

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Seiring dengan berjalannya waktu, ekonomi konvensional makin hari makin menyusut, karena memang adanya suatu sistem yang tidak dibenarkan dalam pengelolaannya. Kalau memang ada pengelolaan yang sudah menjadi standar ekonomi global yang bisa dikatakan baik, seharusnya pertumbuhan konvensional makin baik. Akan tetapi kenyataan tidak seperti itu karena banyak anggapan teori konvensional tidak mempunyai asas keadilan.

Hal tersebut memicu kesadaran masyarakat global untuk mempertimbangkan kepada alternatif sistem ekonomi lain, yaitu sistem ekonomi Islam. Masyarakat sudah menemukan titik jenuh dengan sistem ekonomi konvensional, kapitalis, ataupun sosialis. Hal tersebut sejalan dengan perkembangan ekonomi Islam, dalam hal ini lembaga keuangan syariah dengan berbagai instrumen pendukung didalamnya.

Sistem ekonomi syariah muncul sebagai suatu solusi bagi perekonomian umat manusia di saat perekonomian konvensional melambat dan tak mampu menghadirkan solusi atas problematika yang dihadapi oleh ekonomi kontemporer.

Teori ekonomi syariah tidak lepas dari ajaran-ajaran Islam lainnya yang tidak berkuat pada persoalan ritualnya saja atau hubungan transedental antara seorang hamba terhadap Tuhannya, melainkan juga memberikan warna lain

dalam ruang publik kehidupan manusia Hal tersebut menggambarkan bagaimana manusia harus mempunyai etika dan moral dalam melakukan transaksi bisnis Etika dan moral tersebut melahirkan sebuah pijakan dasar guna melakukan segala kegiatan ekonomi

Teori ekonomi syariah lebih dikenal dengan teori ekonomi Islam, yang mempunyai pijakan untuk mewujudkan sistem perekonomian yang tertuju pada keadilan dan kesejahteraan manusia baik di dunia maupun di akhirat kelak Pijakan tersebut dikemas secara sederhana tetapi mempunyai nilai etika dan moral yang sangat tinggi yaitu menjadi suatu falsafah tersendiri bagi ekonomi Islam Falsafah tersebut terbentuk dari pijakan dasar yaitu, tauhid, adil, nubuwah, khilafah, dan ma'ad Hal tersebut dicontohkan sejak diutusnya Nabi Muhammad SAW

Dalam ekonom Islam, dikenal adanya berbagai lembaga keuangan seperti asuransi syariah, leasing syariah, dan perbankan syariah Pada umumnya yang di maksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah<sup>1</sup>

Seiring dengan berjalannya waktu, perkembangan produk perbankan syariah kian makin massif, hal ini ditandai dengan munculnya berbagai produk kekinian seperti halnya dalam produk penghimpunan, penyaluran, dan produk pendukung lainnya

---

<sup>1</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta 2003, hlm 27

Dalam produk penyaluran dana bank syariah secara garis besar dapat di bagi dua jenis . Yang pertama adalah pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal (rukan, ruko, tanah, atau apartement), pada jenis inilah akad *musyārahah mutanāqisah* dipraktikan dan yang lainnya untuk pemberdayaan sektor riil . Yang kedua adalah pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembelian rumah tinggal, mobil, motor yang hanya habis sekali pakai <sup>2</sup>

Dengan adanya berbagai peluang bisnis di kalangan masyarakat seperti investasi *property*, kebutuhan masyarakat akan perumahan, pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, maka hal ini adalah peluang dan tantangan yang sangat besar bagi kalangan bank syariah untuk menyalurkan dananya dalam produk pembiayaan *musyārahah mutanāqisah*

*Property* menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif . Bentuk yang utama dari *property* ini adalah termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*persona property*) (kepemilikan barang secara fisik lainnya), dan kekayaan intelektual "*Property* pribadi" kadang digunakan sebagai sesuatu istilah yang maknanya mirip dengan " kepemilikan individu", tetapi istilah tersebut juga dapat digunakan untuk suatu kepemilikan *property* secara kolektif dalam bentuk "kepemilikan perusahaan"

---

<sup>2</sup> M Nur Rianto Al Arif, *dasar-dasar pemasaran bank syariah*, Alfabeta, Bandung 2010, hlm 43

Model bisnis *musyarakah mutanāqisah* dikembangkan untuk merespon kebutuhan nasabah dalam pembiayaan kepemilikan *property* jangka panjang, selama ini kepemilikan *property* menggunakan akad *murabahah*, namun karena sifat harga *murabahah* yang tetap, kepemilikan *property* dengan akad *murabahah* dihindari bank syariah bila jangka waktunya panjang<sup>3</sup>

