

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan manusia yang pesat menjadikan bertambahnya kebutuhan ekonomi manusia dan kebutuhan tempat tinggal. Dijelaskan dalam teori Maslow bahwa setelah manusia terpenuhi seluruh kebutuhan jasmani yaitu sandang, pangan dan kesehatan maka tidak terlebih lagi manusia akan menyempurnakannya dengan kebutuhan papan tersebut. Kebutuhan papan tersebut, biasanya disebut dengan kebutuhan tempat tinggal atau hunian, Dengan meningkatnya keinginan manusia untuk melengkapi seluruh hal yang mereka inginkan, maka pengeluaran yang dikeluarkan tidak sedikit. Keputusan masyarakat melengkapi kebutuhan papan dengan adanya pembelian tempat tinggal yakni rumah adalah keinginan semua manusia, bahkan untuk mereka yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang tinggi menyebabkan masyarakat tidak bisa membayar tunai, sehingga membeli dengan angsuran, sewa ataupun kredit.¹ Pembelian rumah secara kredit biasanya dilakukan didalam perbankan konvensional yaitu Kredit Pemilikan Rumah sedangkan dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Penerapan dalam

¹http://www.bi.go.id/id/iek/produkjasaperbankan/jenis/Documents/KPR_iB_Beragam_Layanan.pdf diakses pada 14/10/2016 Jam 11:13

penyaluran maupun praktek antara Bank Konvensional dan Bank Syariah juga berbeda. Keduanya mempunyai porsi dan prinsip masing-masing.

Pertumbuhan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang sangat tinggi juga mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), yang mengakibatkan terjadi risiko kredit untuk BUS dan UUS yang mana diantara keduanya mempunyai *eksposur* pembiayaan properti besar. Berkembang pesatnya perbankan terutama bank syariah saat ini membuat para nasabah penasaran tentang hal tersebut. Ketertarikan nasabah tertuju pada perbedaan penerapan antara bank syariah dan bank konvensional. Padahal jika dilihat dari nama sudah terlihat jelas perbedaan antara keduanya. Salahsatu perbedaan yang menonjol perbankan syariah adalah harus memenuhi prinsip syariah yaitu tanpa riba.²

Bank syariah di Indonesia secara konsisten telah menunjukkan perkembangannya dari waktu ke waktu. Kendati belum mencapai 5% seperti yang direncanakan dalam Cetak Biru Perbankan Syariah 2002 untuk mencapai pada tahun 2011, asset bank syariah terhadap total keseluruhan bank adalah 4,91% pada Desember 2013. Nilai ini lebih dua kali lipat dibandingkan pangsa pasar pada awal tahun 2009. Selanjutnya pada April 2015, pangsa pasar Bank Syariah terhadap total Bank sempat mengalami penurunan 4,69%, kendati asset Bank Syariah terus meningkat. Ini menunjukkan pada asset itu pertumbuhan bank konvensional lebih tinggi dari

²*Ibid.*

pada Bank Syariah. Kondisi ini telah menjadi perhatian semua pihak yang berkeinginan mengembangkan industry perbankan syariah di tanah air.

Tabel 1.1
Pangsa Perbankan Syariah terhadap Total Bank (Posisi April 2015)

	Bank Syariah (BUS dan BPRS)	Pangsa	Total Bank (triliun)
	Nomimal (triliun)		
Total asset per Januari 2009	51,8	2,24%	2.308,0
Total asset per Desember 2013	247,1	4,91%	4.954,5
Total asset per April 2015	276,2	4,69%	5.885,1

Sumber: Statistika Perbankan Syariah April 2015 (OJK, 2015)- diolah

Perkembangan pertumbuhan bank syariah juga telah diikuti oleh perkembangan jaringan kantor perbankan syariah. Pada bulan April 2015, jumlah Bank Umum Syariah adalah sebanyak 12 perusahaan, sedangkan jumlah Unit Usaha Syariah sebanyak 22 unit, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebanyak 162 perusahaan.

