

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia saat ini sudah mengalami peningkatan yang cukup pesat dan sudah memiliki tempat yang memberikan cukup pengaruh dalam lingkungan perbankan nasional. Keberadaan perbankan syariah ini dimulai pada saat penerbitan undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, dimana undang-undang ini menjadi pendorong hadirnya sistem perbankan berbasis syariah. Dalam perkembangannya, undang-undang tersebut akhirnya diganti ke dalam undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang menerangkan sistem perbankan syariah dengan lebih jelas dibandingkan undang-undang sebelumnya. Dengan diberlakukannya undang-undang tersebut, perbankan di Indonesia dapat memberlakukan *dual banking system* atau sistem perbankan ganda, dimana bank konvensional dapat beroperasi berdampingan dengan bank syariah sebagai suatu unit usaha atau bank syariah yang berdiri sendiri. Namun, hal tersebut belum sepenuhnya mendorong pertumbuhan perbankan syariah yang sebenarnya karena masih terpengaruh kepada sistem perbankan konvensional, sehingga masih sering dipersamakan dengan bank konvensional.

Setelah berjalannya peraturan perbankan yang terakhir, akhirnya diterbitkan undang-undang yang lebih spesifik menerangkan tentang perbankan syariah yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008. Undang-undang

ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasionalnya. Dengan kehadiran undang-undang ini memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan perbankan sepenuhnya yang sesuai dengan syariat Islam. Salah satunya adalah perbankan syariah menawarkan transaksi yang tidak berlandaskan pada konsep bunga, dapat diharapkan untuk lebih optimal melayani kalangan masyarakat yang belum dapat tersentuh oleh perbankan konvensional, dan memberikan pembiayaan dalam pengembangan usaha berdasarkan sistem syariat Islam.

Berdasarkan prinsip kerjanya, lembaga keuangan bank dibedakan dalam 2 macam yaitu bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan bank yang berdasarkan prinsip Syari'ah.¹

Perbedaan pokok dari kedua jenis ini adalah dalam hal penentuan harga. Bank konvensional dalam menentukan harga selalu didasarkan kepada bunga, sedangkan untuk bank Syari'ah berdasarkan kepada konsep Islam yaitu kerjasama dalam *skim* bagi hasil, baik untung maupun rugi.²

Perbankan syariah menjalankan sistem operasionalnya dengan memberlakukan sistem bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagi resiko (*risk sharing*) dengan nasabahnya yang memberikan penjelasan atas setiap perhitungan keuangan atas transaksi yang dilakukan sehingga akan

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo, Jakarta, 2002, hlm. 37.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm, 7.

meminimalisir kegiatan spekulatif dan tidak produktif. Dalam ajaran Islam, sebuah transaksi yang melibatkan dua orang antara pembeli dan penjual tidak boleh ada yang merasa dirugikan. Keduanya harus dapat saling bekerja sama dan melakukan transaksi sesuai dengan kesepakatan yang menandakan bahwa tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena kesepakatan tersebut merupakan sebuah akad (perjanjian) yang telah disetujui bersama.

Salah satu upaya untuk meningkatkan perkembangan dari Bank Syariah adalah dengan mengeluarkan berbagai produk yang variatif dan kompetitif, sehingga dapat lebih menarik perhatian nasabah dibandingkan dengan perbankan konvensional. Dengan ketentuan produk yang variatif dan kompetitif tersebut harus tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah³. Cecep Maskanul Hakim menyatakan bahwa dalam menciptakan dan mengembangkan produk perbankan syariah biasanya menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan akomodatif dan asimilatif. Pendekatan akomodatif dilakukan dengan mengadopsi produk-produk perbankan konvensional yang kemudian dimasukkan nilai-nilai Islam sedangkan pendekatan asimilatif berupaya menjadikan bank Islam sebagai sebuah entitas tersendiri dalam produk tersebut dengan menunjukkan jati diri khasnya.⁴

³ Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Lihat: *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008* tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia No.94, 2008, pasal 1 butir 12.

⁴ Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam : Catatan Kritis Terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, Shuhuf Media Insani, Tangerang, 2011, hlm. 158-172.

Dalam hal produk-produk yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, produk-produk tersebut sebagian besar memiliki kesamaan dengan yang ditawarkan oleh bank konvensional. Namun, dalam hal penerapannya tentunya berbeda. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan prinsip diantara keduanya. Beberapa produk dengan berbagai skema akad ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, diantaranya produk tabungan dengan akad *Wadiah* (titipan), jual-beli dengan akad *Murabahah*, sewa dengan akad *Ijarah*, bagi hasil dengan akad *Mudharabah*, penyertaan dengan akad *Musyarakah*, investasi dengan akad *Mudharabah*, serta produk jasa lainnya.

