

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Kata bertempat tinggal menunjuk pada kata rumah yang diartikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia memiliki kekurangan rumah sebanyak 13,6 juta unit atau 70% di atas data Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) yaitu sebanyak 8,1 juta unit. Dari data BPS disebutkan bahwa dari 240 juta penduduk Indonesia yang terdiri dari 61 juta rumah tangga, sejumlah 22% atau sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah. Sebagian besar yang tidak memiliki rumah layak huni ini masih bertempat tinggal di daerah kawasan penghijauan milik pemerintah, rumah mertua, mengontrak atau menyewa rumah.

Dalam upaya melaksanakan UUD 1945, Negara atau Pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat

berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dan harga terjangkau. Pemerintah melalui Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.¹

Namun tentunya bila hanya mengandalkan pemerintah saja sebagai jasa penyedia rumah murah tidaklah tepat pula oleh karena keterbatasan anggaran dana Negara, sehingga perlu ada kerjasama antara berbagai pemangku kepentingan (*stakeholder*) selain pemerintah. Dalam hal ini adalah lembaga perbankan sebagai lembaga perantara keuangan (*intermediary*) yang berbasis syariah memiliki tantangan yang besar untuk bisa mengakomodir kebutuhan nasabahnya termasuk melayani pembiayaan dibidang perumahan.

Bank baik syari'ah maupun konvensional, sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan konstruksi rumah. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah yang tidak mampu membeli rumah baru atau tunai, maka akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. Salah satunya yaitu mencari fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dari bank. Tingginya permintaan pembiayaan ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan bentuk fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan sebagainya telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10

¹Indo Pos. "Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan", dalam <http://bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>, diakses 24 April 2014.

Tahun 1998, menandai adanya kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia untuk menerapkan *Dual Banking System* atau sistem perbankan ganda. Sistem perbankan ganda adalah sistem perbankan konvensional yang berbasis bunga dan sistem perbankan berdasarkan syari'ah Islam yang menggunakan prinsip bagi hasil dan bebas dari bunga.² Tanggal 16 Juli 2008, pemerintah bersama DPR mengesahkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang ini, menunjukkan semakin mantapnya kesepakatan rakyat dan bangsa Indonesia dalam menjalankan sistem perbankan syariah dalam kegiatan ekonomi nasional. Berdasarkan data tahun 2013, Indonesia adalah Negara dengan jumlah bank dan lembaga keuangan yang berlandaskan sistem syariah terbanyak di dunia. Hal ini terbukti dengan hadirnya 33 bank, 46 lembaga asuransi, dan 17 *mutual fund* yang menganut sistem syariah.³ Sedangkan terkait lembaga perbankan syariah, dalam catatan BI 2013, tercatat ada 1.264 jaringan kantor bank syariah yang memiliki 11 Bank Umum Syariah (BUS), 24 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 160 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).⁴

Untuk menghindari keraguan masyarakat tentang keabsahan bank syariah, Karnaen A. Pewataatmadja berpendapat bahwa ada rambu-rambu yang harus dipatuhi penuh oleh bank syariah sehingga masyarakat dapat membedakannya dengan perbankan konvensional. Pertama, bank syariah

²Widyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), 1.

³Muhammad Syafi'i Antonio, disampaikan dalam "Seminar Rekonstruksi Pemikiran Ekonomi Syariah dan Implementasinya", www.unpad.ac.id/archives/5210, diakses 28 April 2014.