Namun dalam pelaksanaannya, Bank Muamalat Indonesia telah menetapkan ekspektasi keuntungan di awal akad dalam penentuan pembagian bagi hasil (Nisbah) yang memungkinkan adanya riba didalamnya, dan kerugian yang mungkin muncul hanya di tanggung oleh nasabah padahal dalam tinjauan Fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *musyarakah mutanāqisah* kerugian ditanggung bersama sesuai dengan proporsi modal. Dengan demikian penulis bermaksud untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pelaksanaan akad *musyarakah mutanāqisah* dalam judul skripsi **“Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanāqisah* pada Pemilikan *Property* untuk Perusahaan Perseroan Terbatas di Bank Muamalat Kantor Cabang Dago Bandung”**

## B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di jelaskan, maka dapat dirumuskan dalam beberapa pertanyaan sebagai berikut

1. Bagaimana pelaksanaan akad *musyarakah mutanāqisah* pada pemilikan *property* untuk perusahaan perseroan terbatas?
2. Bagaimana penentuan porsi keuntungan bagi hasil terhadap nasabah dan bank pada akad *musyarakah mutanāqisah* pada pemilikan *property* untuk

<sup>3</sup> Adiwirman A Karim. *Penerapan Mudharabah, Musyarakah, dan Musyarakah Mutanāqisah di Perbankan Syariah Indonesia*, Muzakarah Cendikiawan Syariah Nusantara, Thailand 2011, hlm 4

perusahaan Perseroan Terbatas di Bank Mu'amalat Indonesia Kantor Cabang Dago Bandung?

- 3 Bagaimana tinjauan Fatwa No 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang pembagian keuntungan dan kerugian dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanāqīshah*?

### C. TUJUAN PENELITIAN

- 1 Untuk mengetahui pelaksanaan akad *musyarakah mutanāqīshah* pada pemilikan *property* untuk perusahaan perseroan terbatas di Bank Muamalat Kantor Cabang Dago Bandung
- 2 Untuk mengetahui penentuan porsi keuntungan bagi hasil terhadap nasabah dan bank pada akad *musyarakah mutanāqīshah* pada pemilikan *property* untuk perusahaan Perseroan Terbatas di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Dago Bandung
- 3 Untuk mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan akad *musyarakah mutanāqīshah* dengan Fatwa No 73/DSN-MUI/IX/2008 dalam hal *Profit and Loss Sharing*

### D. KEGUNAAN PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk ,

- 1 Rujukan bagi manajemen *I mancng* perbankan syariah
- 2 Salah satu *database* kampus dalam pengembangan produk *musyarakah mutanāqīshah* di kemudian hari
- 3 Rujukan mahasiswa sebagai sumber baku mengenai akad *musyarakah mutanāqīshah*

## E. KERANGKA PEMIKIRAN

Secara garis besar kerangka teori penelitian ini dapat digambarkan seperti berikut :

**Gambar 1**  
Kerangka Teori



Dalam konsep islam sendiri, sebenarnya istilah “bank” secara literal tidak dikenal. Istilah “bank” secara bahasa diambil dari bahasa Itali, yakni *banco* yang berarti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita bahwa proses kerja bank sejak dulu, sekarang, dan mungkin di masa yang akan datang secara administratif dilaksanakan di atas meja.<sup>4</sup>

Dalam kerangka ekonomi umat Islam, istilah bank memiliki konsep tersendiri, yakni bank syariah, yang beroperasi diatas dasar ajaran Islam, dan memiliki prinsip operasional yang berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Perbedaan diantara keduanya hanya terletak pada prinsip operasional yang digunakannya. Menurut Karnaen A. Perwataatmadja dan Syafi'i Antonio, bank syariah memiliki dua pengertian, yaitu 1) Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam, 2) Bank yang tata cara operasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan al-Qur'an dan Hadits.<sup>5</sup>

Bank syariah mempunyai beberapa prinsip dalam menjalankan operasionalnya, seperti halnya prinsip bagi hasil, jual beli dengan margin keuntungan, dan pelayanan jasa dengan *fee*.

Prinsip bagi hasil yang dimaksud adalah suatu prinsip yang meliputi tata kerja pembagian hasil usaha antara pemodal dengan pengelola modal. Pembagian hasil dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana serta antara bank dengan nasabah penerima dana. Bagi hasil ini dilakukan setelah melewati suatu periode tertentu yang disepakati bersama dan setelah dikurangi pajak. Nasabah penerima

---

<sup>4</sup> A Dzajuli dan Yadi Janwari, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat* Rajawali Pers, Jakarta 2002, hlm 53

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 54

dana, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, diwajibkan untuk mengembalikan kreditnya secara mencicil atau seluruhnya saat jatuh tempo<sup>6</sup>