Table 1.2
Jaringan Kantor Perbankan Syariah di Indonesia (Posisi April 2015)

	2009	2010	2011	2012	Des 2013	April 2015
BUS						
Jumlah Bank	6	11	11	11	11	12
Jumlah Kantor	711	1.215	1.401	1.745	1.998	2.135
UUS						
Jumlah Bank	25	23	24	24	23	22
Jumlah Kantor	287	262	336	517	590	323
BPRS						
Jumlah Bank	138	150	155	158	163	162

Jumlah Kantor	225	286	364	401	402	433
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Sumber: Statistika Perbankan Syariah, April 2015 (OJK,2015)- diolah

Islam tidak memperbolehkan penggunaan riba dalam setiap transaksi. Secara teknis, riba adalah tambahan disamping pokok pinjaman. Produk antara keduanya juga berbeda, dan salah satu produk dalam perbankan syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah IB atau sering disebut dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dipilih sesuai dengan kebutuhan. Akad yang ditawarkan dalam PPR biasanya secara sewa, jual beli atau bagi hasil. Dalam pembiayaan ini yang termasuk akad sewa adalah *Ijarah* dan *Ijarah Muntahia Bitamlik*, sedangkan dalam akad jual-beli adalah *Murabahah*. Untuk akad secara bagi hasil yaitu *Musyarakah Mutanaqisah*. *Musyarakah* sering disebut dengan *syirkah*, merupakan aktivitas bersama dengan pihak-pihak yang terkait. *Syirkah* artinya pencampuran atau interaksi. Secara terminologi *syirkah* adalah kerja sama usaha untuk mengambil hak atau untuk beroperasi.³

Syirkah dibagi menjadi dua jenis yaitu *syirkah* hak milik (*alamlak*) dan *syirkah* transaksi (*al-‘uqud*). *Syirkah AlAmlak* adalah *syirkah* terhadap zat barang, seperti zat barang yang diwarisi oleh dua orang atau yang menjadi pembelian mereka atau *hibah* bagi mereka. Sedangkan *Syirkah Al-Uqud* adalah transaksi dilakukan dua orang atau lebih untuk menjalin persekutuan dalam harta dan keuntungan.

³Ismail,2011,*Perbankan Syariah*,Jakarta: Kencana, hal: 176.

Musyarakah Mutanaqisah atau biasa disingkat (*MMQ*) adalah salah satu produk dari pengembangan berbasis *musyarakah*. *Musyarakah Mutanaqisah* diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu Bank berkurang karena pembeli atau pengalih komersial secara bertahap kepada yang lain yaitu nasabah. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah*. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas batasnya secara fisik.⁴ Perpaduan antara akad *musyarakah* berkurang (*diminishing musyarakah*) dan *ijarah* menjadi suatu dasar untuk pemberian biaya dalam pembelian rumah.

Landasan hukum *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Al Qur'an Surat Shad ayat 24:

“...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang berserikat itu sebagian darimereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman danmengerjakan amal sholeh dan sedikitlah mereka ini...”(QS 38:24).

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam perbankan terbilang baru dan mayoritas bank-bank masih belum menerapkan walaupun sudah ada akad ini. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan produktif atau konsumtif seperti pada Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), maupun pembiayaan properti atau rumah (PPR). Standar produk *Musyarakah*

⁴Siregar dan Buchori, 2016, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, Jakarta: OJK , hal: 134.

Mutanaqisah untuk kepemilikan properti khususnya rumah atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (Pembiayaan Hunian Rumah) masih kurang. Dalam rangka diimplementasi produk pembiayaan berbasis akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang memenuhi prinsip syariah, ketentuan dan standar syariah, diperlukan kerangka standar operasional produk yang komperhensif dan konsisten sejalan dengan tauran prinsip syariah.⁵ *Musyarakah Mutanaqisah* telah diimplementasikan dalam produk perbankan, namun masih kurangnya bank syariah menggunakan akad ini dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah. Akad yang banyak ditawarkan bank syariah yaitu dengan skema jual-beli atau disebut dengan akad *Murabahah*. Melalui skema *murabahah*, bank syariah akan membelikan rumah yang diinginkan nasabah senilai harga rumah tersebut. Kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara keduanya. Salah satu dari bank syariah yang telah dan sedang menerapkan akad ini dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah Bank Jatim Cabang Syariah Kediri. Karena Bank Jatim Cabang Syariah Kediri termasuk bank syariah yang menjadikan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut yang diterapkan dalam pembiayaan hunian rumah sejak tahun 2017-an.

Adanya peraturan atau landasan untuk penerapan kesesuaian akad *musyarakah mutanaqisah* tertera pada beberapa landasan hukum yang membahas tentang akad *Musyarakah Mutanaqisah* seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/ DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah

⁵www.ojk.go.id dalam Buku Standar Produk *Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*

Nasional No.1/DSNMUI/X/2013 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku Fatwa Dewan Syariah Nasional No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah* yang mana kedua mitra memiliki tanggung jawab apabila terjadi kerugian sesuai proporsi masing-masing mitra. Apabila Fatwa tersebut tidak ada aturan secara merinci maka setiap pembiayaan akan terlihat tidak jelas atau dalam bahasa perbankan syariah disebut dengan *Gharar* (ketidakjelasan).⁶