⁴Prospek Perbankan Syariah di 2014, <http://m.kompasiana.com/post/read/615311/3>, diakses 28 April 2014.

tidak boleh menerapkan sistem bunga atau apapun namanya yang menyerupai bunga. Kedua, bank syariah tidak boleh menetapkan di muka suatu imbalan atau beban tetap. Ketiga, bank syari'ah tidak boleh diskriminatif yaitu hanya memihak kepada yang kuat saja atau yang kaya saja dan yang terakhir, bank syari'ah dalam operasionalnya tentu mengacu kepada prinsip-prinsip syari'ah Islam.⁵

Menurut Bank Indonesia, minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan jasa perbankan syari'ah semakin menggeliat. Tingginya minat masyarakat antara lain dikarenakan saat ini layanan perbankan syari'ah terus meluas dan menjangkau hampir seluruh provinsi di Indonesia. Masyarakat melihat bahwa dengan mengambil pembiayaan dari bank syari'ah dapat merasa lebih tenang karena tidak menggunakan sistem bunga yang dilarang dalam Islam. Selain itu, besar cicilan pembiayaan pemilikan rumah syari'ah juga tetap (*fixed rate*), sehingga mampu memberikan ketenangan bagi masyarakat daripada kredit pemilikan rumah konvensional yang mengacu pada suku bunga perbankan yang sering naik turun.

Salah satu elemen penting terlaksananya Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS) atau lebih dikenal awam Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) yaitu akad atau perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam bank syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrāwī* dikarenakan akad yang dilakukan

⁵Karnaen A. Pewataatmadja, *Bank Syari'ah Sebagai Alternatif Pemecahan Masalah yang Dihadapi Bank Konvensional*, (Jakarta: Widya Gatra, 2007), 51.

berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan apabila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban *yaumul qiyāmah* nanti.⁶


Akad yang digunakan dalam produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad *murābahah* (jual-beli), *istisnā'* dan *ijārah*, khususnya *Ijārah Muntahiya Bi At-Tamlīk* (IMBT).⁷ Namun, belakangan tahun ini beberapa bank syari'ah di Indonesia mulai menggunakan akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai akad produk pembiayaan perumahannya.

Secara prinsip, akad *murābahah* dengan akad *mushārahah mutanaqīshah* berbeda. Akad *murābahah* merupakan akad jual beli (*ba'i*) sedangkan *mushārahah mutanaqīshah* merupakan akad kerjasama antara bank syari'ah dan nasabahnya untuk sama-sama membeli suatu produk. *Mushārahah mutanaqīshah* merupakan perpaduan dari akad *mushārahah* atau *shirkah* dan *ba'i* (jual-beli).⁸ Pembiayaan dengan prinsip *mushārahah mutanaqīshah* di Indonesia diperkuat dengan dikeluarkannya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah*. Allah SWT berfirman di dalam QS. Shad ayat 24 yang menjelaskan mengenai *mushārahah mutanaqīshah* yaitu:

⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2009), 29.

⁷Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah* "Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah", (La Riba: Jurnal Ekonomi Islam 1, 2007), 116.

⁸Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Mushārahah Mutanaqīshah* (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008, ketentuan pertama tentang definisi akad.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ^ط وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغَىٰ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ^ق وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ 

Artinya:

“Daud berkata: “Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini”. dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”. (QS.Shad ayat 24).⁹

Hadith riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَىٰ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِّ يَكِينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَا حِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَا حِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya :

“Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka”. (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).¹⁰

Pemaparan informasi kepada masyarakat mengenai akad yang digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dirasa sangat penting, karna dalam pembiayaan rumah itu ada banyak macam akad yang digunakan, salah satunya yaitu akad *murābahah*. Namun dalam praktiknya, akad

⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (tp. 2007), 736.

¹⁰Ibn HajarAl-Asqalāini, *Bulughul Maram*, Jilid II, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, 2003), 103.

murābahah ini memiliki beberapa kelemahan diantaranya yaitu kurang tepat dipakai sebagai akad pembiayaan perumahan. *Murābahah* merupakan akad penjualan barang dengan mengambil sejumlah keuntungan atas barang tersebut. Pembayaran harga barang ditambah keuntungan bank. Hal ini dirasa kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun. Selain itu, akad *murābahah* juga kurang sesuai jika diterapkan dalam hal pembiayaan untuk cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh nasabah.¹¹

Akad *murābahah* dalam perkembangannya juga tidak dapat lagi memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembiayaan rumah milik pribadi. Akad *murābahah* tidak bisa digunakan oleh bank dalam rangka pembiayaan rumah yang status kepemilikannya sudah ada terlebih dahulu ditangan nasabah. Faktanya, banyak pula masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan atas rumah yang sudah dipesan pada *developer* (sebagai pihak ketiga) dengan cara pembayaran uang muka, namun sejalan dengan waktu ia membutuhkan dana untuk membayar uang sisa pelunasan sehingga ia mengajukan pembiayaan kepada bank syari'ah.

