BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, manusia secara naluri adalah makhluk yang senantiasa bergantung dan terikat serta saling membutuhkan kepada yang lain. Karena sifat saling ketergantungan dan tolong menolong merupakan watak dasar manusia, maka Allah dalam hal ini memberikan batasan-batasan dalam hal apa sikap saling membantu itu harus diterapkan dalam memenuhi kebutuhan hidup diantara mereka.

Hubungan individu dengan lainnya, seperti pembahasan masalah hak dan kewajiban, harta, jual beli, kerja sama dalam berbagai bidang, pinjam meminjam, sewa menyewa, penggunaan jasa dan kegiatan-kegiatan lainnya yang sangat diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari, diatur dalam fiqh muamalah.¹

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ini ialah *ijarah* (sewa menyewa). Dalam arti luas *ijarah* yaitu hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan dalam jumlah tertentu.² *Ijarah* adalah salah satu cara dan bentuk ketergantungan manusia pada lainnya, dan *ijarah* merupakan sarana yang sah sebagai pola hubungan kemasyarakatan antara sesama manusia. Dengan akad *ijarah*, manusia mempunyai suatu tujuan yaitu saling membantu dan saling mencukupi terhadap apa yang mereka butuhkan, dimana dalam *ijarah* pihak penyewa butuh terhadap pemilikan manfaat atas barang atau jasa, dengan pihak yang menyewakan membutuhkan harga atau pembayaran atas pemberian manfaat suatu barang, oleh karenanya dengan *ijarah* mempunyai tujuan adanya pemilikan manfaat suatu barang atau jasa, bukan barangnya tetapi hanya manfaatnya.

¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1

² Adiwarmanto Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, HIT Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 105

Akad *ijarah* dibagi menjadi dua macam, yaitu : *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan. *Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini boleh apabila pekerjaannya jelas, dan dibenarkan oleh syara'.³

Dalam perbankan syari'ah, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.⁴ Ada tiga jenis *ijarah* dalam sistem Bank Syariah. *Pertama, ijarah mutlaqah* atau *leasing* adalah proses sewa menyewa yang biasa ditemui dalam perekonomian sehari-hari. *Kedua, Bai' at-Takjiri* adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian padanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsur. *Ketiga, Musyarakah Mutanaqisah* adalah kombinasi antara *musyarakah* dan *ijarah* (perkongsian dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya masing-masing.⁵

Sejak krisis moneter melanda Indonesia tahun 1998, bank-bank penyalur kredit pemilikan rumah (KPR) semakin sulit untuk mendapatkan dana murah dalam jangka panjang. Ditambah lagi bunga deposito begitu rendah, banyak nasabah yang menaruh uangnya dalam deposito untuk jangka pendek (satu bulan) agar dapat ditarik dan diinvestasikan kembali ditempat lain yang lebih menarik hasilnya. Kebijakan pemerintah saat itu dengan mengurangi Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) menambah penderitaan bank-bank penyalur KPR bersubsidi seperti Bank Tabungan Negara (BTN).

³ Muhammad, *Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Ekonomi Islami*, Salemba Empat, Jakarta, 2002, hlm. 113.

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2003, hlm.117

⁵ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, UII Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 35

Setelah krisis berakhir perbankan syariah seperti Bank Muamalat Indonesia membuka mata dunia perbankan bahwa dengan sistem syariah yang dijalankan dapat bertahan terhadap krisis dibanding bank-bank konvensional. Maka mulailah Bank Muamalat Indonesia dengan berbekal kemurnian syariah dalam menjalankan sistem perbankan dan dana dari Bahrain tersebut menjadi bank pelopor KPR Syariah di Indonesia.

Dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR secara umum dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu dengan prinsip sewa beli (*Al-Ijarah Al-Muntahia Bittamlik*) dan perjanjian jual beli dengan angsuran (*Ba'i Bithaman Ajil*). Prinsip sewa beli berkembang menjadi beberapa macam akad yang ditawarkan oleh bank yaitu dengan akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*, kemudian akad *Murabahah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*. Sebagaimana hasil wawancara dengan Irawaty, manajer manajer BMI Cabang Kudus berikut:

“Setiap bank itu memiliki akad yang berbeda-beda untuk produk KPR Syariah yang ditawarkan kepada masyarakat. Kalau Bank Muamalat Indonesia diawal peluncuran produk KPR Syariahnya ini menggunakan akad *Murabahah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik*, kemudian sejak bulan April 2007 telah berubah menjadi *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik*, dan kemudian diawal November 2007 produk KPR Syariah ini diberi nama “*Baiti Jannati*”.⁶

Perubahan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam penggunaan akad dalam produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini tidak lepas dari kelebihan yang dapat diperoleh dari akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu adanya *syirkah* antara nasabah dan bank yang akan mengikat nasabah dalam akad, dalam hal ini besarnya *syirkah* bagi nasabah lebih fleksibel dan jauh lebih kecil yaitu minimal 10 % dari harga jual rumah yang menjadi objek akad, selain itu juga jangka waktu yang digunakan dapat lebih lama maksimal sampai dengan 15 tahun.