Prinsip jual beli dengan margin keuntungan maknanya adalah suatu prinsip yang menerapkan tata cara jual beli. Dalam prinsip ini, bank mengangkat nasabah sebagai agen bank untuk melakukan pembelian barang tersebut kepada nasabah lain dengan harga sejumlah harga beli ditambah dengan keuntungan bagi bank, prinsip ini pun biasa disebut dengan *mark up*. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabahnya<sup>7</sup>

Prinsip Jasa dengan *fee* meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang diberikan oleh bank. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini antara lain bank garansi, pembukaan L/C, inkaso, jual beli valas, dan jasa transfer<sup>8</sup>

Perbankan dalam hal ini adalah bank syariah mempunyai fungsi intermediasi (penghubung) antara pemilik uang dengan para pengusaha. Dengan demikian bank syariah mempunyai tiga pokok kegiatan yaitu penghimpunan dana (*funding*), penyaluran dana (*financing*), dan jasa (*service*)

Adapun yang menjadi dasar kegiatan *Financing* pada bank syariah, menurut Adiwarman A. Karim dalam bukunya *Islamic Banking : Fiqh and Financial Analysis* adalah sebagai berikut

1. *Financing under the principle of sale and purchase (Al-Bai')*
2. *Financing under the principle of leasing (Ijārah)*
3. *Financing under the principle of revenue-sharing (Syirkah)*
4. *Financing under complementary contract*

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm 64

<sup>7</sup> Ibid

<sup>8</sup> Ibid,

Penyaluran dana perbankan syariah berbasis pada tiga prinsip : 1) jual beli (*al-bai'*), 2) bagi hasil, dan 3) *ijārah* (sewa/upah) *Pertama*, penyaluran dana dengan menggunakan prinsip *al-bai'* dilakukan dengan akad *murabahah* dan *istishna'*; *kedua*, penyaluran dana dengan bagi hasil antara lain dilakukan dengan akad *syirkah* dan *mudharabah*, dan *ketiga*, penyaluran dana dengan *ijārah* antara lain dilakukan dengan akad *ijārah* dan *ijārah muntahiyah bit tamlik* (IMBT). Sedangkan jasa perbankan syariah dilakukan dengan akad *hawalah*, *wakalah bil ujah*, dan *kafalah*<sup>9</sup>

Dalam *syirkah* terdapat akad turunan salah satunya adalah *musyārahah mutanāqishah*. *Musyārahah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanāqishah* berasal dari kata *tanāqasa-yatanāqisu-tanāqusan-mutanāqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.

*Musyārahah mutanāqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara 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 hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>10</sup>

Implementasi dalam operasional perbankan syariah *musyārahah mutanāqishah* merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk

<sup>9</sup> Jaih Mubarak, *Hukum Ekonomi Syariah - Akad Mudharabah*. Fokus Media, Bandung, 2013. hlm 31-32

<sup>10</sup> M. Nadratuzzaman Hosen, Makalah *Musyārahah mutanāqishah*, dari [http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Na dratuzzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Na dratuzzaman.pdf), hlm 1

pengadaan atau pembelian suatu barang (benda), dimana *asset* barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama 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 berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Landasan hukum pada akad *musyārahah muatanāqīyah* berdasarkan pada Al-Qur'an QS. Shad [38]: 24

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ  
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

"... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini ..."

Kemudian Pendapat Ibnu Qudamah, *al-Mughni* (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal 173

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِنْكَ غَيْرَهُ.

“Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hisah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.”

Setiap melaksanakan akad antara nasabah dan bank, baik akad dalam bentuk lisan, tulisan, ataupun isyarat, ada beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak tersebut. Adapun rukun dalam melaksanakan akad menurut jumhur ulama adalah *'aqidain, ma'qud alaih, shigat, dan maudhu*. Sedangkan syarat-syaratnya adalah seperti syarat terbentuknya akad, keabsahan akad, syarat *nafadz*, dan syarat *luzum* dalam hukum Islam. Dalam hukum perdata di Indonesia syarat yang harus dipenuhi diantaranya adalah syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perjanjian.

Setelah terjadinya akad yang sah, kemudian terjadilah efek pada akad itu, dalam kaitannya dengan akad *musyārahah mutanāqishah*, efek yang timbul dari akad *musyārahah mutanāqishah* adalah terjadinya pemindahan hak kepemilikan asset yang dimiliki oleh bank syariah kepada nasabah pada saat akhir pembayaran angsuran. Hal ini dikarenakan adanya pembayaran secara angsur yang dilakukan oleh nasabah kepada bank dalam bentuk sejumlah uang sewa yang kemudian uang sewa tersebut menjadi hasil yang diperoleh oleh bank dan dibagikan kepada nasabah sesuai dengan porsi nisbah nasabah.

Nisbah didapatkan dari keuntungan yang timbul akibat adanya pembayaran yang dilakukan oleh nasabah kepada bank yang kemudian dibagikan

kembali kepada nasabah sesuai dengan porsi nisbahnya. Nisbah yang didapatkan oleh nasabah secara otomatis akan mengurangi porsi kepemilikan bank sehingga pada saat semua porsi kepemilikan bank berpindah kepada nasabah, maka hak kepemilikanpun akan berpindah.