Terhadap permasalahan ini, maka bank syari'ah tidak bisa memakai prinsip *murābahah* sebagai akad pembiayaan, karena secara hukum rumah tersebut sudah merupakan milik pihak yang nantinya akan menjadi nasabahnya. Akad *murābahah* ditujukan pada pembiayaan pembelian rumah baru baik secara *indent* (dipesan terlebih dahulu oleh nasabah) maupun *non-indent*. Dalam hal ini, bank membeli terlebih dahulu objek rumah pada

¹¹Nurul Bayan Iswanto, *wawancara pra penelitian*, Surabaya, 28 April 2014.

developer sehingga hak kepemilikan rumah berpindah dari *developer* kepada bank. Oleh karena itu, perlu adanya akad lain dalam pembiayaan KPR selain dengan akad yang sudah ada. Salah satu solusinya menggunakan akad *mushārahah mutanaqīshah*.

Terkait informasi pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *mushārahah mutanaqīshah* saat ini belum begitu banyak diketahui masyarakat. Atas alasan-alasan tersebut, penulis menganggap penting untuk memaparkan bagaimana implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* dalam penggunaannya sebagai dasar perjanjian serta solusi akad dalam pembiayaan rumah secara syari'ah. Dari implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* tersebut penulis hendak menganalisa dengan teori dalam hukum Islam yaitu pendapat para *ulama'* fiqh dan fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah*.

Dalam penelitian ini nantinya akan tampak apakah implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sudah sesuai dengan hukum Islam. Sebab akan dilihat dari mekanisme penerapan kontrak pembiayaan oleh bank terhadap nasabah. Kemudian dalam hal penentuan kebijakan oleh bank terhadap implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah*, pertimbangan-pertimbangan apa saja yang dijadikan landasan dari implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dengan adanya latar belakang masalah di atas, maka penulis ingin memaparkan secara jelas dengan mencoba melakukan penelitian mengenai

“Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad *Mushārahah Mutanaqīshah* sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syari’ah (Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya).”

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang permasalahan di atas, maka penulis mengidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.
2. Implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.
3. Dasar pertimbangan Bank Muamalat Indonesia mengeluarkan akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Mekanisme dan implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
5. Pendapat para *ulama*⁷ fiqh tentang akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
6. Ketentuan tentang akad *mushārahah mutanaqīshah* dalam fatwa Dewan Syari’ah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008.

Dari beberapa identifikasi masalah tersebut di atas, perlu diperjelas batasan-batasan atau ruang lingkup persoalan yang akan dikaji dalam

penelitian ini agar skripsi ini dapat terarah pembahasannya, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Dasar pertimbangan Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya mengimplementasikan akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.
3. Tinjauan hukum Islam terhadap akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya mengeluarkan akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
2. Bagaimana implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya?

3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah dilakukan diseperti masalah yang diteliti, sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang ada.¹² Adapun kajian pustaka ini dibutuhkan untuk membedakan hasil skripsi ini dengan hasil penelitian yang sebelumnya, penulis menelusuri kajian pustaka yang menurut penulis permasalahannya sedikit hampir sama dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis. Penelitian sebelumnya sebagai berikut:

Pertama, “Analisis terhadap Pelaksanaan Pembiayaan KPR dengan Akad *Mushārahah* dan *Ijārah Muntahiyah Bi At-Tamlik* di Bank Muamalat Indonesia” yang ditulis oleh Siti Julaihah.¹³ Dalam penelitian ini, penulis berupaya untuk menjelaskan prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR dengan menggunakan media akad *mushārahah* dan *Ijārah Muntahiyah Bi At-Tamlik* (IMBT), serta menganalisisnya dengan sebuah teori dalam hukum Islam. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan KPR

¹²Surat Kepustakaan Dekan Fak.Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Fakultas Syariah*, (tp. 2012),9.