Dalam layanan lembaga keuangan syariah yang berhubungan dengan penyaluran dana seperti pemberian pembiayaan kepada nasabah, dapat dilakukan dengan berbagai bentuk akad sesuai dengan kebutuhan dari nasabah sendiri. Salah satu bentuk pembiayaan yang paling sering diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dari nasabah. Pembiayaan konsumtif terbagi dalam beberapa macam produk yang dapat dibiayai, mulai dari barang, mobil, barang-barang mewah, sampai kepada kepemilikan rumah. Khusus pada pembiayaan atas kepemilikan rumah atau umumnya dikenal dengan nama KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan salah satu produk yang cukup diminati oleh nasabah bank syariah. Hal ini disebabkan setiap masyarakat tentunya ingin memiliki rumah mereka masing-masing, sehingga produk ini dapat dikatakan sebagai salah satu produk unggulan oleh bank syariah.

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di lembaga keuangan syariah dapat dilakukan dengan berbagai akad, seperti akad jual-beli (*Murabahah*), jual-beli dengan pesanan khusus (*Istishna'*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*Musyarakah Muntanaqisah*). Pada setiap akad tersebut memiliki karakteristik masing-masing yang menggambarkan kelebihan dan kekurangannya. Pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* (penyertaan sewa) khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah. Pemberian pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli), hal ini dikarenakan sistem dan teknik penghitungannya yang lebih mudah dipahami dan dilakukan baik oleh nasabah maupun oleh pihak bank, sehingga aspek kejelasan lebih terlihat. Akan tetapi akad *musyarakah mutanaqisah* (penyertaan sewa) sekarang ini juga sudah mulai banyak digunakan oleh Bank Syariah dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah, walaupun tidak sebanyak akad *murabahah*.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu akad penyertaan sewa. Akad ini menggunakan prinsip kerja sama antara nasabah dan pihak bank. Contoh, jika nasabah ingin membeli rumah seharga Rp 500 juta dan hanya memiliki uang sebesar Rp 100 juta, pihak bank akan meminjamkan uang sebesar Rp 400 juta dan uang yang terkumpul dapat digunakan untuk membeli rumah tersebut. Namun, status kepemilikan rumah tersebut adalah 80% milik bank dan 20% milik nasabah. Pihak bank kemudian akan menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan biaya sewa yang dapat berfluktuasi. Setiap bulannya,

nasabah dapat membayar sebesar jumlah tertentu yang merupakan gabungan biaya sewa dan biaya untuk membeli 80% kepemilikan bank tersebut, hingga status kepemilikan rumah menjadi 100% milik nasabah.⁵

Berdasarkan hal tersebut perlu dilakukan tinjauan baik praktek maupun teoritisnya lebih lanjut mengenai prosedur pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang di terapkan dalam Bank Syariah. Peneliti juga memilih Bank Syariah Mandiri cabang Kudus untuk dijadikan objek penelitian untuk tinjauan praktis dari akad *musyarakah mutanaqisah* ini. Pemilihan objek pada Bank Syariah Mandiri sendiri dikarenakan Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu bank syariah yang berkembang dan merupakan salah satu bank yang berbasis syariah murni di Indonesia.

Berdasarkan berbagai uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik memilih judul : **“Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus (Studi terhadap Pembiayaan Rumah)”**.

B. Batasan Masalah

Peneliti membatasi masalah pada lingkup pengungkapan bagaimana implementasi sistem akad *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan rumah yang diterapkan pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus.

⁵ Artikel Kredit *Pembiayaan Rumah Syariah – Murabahah vs Musyarakah Mutanaqisah* – DompeterPintar.com. (diakses tanggal 10 Desember 2014).

C. Rumusan Masalah

Dari apa yang telah diuraikan diatas, maka masalah pokok dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana penerapan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap *refinancing/take over* pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap *refinancing/take over* pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap *refinancing/take over* pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus. Serta Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap *refinancing/take over* pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus tersebut.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari hasil penelitian ini secara teoritis adalah untuk memberikan suatu sumbangan pengetahuan dibidang ekonomi syariah dalam praktek perbankan syariah, khususnya terhadap praktek pembiayaan berdasarkan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah* dari sudut pandang syariah islam.

Secara praktis untuk memberikan masukan dan informasi mengenai pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus. Serta dalam penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu bahan bacaan untuk menambah pengetahuan mengenai konsep dan sistem transaksi pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang ada pada Bank Syariah Mandiri cabang Kudus.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari 5 bab yang dimulai dari pendahuluan sampai dengan kesimpulan dan saran. Pada bab I menjelaskan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Pada bab II mengenai tinjauan pustaka. Pada bab III mengenai metode penelitian. Bab IV mengenai hasil dan pembahasan. Dan bab V penutup berisi kesimpulan dan saran.