Kata *property* berasal dari bahasa Inggris "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang atau kelompok.<sup>11</sup> Atau definisi *property* adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Beberapa artikel dan buku mungkin juga mendefinisikan *property* sebagai hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya sehingga menjadi sebuah asset.<sup>12</sup>

Dengan demikian *property* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarananya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dapat dimiliki oleh seseorang atau kelompok (Perusahaan).

Ditinjau dari status hukum, perusahaan dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu perusahaan berbadan hukum dan perusahaan bukan badan hukum. Perusahaan berbadan hukum adalah sebuah subjek hukum yang mempunyai kepentingan sendiri terpisah dari kepentingan pribadi anggotanya, mempunyai harta sendiri yang terpisah dari harta anggotanya, punya tujuan yang terpisah dari

---

<sup>11</sup> <http://pengusaha-property.blogspot.com/2012/08/arti-dan-definisi-property.html>, di akses pada 5/3/2014 jam 13 21

<sup>12</sup> <http://www.allvoices.com/contributed-news/7494239-pengertian-property>, diakses pada 12/2/2014 jam 9 56

tujuan pribadi para anggotanya dan tanggung jawab pemegang saham terbatas kepada nilai saham yang diambilnya.<sup>13</sup>

Dalam penelitian ini, penulis bermaksud hanya membahas pengertian perusahaan yang berbadan hukum seperti PT (Perseroan Terbatas)

#### F. LANGKAH-LANGKAH PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode *descriptive analysis* dengan pendekatan kualitatif. Metode ini digunakan untuk mencari data yang tepat, berkaitan dengan pelaksanaan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pemilikan *property* untuk perusahaan Perseroan Terbatas. Sementara itu, pemilihan metode kualitatif dalam penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu

1. Menilik objek penelitian yang terfokus pada upaya menjelaskan suatu yang terjadi yang sulit di ukur dengan angka, maka metode ini dipandang tepat untuk mencari data yang dapat di ungkapkan secara verbal
2. Sebagian besar data yang dikumpulkan berupa kata-kata verbal, baik lisan maupun tulisan yang di ambil dari sejumlah informan yang berhubungan dengan objek penelitian
3. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan selama di lapangan, karena analisis muncul dengan sendirinya pada saat menafsirkan data awal sampai dengan akhir penelitian

---

<sup>13</sup> <http://handayani.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/21843/Bentuk-bentuk+perusahaan.doc>

## 1 Data dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain<sup>14</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a Data Primer, yaitu data yang diambil secara langsung dari pihak yang menjadi sumber penelitian di lapangan Dalam penelitian ini data primernya pihak Bank Mu'amalat KC Dago Bandung yaitu *Relationship Manager*
- b Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari mengutip berbagai sumber tertulis yang erat kaitannya dengan penelitian ini Data sekunder seperti buku-buku literatur *fiqh mu'amalah*, jurnal-jurnal, hasil penelitian atau seminar, dan *website* yang erat kaitannya dengan penelitian ini

## 2 Teknik Pengumpulan Data

Dengan pertimbangan bahwa metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif maka penulis dalam rangka mengumpulkan data primer dan sekunder di lapangan menggunakan studi pustaka, observasi, dokumentasi dan wawancara informan

Pada saat studi pustaka penulis mencatat segala teori yang berkaitan dengan penelitian ini, adapun observasi dilakukan, penulis mencatat segala hal yang ditemukan di lapangan yang dipandang sesuai dengan topik penelitian Teknik observasi digunakan untuk mengumpulkan keterangan yang berhubungan

---

<sup>14</sup> Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Remaja Rosdakarya, Bandung 2007, hlm 6

dengan pelaksanaan akad *musyārahah mutanāqishah* pada pemilikan *property* untuk perusahaan Perseroan Terbatas

Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui pengamatan terhadap dokumen-dokumen dan melakukan pencatatan sumber sumber tertulis yang berhubungan dengan topik penelitian. Sedangkan teknik wawancara mendalam digunakan untuk mengumpulkan informasi yang berhubungan dengan topik penelitian.

### **3 Teknik analisis data**

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan sejak awal sampai dengan akhir pengumpulan data di lapangan. Setiap data yang sudah terkumpul kemudian dianalisis secara induktif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Data hasil studi pustaka, dokumentasi, wawancara dan pengamatan di lapangan ditulis dalam satu catatan lapangan yang kemudian catatan ini dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Menurut Miles dan Huberman, proses analisis data kualitatif terdiri atas empat alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu catatan lapangan, pengumpulan informasi, penyajian informasi, dan penarikan kesimpulan.