¹³Siti Julaihah, *Akad Mushārahah dan Ijārah Muntahiyah Bi At-Tamlik di Bank Muamalat Indonesia*,(Skripsi--IAIN Sunan Ampel Surabaya,Fakultas Syari'ah,Jurusan Muamalah,2011).

di Bank Muamalat Indonesia sudah memenuhi syarat dan rukun. Akan tetapi, mengenai pemindahan kepemilikan bank atas rumah kepada nasabah yang menjadi sarikatnya dengan menggunakan akad IMBT sesungguhnya tidak tepat, dan lebih tepatnya menggunakan akad *mushārahah mutanaqīshah*. Karena akad *mushārahah mutanaqīshah* merupakan bentuk kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah kepemilikannya. Adapun mengenai analisa hukum Islam, akad ini boleh diterapkan di Bank Muamalat Indonesia yang sesuai dengan fatwa DSN No. 73 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah* dan fatwa DSN No. 27 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik* dan dalam praktiknya tidak terjadi dua akad dalam satu transaksi secara bersamaan melainkan dua akad yang harus diselesaikan salah satu terlebih dahulu.

Berikutnya adalah penelitian yang ditulis oleh M. Bizrul Jamhar¹⁴ yaitu “Analisis hukum Islam terhadap Perhitungan *Pricing* pada Akad *Mushārahah Mutanaqīshah* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya”. Dalam penelitian ini, penulis berupaya untuk menjelaskan proses perhitungan *pricing* pada akad *mushārahah mutanaqīshah*, serta menganalisisnya dengan sebuah teori dalam hukum Islam. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa aplikasi sistem perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya

¹⁴M. Bizrul Jamhar, *Analisis hukum Islam terhadap Perhitungan Pricing pada Akad Mushārahah Mutanaqīshah dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya*, (Skripsi--IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syari'ah, Jurusan Muamalah, 2012).

menggunakan skema perhitungan khusus. Yaitu skema efektif yang telah direkonstruksi. Sedangkan ditinjau dari hukum Islam terhadap perhitungan *pricing* dalam KPRS di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mayjend Sungkono Surabaya terdapat beberapa hal yaitu; pertama, penentuan prosentase kepemilikan rumah *shirkah*. Dalam hal ini bank sudah memenuhi standar penentuan syariah. Kedua, perihal penyewaan ada beberapa yang perlu disempurnakan, yaitu perubahan harga sewa rumah yang perlu dipandang, disebabkan karena sifat rumah tersebut adalah komoditi yang harus dipertimbangkan kenaikan dan penyusutan nilainya secara cermat, sehingga bisa didapatkan sewa rumah yang lebih kompetitif. Ketiga, ditinjau dari segi bagi hasil yang perlu dipertimbangkan adalah penentuan bagi hasil yang sangat berbeda dengan porsi modal.

Dari dua penelitian yang sudah ada, terlihat bahwa dari segi tema penelitian ada kesamaan, pada penelitian yang pertama dan kedua terdapat kesamaan tempat penelitian yakni di Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya, akan tetapi urgensi masalah yang dibahas sangatlah jauh berbeda, dalam penelitian yang pertama hanya membahas tentang mekanisme akad *mushārahah* dan *Ijārah Muntahiyah Bi At-Tamlik* (IMBT) yang digunakan sebagai akad pembiayaan KPR pada Bank Muamalat Indonesia, dalam penelitian yang kedua juga berbeda, karena lebih menekankan pada pola perhitungan *pricing* pada Akad *Mushārahah Mutanaqīshah* yang digunakan sebagai akad pembiayaan KPRS pada Bank Muamalat Indonesia.

