif bagi pembiayaan Kepemilikan Rumah Rakyat Syariah (KPRS) di Perbankan Syari'ah jika dikomparasi dengan akad *murâbahah* yang selama ini telah digunakan oleh pelbagai bank syari'ah di Indonesia.

Musyârahah mutanâqshah / syirkah al-milk merupakan produk turunan dari akad *musyârahah* yang ditujukan untuk kepemilikan asset/modal secara bertahap. Fatwa mengenai *musyârahah mutanâqishah* pun telah diberlakukan oleh Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sejak tanggal ditetapkan (14 November 2008) dengan ketentuan jika ada kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁶

Namun inovasi skim ini belum banyak diaplikasikan pada setiap bank syariah, dengankata lain skim *musyârahah mutanâqishah* (MMQ) belum diimplementasikan secara

¹⁶Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 95

serentak oleh bank syari'ah. Sejauh ini sebagian besar bank syari'ah masih mengaplikasikan akad *murâbahah* pada produk pembiayaan untuk KPRS. Berdasarkan informasi yang penulis dapat dari praktisi perbankan syari'ah, diantaranya praktisi Bank Syari'ah Mandiri dan BNI Syari'ah, belum diterapkannya skim *musyâraakah mutanâqishah* (MMQ) dikarenakan pihak bank masih harus mengkaji ulang secara mendalam mengenai skim *musyâraakah mutanâqishah* (MMQ) sebelum memasarkan kepada nasabah. Pengkajian secara mendalam yang dilakukan para praktisi bank syari'ah bukan tanpa alasan, hal ini didasari atas pandangan bahwa masih ada persoalan yang akan muncul dari skim tersebut yang dianggap belum matang, sehingga belum siap untuk diaplikasikan sebagai produk pembiayaan di bank syari'ah. Selain itu, pihak bank juga mempersiapkan hal-hal yang menunjang berjalannya skim *musyâraakah mutanâqishah* (MMQ) baik dari SDM, sistem ataupun manajemennya.

Akad *musyâraakah mutanâqishah* yang diaplikasikan oleh Bank Muamalat Indonesia untuk KPRS tentunya ada kelebihan dan kelemahan serta resiko yang akan muncul, atas hal tersebut tentu saja Bank Muamalat telah memiliki landasan hukum untuk menanganinya.

Untuk itu penting halnya mengetahui konsep dasar akad *musyâraakah mutanâqishah* pada fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 sehingga mampu mengantar kita memahami makna *musyâraakah mutanâqishah* serta prakteknya yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) dengan membandingkan *musyâraakah mutanâqishah* pada fatwa tersebut.

Atas dasar pemaparan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul “
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
IMPLEMENTASI AKADMUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH
PADA PHS DI BANK MUAMALAT INDONESIA “

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Agar penelitian ini tidak terlalu umum, pembahasan skripsi ini dibatasi pada implementasi akad *musyâraakah mutanâqishah* (MMQ) pada produk pembiayaan hunian syariah. Sehingga tulisan ini akan difokuskan pada pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep dan aplikasi akad *musyâraakah mutanâqishah* menurut Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyâraakah mutanâqishah*?

2. Bagaimana implementasi akad pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* pada KPRS di Bank Muamalat Indonesia, Tbk (BMI)?
3. Apakah implementasinya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No 73 tentang *musyârahah mutanâqishah*?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai perumusan masalah di atas, maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui konsep *musyârahah mutanâqishah* dalam fatwa DSN-MUI No 73 tentang *musyârahah mutanâqishah*.
2. Untuk mengetahui implementasi akad pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* pada KPRS di Bank Muamalat Indonesia, Tbk.
3. Untuk mengetahui apakah implementasinya sudah sesuai dengan hukum islam.

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti yang sedang menekuni bidang hukum ekonomi islam di program S1 Institut Ilmu al-Qur'an (IIQ) Jakarta skripsi ini merupakan tugas dan kewajiban dalam rangka menyelesaikan studi tingkat strata (S1) di Institut Ilmu al-Qur'an (IIQ) Jakarta.