Selain itu, Bank Jatim Cabang Syariah Kediri IB Griya Barokah menawarkan perumahan dengan 3 konsep Islami. Pertama, Konsep bangunan Islami, yaitu memberikan rasa aman, nyaman, asri, dan desain modern. Kedua, Konsep lingkungan Islami. Beberapa fasilitas yang dipersiapkan adalah Masjid, rumah tahfidzh, play group, lapangan dan masih banyak lagi. Ketiga, Konsep muamalah yang Islami, yaitu proses pembelian rumah dengan akad yang sesuai dengan prinsip syariah yakni tidak terdapat unsur riba, prosesnya cepat dengan persyaratan yang mudah. Harga jual tetap dan tidak berubah sampai lunas. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

IB Griya Barokah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen, dan jenisnya) dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan

⁶Himpunan Fatwa Keuangan Syariah No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hal: 410.

pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing nasabah. Bank Jatim Cabang Syariah Kediri memberikan fasilitas pembiayaan IB Griya Barokah dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang *ribawi*, proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun, selama masa pembiayaan besarnya angsuran tidak terpengaruh dengan suku bunga seperti di bank konvensional maka besarnya angsuran setiap bulan tetap dan tidak berubah sampai lunas, memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan merenovasi rumah serta pembelian rumah *inden*, pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis, maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 5 Milyar, apabila nasabah ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo atau ingin melunasi sebelum akhir masa pembayaran nasabah tidak akan terkena pinalti atau denda.⁷ Dalam pemberian produk pembiayaan IB Griya Barokah salah satu hal yang paling utama adalah adanya ketentuan besarnya nilai agunan (sertifikat rumah) tersebut dalam pemberian besarnya nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank. Berdasarkan penilaian ini bank dapat memperkirakan tinggi rendahnya resiko yang akan ditanggung. Nasabah juga harus memenuhi persyaratan yang diajukan oleh Bank dalam mengajukan pembiayaan, seperti persyaratan dokumen, persyaratan umur maksimum pada saat pembiayaan lunas, memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank.

⁷Brosur Produk IB Griya Barokah

Untuk ketentuan mekanisme jenis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah seperti membangun, membeli, atau merenovasi rumah, ruko, rukan, kavling ataupun rumah *indent* itu berbeda dari masing-masing tujuan dari pembiayaannya. Dari ketentuan lokasi, bukti kepemilikan sertifikat, jangka waktu pembiayaan, margin dan biaya administrasi, uang muka, pembayaran kembali, besarnya angsuran, agunan dan pengikatan, asuransi, dan prosedur pembiayaan. Dengan mencermati data diatas, keberadaan Bank Syari'ah yang dapat diterima oleh masyarakat. Hal ini karena perbankan islam hadir untuk memberikan berbagai macam jasa keuangan yang dapat diterima secara religius yaitu tidak adanya riba dalam sistem perbankan. Selain fungsi khusus ini instansi-instansi perbankan islam dan keuangan sebagaimana aspek-aspek masyarakat Islam lainnya diharapkan memberikan kontribusi secara pantas kepada pencapaian tujuan-tujuan sosial dan ekonomi yang utama, kesejahteraan ekonomi, tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi, stabilitas nilai dan mobilisasi.⁸

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai mekanisme pembiayaan IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri. Maka dari itu penulis mengambil judul :

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH MELALUI
PRODUK IB GRIYA BAROKAH DI BANK JATIM CABANG
SYARIAH KEDIRI**

⁸Buku Panduan Perusahaan Bank Jatim Syariah

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di paparkan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai batasan pembatasan peneliti ini yaitu:

1. Apa saja landasan yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* ?
2. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri ?
3. Bagaimana kendala penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* melalui produk pembiayaan IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan atas rumusan masalah yang sudah dijelaskan maka terdapat tujuan dari peneliti ini yaitu:

1. Untuk mengetahui landasan yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah*
2. Untuk mengetahui deskripsi hasil dari penelitian tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri.
3. Untuk mendeskripsikan hasil penelitian tentang kendala penerapan akad *musyarakah muatanaqisah* melalui produk pembiayaan IB Griya Barokah.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan kegunaan dari penelitian ini adalah hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi dan sumbangsih keilmuan pemikiran mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam melayani nasabahnya dalam pemilhan atau pembelian rumah secara dicicil maupun pembayaran langsung lunas. Dan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan dokumntasi serta diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang acuan pelaksanaan dan minat nasabah apabila mau memiliki hunian yang nyaman, tentram, ayem, asri dan islamiyah. Karena syarat-syarat yang mudah dan dapat dicicil tanpa adanya riba atau bunga Bank yang bisa merugikan bagi nasabah atau masyarakat. Serta manfaat lainnya adalah untukreferensi atau acuan untuk penelitian selanjutnya, dan sebagai arsip kepustakaan perpustakaan IAIN Tulungagung.