Pada hakikatnya penelitian yang akan penulis lakukan dengan penelitian yang sebelumnya sangatlah berbeda karena penelitian ini lebih ke arah proses implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah*, dan titik tekan penelitian ini terdapat pada hukum dan keabsahannya. Oleh karenanya penulis menganalisa implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia ini dengan meninjau dari hukum Islam yaitu dengan menggali pendapat para *ulama*^ʿ fiqh dan ketentuan yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah*. Sehingga kesimpulan yang nantinya akan diperoleh adalah apakah akad *mushārahah mutanaqīshah* yang dijadikan sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia sudah sesuai dengan hukum Islam.

E. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan latar belakang diatas penulis mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mengetahui implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syari'ah.
2. Mengetahui implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia.

3. Memahami tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *musharakah mutanaqishah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu secara teoritis dan secara praktis.

Secara teoritis yaitu:

1. Sebagai sumbangan pemikiran pada kepustakaan hukum Islam.
2. Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam rangka menyelesaikan kasus-kasus yang serupa pada suatu saat terjadi ditengah-tengah masyarakat.

Secara praktis yaitu:

1. Memberikan gambaran umum terhadap implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sesuai dengan prinsip Islam pada lembaga terkait.

G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan dalam memahami judul skripsi tersebut, maka dirasa perlu untuk menjelaskan secara operasional agar terjadi kesepahaman dalam memahami judul skripsi ini. Beberapa istilah dalam penelitian ini yaitu:

1. Hukum Islam : Pendapat para *ulama'* fiqh mengenai peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan akad *musharakah mutanaqishah* berdasarkan Al-Qur'an, hadith dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Musharakah Mutanaqishah*.
2. *Musharakah mutanaqishah* : Kerjasama atas suatu asset kepemilikan barang antara bank dengan nasabahnya dimana modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
3. Pembiayaan : Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

4. KPR : Kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah.¹⁵

Dalam penelitian ini penulis hendak menganalisa dan menggambarkan implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi pada Bank Muamalat dan dilihat dari segi hukum Islam yang difokuskan pada pendapat para *ulama*⁷ fiqh serta ketentuan dan peraturan yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah*.

2. Data yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan dari penelitian ini adalah data tentang implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad

¹⁵Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, cetakan VIII, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007), 05.

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada dalam Bank Muamalat, dan data mengenai teori hukum Islam yaitu pendapat para *ulama*¹⁶ fiqh yang diambil dari buku, jurnal dan skripsi terdahulu serta berbagai ketentuan serta ketentuan dan peraturan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Musharakah Mutanaqishah*.

3. Sumber Data

a. Sumber Primer

Sumber primer yakni subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung.¹⁶ Dalam hal ini subjek penelitian yang dimaksud adalah para pelaku transaksi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu:

- 1) Kepala Cabang Bank Muamalat
- 2) *Financing Support Unit* Bank Muamalat
- 3) *Legal Officer* Bank Muamalat
- 4) *Account Officer* Bank Muamalat
- 5) *Operational Manager* Bank Muamalat
- 6) *Costumer Service* Bank Muamalat
- 7) Nasabah Bank Muamalat

¹⁶Ibid., 91.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada, dimana data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu. Adapun kegunaan dari data sekunder ini yaitu sebagai data pendukung yang diperoleh dari data kepustakaan, buku, dokumen dan lain sebagainya yang berhubungan dengan implementasi akad *musharakah mutanaqishah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Wawancara (*interview*)

Menurut pengertiannya wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data atau informasi dari “informan” dan atau “responden” yang sudah ditetapkan, dilakukan dengan cara “tanya jawab sepihak tetapi sistematis” atas dasar tujuan penelitian yang hendak dicapai.¹⁷

Teknik ini dipakai untuk memperoleh data dari informan secara langsung, yang dimaksud sebagai informan adalah subjek yang terlibat dalam proses terjadinya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia yaitu antara peneliti dengan

¹⁷Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 133.

responden yang terdiri atas *Financing Support Unit*, *legal officer* dan pimpinan Bank Muamalat Indonesia.