2. Bagi Institut Ilmu al-Qur'an (IIQ) Jakarta, khususnya Fakultas Syariah, hasil penelitian ini dapat menambah informasi dan memperkaya referensi perpustakaan.
3. Bagi kalangan akademisi sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya hukum ekonomi islam terkait perbankan syariah, sehingga diharapkan dapat menjadi salah satu referensi bagi para peneliti lain atau pemerhati masalah hukum dan perbankan, untuk dapat dikembangkan lebih lanjut.
4. Sedangkan bagi kalangan praktisi, khususnya Bank Muamalat Indonesia, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menuju praktek akad *musyâarakah mutanâqishah* pada KPR yang benar-benar sesuai dengan prinsip syari'ah.

D. Kajian Pustaka Yang Relevan

Kajian pustaka ini pada dasarnya berisi kajian literatur yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan, di antaranya yaitu:

1. Skripsi yang berjudul “ Konsep Ijarah Dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah” oleh Santi dwikusumawati Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IIQ Jakarta.

Membahas tentang salah satu konsep pembiayaan pada Perbankan Syariah yaitu Ijarah.

2. Pada tahun 2012 ditulis skripsi yang berjudul “Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam” oleh Nur Shofia Azma Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IIQ Jakarta. Penelitian ini membahas tentang kesesuaian hukum islam terhadap penerapan kontrak kepemilikan rumah dan implementasinya yang tertuang dalam sebuah draft kontrak yang diterbitkan oleh notaris.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengangkat tema yang berbeda dengan penelitian terdahulu di atas tetapi masih bertalian. Mengapa berbeda, karena pada skripsi (1) Konsep Ijarah Dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah, (2) Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif Hukum Islam. Sedangkan, pada skripsi ini mengangkat produk yang berbeda. Selain itu, pada skripsi ini penulis menonjolkan aspek pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* pada KPRSyang kemudian akan dianalisa dan ditinjau berdasarkan hukum islam (fatwa DSN-MUI No 73 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*), apakah pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* tersebut sesuai dengan Syariat Islam atau belum.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

Fokus kajian dari penelitian ini terkait dengan bidang keilmuan pembiayaan/akad *Musyârahah Mutanâqishah* dalam hukum islam.

F. Metode Penelitian

1. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian tentang tinjauan hukum islam terhadap implementasi akad MMq pada pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara langsung kepada pihak terkait sertamengambil dokumen-dokumen terkait dengan mekanisme pembiayaan MMQ pada KPRS di Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

2. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis penelitian

Untuk mencapai tujuan dari skripsi ini, maka penulis menggunakan dua jenis penelitian, yaitu :

1) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian ini ditujukan untuk memperoleh literatur yang berkenaan dengan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyârahah Mutanâqishah*.

Metode ini digunakan untuk untuk mencari data teraktual yang bersifat teoritis dengan menggunakan buku-buku, majalah karya-karya ilmiah, koran artikel, dokumen internet maupun ayat-ayat al-Qur'an dan al-Hadist yang relevan untuk digunakan.

2) Penelitian Lapangan

Karena penulisan ini merupakan penelitian lapangan maka penulis akan menggunakan studi lapangan, yaitu teknis pengumpulan data dan informasi dengan langsung turun ke lapangan penelitian. Dalam studi lapangan ini penulis melakukan pengumpulan data dengan dua cara:

- a) Wawancara (*interview*) yaitu dengan membuat list pertanyaan yang akan disajikan kepada pihak Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang berkompeten.
- b) Observasi yaitu mengadakan pengamatan langsung ke obyek penelitian Bank Muamalat Indonesia (BMI), guna memperoleh data-data yang berhubungan langsung dengan masalah yang dibahas dalam penelitian.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan metode studi kasus yang bertujuan untuk mempelajari penerapan hukum islam dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitian pada penerapan hukum islam terhadap implementasi akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

3. Sumber data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian kualitatif ini adalah bersumber dari :

a. Data primer

Merupakan data yang langsung diperoleh dari sumber yang bersangkutan (obyek yang teliti).

b. Data sekunder

Data sekunder akan diperoleh melalui studi pustaka sebagai pendukung data primer. Melalui studi pustaka ini diharapkan akan diperoleh data-data yang terkait dengan kerangka teori penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Hasil akhir dari penelitian ini akan dituangkan dalam laporan tertulis dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I : **Pendahuluan**, memuat latar belakang masalah, perumusan dan pembatasan masalah, Tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : **Kajian Teori *Musyârahah Mutanâqishah***. Pada bab ini terdapat beberapa sub bab yang akan membahas pengertian *musyârahah mutanâqishah*, aspek hukum *musyârahah mutanâqishah*, Ikhtilaf ulama tentang *musyârahah mutanâqishah*, ketentuan pokok *musyârahah mutanâqishah*, gambaran *musyârahah mutanâqishah* resiko dan berakhirnya *musyârahah mutanâqishah*, keunggulan dan kelemahan *musyârahah mutanâqishah*.