Secara umum akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* yang digunakan dalam Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki

⁶ Wawancara dengan Irawaty, manajer Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus 24 Desember 2015 2016

kekhususan, dalam hal ini bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama antara bank dan nasabah adalah nasabah menyerahkan bagian modalnya sebagai bentuk *syirkah* dalam kepemilikan obyek akad (rumah) pada Bank. Tentunya, *akad* antara pihak Bank Syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan resiko pembiayaan. Secara lebih rinci dijelaskan oleh Asih Srijayanti, manajer operasional Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus berikut:

“Akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* yang digunakan dalam Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki kekhususan, Bank Muamalat Indonesia menetapkan nasabah dapat memberikan modal (*syirkah*) minimal 10 % dari harga jual rumah, kemudian bank menyediakan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut. Nasabah dapat menyewa rumah tersebut kepada bank dengan ketentuan dan perjanjian bahwa diakhir masa sewa rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya atau nasabah akan melunasi porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut sehingga rumah tersebut dapat dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Pada pelaksanaannya, aplikasi produk-produk perbankan Syariah akan menimbulkan transaksi atau *akad* antara pihak Bank Syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan resiko pembiayaan.⁷

Sekalipun bank dalam memberikan pembiayaan tidak pernah menginginkan bahwa pembiayaan yang diberikan akan menimbulkan permasalahan, namun pada prakteknya permasalahan tersebut kerap kali muncul dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar pembiayaan yang diberikan tidak menimbulkan permasalahan, namun tidak mustahil jika pada akhirnya pembiayaan tetap juga bermasalah, bahkan keadaan pembiayaan tersebut bukan hanya sekedar tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet. Setelah itu, bank akan melakukan upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan penyelamatan pembiayaan. Berbagai upaya penanggulangan terhadap resiko pembiayaan harus dilakukan dengan tujuan yang terarah namun tetap berpedoman pada prinsip *the prudential banking* atau prinsip kehati-hatian serta selektif dalam pemberian

⁷ Wawancara dengan Asih Srijayanti, manajer operasional Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus 24 Desember 2015 2016

pembiayaan terhadap calon nasabah debitur sebab usaha pembiayaan bisa saja gagal sewaktu-waktu karena adanya kecurangan yang dilakukan oleh nasabah. Sebagai lembaga keuangan yang profesional, Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus dituntut untuk mengelola usahanya di sektor pembiayaan agar tidak mengalami kebangkrutan, oleh karenanya menarik untuk diteliti bagaimana manajemen resiko pembiayaan yang dilakukan manajemen Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus pada produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik*.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, Penulis tertarik untuk mengadakan penelitian berjudul “**Analisis Resiko Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian, maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus?
2. Bagaimanakah penanganan resiko pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis penanganan resiko pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus.

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

Secara teoretis, penelitian ini bermanfaat memberikan kontribusi pemikiran dalam pengelolaan pembiayaan berdasar syari'ah, sehingga diharapkan mampu menekan risiko pembiayaan sekecil mungkin.

2. Praktis

Manfaat dari penelitian ini secara praktis antara lain:

- a. Bagi Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, saran-saran penelitian dapat dijadikan sebagai masukan untuk mengatasi problem pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus.
- b. Bagi masyarakat, hasil penelitian dapat dijadikan sebagai sumber informasi dalam memilih jenis jasa keuangan mana yang terbaik.
- c. Bagi STAIN Kudus, untuk pengembangan keilmuan Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari dua bagian yaitu:

1. Bagian muka halaman sampul

Pada bagian ini termuat; halaman sampul, halaman judul, persetujuan pembimbing, pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, abstrak dan daftar isi.

2. Bagian isi (batang tubuh)

Pada bagian batang tubuh ini terdiri dari lima bab yang masing-masing memiliki kedudukan dan isi materi yang berbeda tetapi saling berhubungan antara satu dan lainnya. Kelima bab tersebut adalah sebagai berikut:

Bab satu merupakan pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab dua merupakan landasan teoritis, yang terdiri dari manajemen resiko, akad *musyarakah*, *ijarah*, *ijarah al-muntahiya bit tamlik*, penelitian terdahulu, kerangka pikir.

Bab tiga merupakan metode penelitian yang terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, objek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data, dan teknik analisis data.

Bab empat merupakan hasil penelitian dan pembahasan. *Pertama*, Hasil penelitian terdiri dari gambaran umum objek penelitian, deskripsi data penelitian meliputi implementasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, penanganan resiko pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus. *Kedua*, Pembahasan, meliputi analisis implementasi pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus, penanganan resiko pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus

Pada bab lima ini berisi penutup, yang meliputi kesimpulan, saran-saran dan penutup.

3. Bagian akhir tesis

Pada bagian akhir tesis ini akan dimuat daftar pustaka dan lampiran-lampiran.