b. Observasi

Observasi yaitu suatu penggalan data dengan cara mengamati, memperhatikan, mendengar dan mencatat terhadap peristiwa, keadaan, atau hal lain yang menjadi sumber data.¹⁸

Dalam hal ini penulis akan terjun kelapangan yakni di Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sesuatu yang tertulis, tercetak atau terekam yang dapat dipakai sebagai bukti atau keterangan. Adapun definisi dokumentasi adalah pemberian atau pengumpulan bukti-bukti dan keterangan yang memuat garis besar data yang akan dicari dan berkaitan dengan judul penelitian.¹⁹

Dalam hal ini data yang dicari adalah data tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada nasabah Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.

5. Teknik Pengolahan Data

Setelah data berhasil dihimpun dari lapangan atau penulisan. Maka penulis menggunakan teknik pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

¹⁸Adi Riyanto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), 70.

¹⁹Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, 135.

a. *Editing*

Yaitu pemeriksaan kembali dari semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian.²⁰

Dalam hal ini penulis akan mengambil data-data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja dan melakukan validasi ulang terkait data yang diperoleh penulis dengan fakta yang terjadi di lapangan.

b. *Organising*

Penulis melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data-data tersebut dengan sistematis untuk memudahkan penulis dalam menganalisa data.

c. Penemuan Hasil

Pada tahapan ini penulis menganalisis data-data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.²¹

Penulis akan menganalisa implementasi data-data pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diperoleh dari Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya dengan dilihat dari segi hukum Islam yang difokuskan pada pendapat para *ulama*², fiqh serta ketentuan dan peraturan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-

²⁰Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfa Beta, 2008), 243.

²¹Ibid., 246.

MUI/XI/2008 tentang *Mushārahah Mutanaqīshah*. Sehingga nantinya akan mengerucutkan hasil analisa pada jawaban dari rumusan masalah.

6. Metode Analisis Data

Data-data yang telah berhasil dikumpulkan, selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.²²

a. Analisis Deskriptif

Yaitu dengan cara menuturkan dan menguraikan serta menjelaskan data yang terkumpul.²³ Metode ini digunakan untuk mengetahui gambaran tentang implementasi akad *mushārahah mutanaqīshah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia. Selanjutnya akan ditinjau dari perspektif hukum Islam mengenai proses pengelolaannya.

b. Induktif

Yaitu metode yang digunakan dalam berpikir dengan bertolak dari hal-hal khusus ke umum.²⁴ Metode ini digunakan untuk mendeskripsikan kriteria teori hukum Islam yaitu pendapat para *ulama*² fiqh serta ketentuan dan peraturan yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008

²²Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, 143.

²³Adi Riyanto, *Metodologi Penelitian Social dan Hukum*, 82.

²⁴Ibid., 83.

tentang *Musharakah Mutanaqishah* terhadap implementasi akad *musharakah mutanaqishah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis membagi lima bab yang sistematis. Bab-bab ini merupakan bagian dari penjelasan dari penelitian ini sebagaimana yang diuraikan dalam rangkaian sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan uraian landasan teori tentang hukum Islam yaitu akad *musharakah mutanaqishah* dalam perspektif fiqh muamalah serta ketentuan dan peraturan yang terdapat pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No.73/DSN/-MUI/XI/2008 tentang *Musharakah Mutanaqishah* berdasarkan sumber-sumber pustaka yang mencangkup tentang pengertian, dasar hukum dan ketentuan umum.

Bab ketiga, merupakan hasil penelitian yang berisi tentang gambaran umum PT Bank Muamalat Indonesia meliputi sejarah bank, tujuan, visi dan misi, struktur organisasi, job dis, produk, prosedur, mekanisme dan implementasi akad *musharakah mutanaqishah* sebagai solusi akad pembiayaan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.

Bab keempat, merupakan analisa hasil penelitian lapangan yaitu tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *mushārahah mutanaqīṣah* sebagai solusi akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya.

Bab kelima, merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran. Dengan demikian bab kelima ini merupakan sarana untuk menjawab rumusan masalah.