Bab III : **Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Tbk.** Pembahasan dalam bab ini meliputi; sejarah berdirinya Bank Muamalat

Indonesia, visi, misi dan tujuan berdirinya Bank Muamalat Indonesia, struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia, Prinsip Operasional PT. Bank Muamalat Indonesia, Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia, Pertumbuhan dan Perkembangan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Bab IV : Analisis fiqh muamalah terhadap implementasi akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada KPRS di Bank Muamalat Indonesia. Dalam bab ini memuat, penerapan prinsip pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* pada Bank Muamalat Indonesia, mekanisme pembiayaan hunian syariah (kongsi), tata cara penerapan system bagi hasil pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* di Bank Muamalat Indonesia, aplikasi pembiayaan *musyârahah mutanâqishah*, masalah yang terjadi dalam hal pemberian pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* pada Bank Muamalat Indonesia.

Bab V : Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah penulis bahas dalam skripsi ini, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pada Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, *musyârahah mutanâqishah* merupakan kombinasi antara akad musyarakah (kerjasama) sebagai akad inti disertai akad jual beli (ba'i) yang dilakukan secara bertahap. Modal yang diberikan LKS kepada nasabah berupa uang tunai. Obyek (asset) *musyârahah* dapat di-ijarahkan, dimana hasil ijarah merupakan keuntungan bersama yang dibagi sesuai dengan porsi modal atau kesepakatan bersama.
2. Pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* atau musyarakah menurun yang dilaksanakan di Bank Muamalat Indonesia (BMI), sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah bahwa dalam hal ini bank dan

nasabah mengikatkan diri dengan memberikan modal berupa uang tunai untuk membeli rumah tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen secara bersama-sama /bermitra (*Syirkatul Milk*) untuk menjalankan usaha bersama. Keuntungan dan rugi dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama pada awal akad. Nasabah selanjutnya melakukan pembayaran pengambil alihan rumah tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun atau apartemen yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, kesepakatan dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini, dan pada akhirnya saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Dengan persetujuan pihak bank, sejak berlakunya akad, bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah/ tanah dan bangunan toko/ rumah susun/ apartemen rumah tersebut diatas namakan keatas nama nasabah.

3. Secara garis besar, konsep pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* yang dilaksanakan Bank Muamalat Indonesia belum sepenuhnya terbukti dengan konsep

musyârahah mutanâqishah yang ditetapkan dalam pandangan hukum islam. Namun, pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* pada Bank Muamalat Indonesia tetap memperhatikan beberapa faktor yang mengacu pada ketentuan syariat islam antara lain terhindar dari praktek spekulatif (*gharar*), perjudian (*maisir*), penipuan. Di samping itu juga mempunyai syarat-syarat khusus yaitu tidak mengandung unsure riba. Pembiayaan *musyârahah mutanâqishah* di PT Bank Muamalat Indonesia jika ditinjau dari hukum islam (fikih muamalah) pada dasarnya terdapat pergeseran-pergeseran dari ketentuan akad yang sebenarnya, dimana terdapat kewajiban adanya jaminan. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyârahah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dibolehkan / dapat meminta jaminan, sehingga hal ini tidak berpengaruh pada hukum bolehnya akad *musyârahah mutanâqishah* pada pembiayaan KPRS.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dari penulisan skripsi ini, ada beberapa saran yang sekiranya dapat menjadi memotivasi

untuk kemajuan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, diantaranya:

1. Sebagai bank syariah pertama di Indonesia, hendaknya Bank Muamalat Indonesia terus menyiapkan dan meningkatkan sumber daya insani yang berkualitas tinggi terutama dalam bidang perbankan terkhusus pada pemahaman fikih muamalahnya serta memiliki loyalitas dalam mempraktekannya sehingga mampu memberikan kepuasan dalam memberikan produk-produk sesuai syariah.
2. Dalam menjalani fungsinya sebagai lembaga keuangan syariah, Bank Muamalat Indonesia untuk tetap mempertahankan produk yang ada dan semua produk pembiayaan diharapkan berpedoman pada undang-undang No. 21 tahun 2008 dan PSAK 59, serta tidak menggeser dari Al-Qur'an Dan Al-Hadis
3. Bank Muamalat Indonesia hendaknya lebih selektif dalam memilih nasabah yang berkedudukan sebagai mitra usaha agar tidak terjadi kecurangan dalam mengalokasikan dananya kepada bank.
4. Bank Muamalat Indonesia diharapkan bisa mengembangkan jaringan yang lebih luas, dan dapat

mensosialisasikan produk-produk yang ada pada Bank Muamalat Indonesia beserta system bagi hasilnya kepada nasabah dan masyarakat melalui diskusi, seminar, ataupun wadah dalam bentuk lainnya sehingga memudahkan masyarakat untuk mengenal dan mendapatkan layanan bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'anul karim

Abdullah bin Ahmad bin Qudamah, Al-Mughni, Tahqiq: Abdullah Al-Turki, (Riyad ; Dar 'AlamAlkutub, Cet. 3, 1997), Jilid 7, hal 109

Abu Al Hasan Ali Ibnu Umar Ibnu Ahmad Ibnu Mahdi, *Sunan Daru Quthni*, Juz 3, Kitab Buyu', no. 2934, Beirut: Muassasatu Ar-Risalah, tt

Alwi, syafarudin, *Berkaca Pada Pasar Umar Bin Khattab*, Bandung: Pustaka Setia, 2013

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001

Arifin, zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2000

As-Shawi, Shalahdan Prof. Dr. Abdullah Al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Terj Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq, 2011

Asy'at, Abu Daud Sulaiman Ibnu, *Sunan Abi Daud*, Juz 4, no. 3383, Beirut: Maktabah Al'asyriyah, tt

Dahlan, Abdul Azis, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: IhtiarBaru Van Hoeve, 1996.

Dewi, DR., Gemala, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, cet Ke-2 2006.

Fatwa DSN No 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah
Mutanaqishah

Fatwa DSN– MUI No. 08/DSN-MUI/XI/2008 Tentang
Pembiayaan Musyarakah

Habib, Nazir Dan Hasanudin Muhammad, *Ensiklopedi
Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, Bandung: Kaki Langit,
2004.

Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media
Pratama, 2007.

Hasanudin, Maulana dan Prof. Dr. Jaih Mubarak,
Perkembangan Akad Musyarakah, Jakarta: Kencana
Prenada Media Group, 2012.

Hidayatullah, Syarif, *Qawaid Fiqhiyyah Dan Penerapannya
Dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer*,
Jakarta: Gramata, 2010.

Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis
Ulama Indonesia, diterbitkan atas kerjasama DSN MUI-
Bank Indonesia, edisi revisi 2006

<http://id.wikipedia.org/wiki/Musyarakah>

http://www.pkes.org/?page=publication_list&id=20&content_id=61&PHPSESS_ID=0c825d35dfe697097b842580c1102495

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005

Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid Wa Nihayah Al-Muqtashid*, Jilid 2, Beirut: Dar Al-Fikr, tt

PSAK 106 musyarakah, Kerangka Dasar Penyusunan Penyajian Laporan Keuangan Syariah, Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan, Ikatan Akuntansi Indonesia. Cet ke -1. 2007

Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet.Ke 1, 2009

Sabiq, Sayyid, *Fiqih Sunnah*, jilid 4, Jakarta: Pena Ilmu Dan Amal, 2006

Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Bandung: MandarMaju, 2012.

Subekti, Prof., Radendan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 1999.

Syams al-Din Muhammad Bin Muhammad Al-Khatib Al-Syarbini, *Mughni Al-Muhtaj*, Cet Ke-11, Jilid 2, Kairo: Mustofa Alhalabi, tt

Umam, Khaerul, *Manajemen Perbankan Syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2013.

Widjaja, DR., Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia, 2012.

Wiroso, *Kumpulan Materi Pelatihan Perbankan Syariah*, Jakarta: Muamalat Institute, 2001

_____, *laporan tahunan 2009 annual report*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2009

_____, *laporan tahunan 2010 annual report*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2010

_____, *laporan tahunan 2012 annual report*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2012

Yunus, Ahmad Muhammad, *Ensiklopedi Tematis Ayat Al-Qur'an Dan Hadis*, Jilid 7, Jakarta: Widya Cahaya, 2009.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, Cet. Ke 1, 2003.