E. Penegasan Istilah

1. Definisi Konseptual

Pengertian penerapan adalah perbuatan menerapkan, dan sedangkan menurut beberapa ahli berpendapat bahwa, penerapan adalah suatu kegiatan mempraktekkan suatu teori dan metode, hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan

oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.⁹

Musyarakah mutanaqisah adalah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*. *Musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari kedua belah pihak akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain.¹⁰

Produk IB Griya Barokah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rumah makan, apartemen, dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent. Yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing – masing calon nasabah.¹¹

Bank syariah adalah lembaga perbankan yang dijalankan dengan prinsip syariah. Dalam setiap aktivitas usahanya, Bank syariah selalu menggunakan hukum – hukum islam yang tercantu di dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist. Berbeda dengan Bank Konvensional yang menggunakan riba atau bunga bank, kalau bank syariah menggunakan prinsip bagi

⁹Peter Salim dan Yenny Salim, Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer, Modern English Perss, Jakarta 2002, h. 1598

¹⁰Ernandablog.blogspot.com/2018/10/makalah-musyarakah-mutanaqisah.html?m=1

¹¹Ibid.

hasil, sistem sewa, dan sistem jual beli yang tidak menggunakan sistem riba sama sekali.¹²

2. Definisi Operasional

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada IB Griya Barokah ini merupakan akad pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan nasabahnya yang syarat – syarat untuk mengajukan pembiayaan ini sangat mudah sekali. Dalam pembiayaan pemilikan rumah dimana akad ini adalah kerja sama yakni kerjasama antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya sehingga pada akhir akad nanti ada pengalihan hak dari pihak yang satu dengan pihak yang bersangkutan. Tanpa ada kerugian yang timbul pada masa akad itu berjalan.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi ini berisi tentang isi keseluruhan penelitian yang terdiri dari bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir dari penelitian ini. Untuk mempermudah pembahasan dan penulisan skripsi ini, terlebih dahulu penulis uraikan sistematika penelitian yang terdiri dari:

1. Bagian Awal

Bagian awal usulan penelitian ini meliputi: halaman sampul atau *cover* depan, halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan,

¹²<https://pengertiandefinisi.com/pengertian-bank-syariah-beserta-fungsinya/>

motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, daftar lampiran abstrak.

2. Bagian Inti

Untuk mempermudah pemahaman dalam tulisan ini, maka dibuat sistematika penelitian yang memuat 6 (enam) bab, yaitu: ¹³

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab satu ini, merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah, Dengan pendahuluan ini dimaksudkan agar pembaca dapat mengetahui konteks penelitian. Pendahuluan ini berisi tentang hal-hal pokok yang dapat dijadikan pijakan dalam memahami bab-bab selanjutnya.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab dua ini, berisi uraian tentang kajian teori yang dapat digunakan sebagai bahan analisa dalam membahas objek penelitian. Kumpulan kajian teori yang akan dijadikan pisau analisa dalam membahas objek penelitian tentang manfaat sertifikasi kompetensi terhadap tenaga kerja terampil dalam menghadapi pasar bebsa.

¹³ Ibid hal 11

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab tiga ini, berisi tentang metode penelitian yang dipakai dalam rangka mencapai hasil penelitian secara maksimal, yang memuat jenis penelitian, teknik sampling, teknik analisis data, sumber data dan variabel dalam penelitian, objek penelitian, metode pengumpulan data serta metode penelitian yang digunakan.

BAB IV: HASIL PENELITIAN

Pada bab empat ini membahas tentang paparan data dan temuan penelitian.

BAB V : PEMBAHASAN

Pada bab lima (5) ini, membahas tentang hasil penelitian dari pembahasan bab 4 (empat) tentang Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Melalui Produk IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

BAB VI : PENUTUP

Pada bab terakhir ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran-saran dari keseluruhan pembahasan penelitian skripsi ini.

3. Bagian Akhir

Bagian akhir meliputi daftar pustaka, lampiran-lampiran yang berisi dari pedoman wawancara, surat izin penelitian, surat persetujuan penelitian, surat pernyataan keaslian skripsi, daftar riwayat hidup, dokumentasi penelitian, dan kendali bimbingan skripsi.