

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana disebut Lembaga Keuangan. Lembaga keuangan terbagi menjadi dua, diantaranya Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank. Lembaga keuangan bank dapat berupa bank konvensional maupun bank syariah. Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah.

Bank syariah telah berkembang secara pesat dekade terakhir serta telah menjadi satu *trend* yang sangat penting dalam dunia keuangan. Dimana produk dan jasa keuangan yang ditawarkan harus sesuai dengan syariat dan hukum Islam. Dengan mengembangkan aplikasi syariah menjadi alternatif lain dengan bank konvensional, dimana sekarang produk Bank Syariah mengakomodasi kebutuhan jangka pendek dan jangka panjang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen.

Bank Syariah didasarkan pada prinsip hukum Islam. Sistem bank syariah menawarkan fungsi dan jasa yang sama dengan sistem bank konvensional meskipun diikat oleh prinsip-prinsip Islam. Sistem operasi dari bank syariah berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian. Bank syariah tidak mengenakan bunga untuk dana yang ditawarkan ke konsumen tetapi memperkirakan penambahan dana yang

akan datang yang merupakan hasil dari penggunaan dana tersebut. Di sisi lain, nasabah mendapatkan bagian dari keuntungan bank yang berdasarkan rasio yang telah ditetapkan sebelumnya.

Secara garis besar, fungsi bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional yakni sama-sama sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan pokoknya terletak dalam perlakuan dan jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Jika bank konvensional mendasarkan keuntungan dari pengambilan bunga, maka bank syariah menggunakan sistem imbalan, baik berupa jasa atau *mark-up* atau *profit margin* serta bagi hasil (*loss and profit sharing*).

Undang-Undang Perbankan Indonesia (UUPI), yakni Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No.10 Tahun 1998, membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Islam. Sebagaimana disebutkan dalam butir 13 Pasal 1 UUPI memberikan batasan pengertian prinsip Islam sebagai aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan prinsip Islam, antara

lain, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak Bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).¹

Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip *antaradin* sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian”.

Salah satu tugas pokok bank syariah dalam hal penyaluran dana ini juga banyak menarik minat nasabah. Bank syariah menyediakan jasa

¹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), hlm. 32

berupa pembiayaan. Pembiayaan yang ada di bank syariah terdiri dari tiga sektor diantaranya, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi dan pembiayaan konsumtif. Akad yang diterapkan di Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia dalam proses pembuatan akad itu sendiri masih berpegang teguh pada prinsip syariah yang didalamnya mencakup prinsip keadilan yang menjaga masing-masing hak dan kewajiban para pihak yang membuat akad atau perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara disyaratkan dalam akad pembiayaan dalam hukum Islam. Hal ini juga diterapkan dalam setiap perjanjian yang berjalan di Bank Muamalat Indonesia. pada praktiknya, Bank Muamalat Indonesia juga membuka ruang negosiasi kepada pihak lain yang melakukan perjanjian terutama perjanjian pembiayaan untuk bisa sama-sama mencapai “*antharadin minkum*” yakni mencapai keridhaan hati masing-masing pihak yang melakukan perjanjian sehingga prinsip keadilan bisa terlaksana dengan baik dan tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dan tidak terpaksa dalam melakukan perjanjian.²

Bank Muamalat Indonesia harus tunduk kepada ketentuan dalam Undang-Undang 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwasannya dalam setiap kegiatan usaha Bank Syariah tidak boleh merugikan para pihak yang bersangkutan, hal ini tertera jelas dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang berbunyi:

² Nur Melinda Lestari, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah Berdasarkan UU No.21 Tahun 2008*, (Jakarta: Grafindo Books Media, 2015), hlm.117-179

“Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya”.³

Kedudukan bank syariah dalam hubungan dengan para nasabah adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedangkan dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditor dan debitur. Dengan hal ini, bank syariah menggunakan berbagai teknik dan metode investasi. Kontrak hubungan investasi antara bank syariah dengan nasabah ini disebut pembiayaan. Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁴

Dalam rangka memberikan pelayanan yang memuaskan kepada nasabahnya bank syariah berusaha untuk menciptakan produk-produk yang dapat mencukupi segala kebutuhan nasabahnya sesuai dengan syariat Islam. Salah satu kebutuhan primer manusia adalah papan atau tempat tinggal. Rumah adalah surga bagi keluarga. Memiliki sebuah rumah yang penuh berkah merupakan idaman setiap keluarga baik untuk tempat tinggal ataupun untuk bisnis properti. Namun karena keberadaan lahan yang semakin menjadi rebutan belakangan ini dan juga jumlah manusia yang terus bertambah sementara area lahan tetap, bisa dipastikan harganya akan naik dari tahun ke tahun.

³ *Ibid.*, Nur Melinda Lestari, *Sistem Pembiayaan* . . . hlm.117-179

⁴ *Ibid.*, Veithzal Rivai dan Arvian Arifin, *Islamic Banking* . . . hlm.681

Akan tetapi, kebutuhan akan perumahan ini masih terbentur akan minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi pilihan utama bagi pembiayaan pembelian rumah saat ini. Pembiayaan KPR disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara angsur. Maka terciptalah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yang biasa di kenal dengan Kongsy Pemilikan Rumah.

Bank Muamalat KCP Ponorogo telah menyalurkan dana titipan nasabah ke dalam sektor pembiayaan sesuai kebutuhan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Pengajuan pembiayaan yang banyak dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo salah satunya adalah pembiayaan KPR. Bentuk pembiayaan ini menggunakan sistem multi akad. Multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang menggabungkan dua akad atau lebih.

Dalam produk pembiayaan KPR ini, BMI KCP Ponorogo menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah* yang mana akan muncul istilah multi akad. Dimana nantinya nasabah mengajukan pembiayaan di bank Muamalat dengan akad pertama yaitu akad musyarakah dengan menyertakan 20-30% kontribusi dana dari nasabah dan 70-80% dari pihak bank. Besarnya kontribusi mencerminkan besar porsi kepemilikan saham, baik untuk nasabah atau bank yang bersangkutan. Selanjutnya dengan berjalannya waktu, nasabah dibebankan

dengan akad kedua yaitu ijarah yang nantinya dengan akad ini nasabah akan membayar sewa dengan mengangsur sesuai plafon. Sehingga dengan pembayaran angsuran tersebut, porsi kepemilikan bank akan berkurang dan untuk nasabah akan bertambah.

Musyarakah atau *syirkah* mengandung pengertian saling bekerjasama antara dua orang atau lebih. Syirkah dalam bentuk akad adalah kerjasama atas dasar perjanjian (kontrak) antara dua pihak atau lebih dalam pengelolaan harta dan resiko dibagi bersama. Ia dikelompokkan menjadi kerjasama *al-inan*, kerjasama *al-mufawadhat*, kerjasama *al-wujuh*, dan kerjasama *al-abdan*. Dalam syirkah ini, asas pertukaran manfaat (*tabadul al-munafi'*), asas hak milik (*haq al-milk*), dan asas saling membantu (*al-mu'awanat*).⁵

Musyarakah mutanaqishah yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi porsi kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah porsi 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.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka peneliti ingin melakukan penelitian yang membahas mengenai “IMPLEMENTASI MULTI AKAD PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH IB di

⁵ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm.165

BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU PONOROGO”.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana skema pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo?
2. Bagaimana implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah wal Ijarah* pada produk pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo?
3. Bagaimana perhitungan Kongsy pembiayaan Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendiskripsikan skema pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo.
2. Untuk mendiskripsikan implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah wal Ijarah* pada produk pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo.
3. Untuk mendiskripsikan perhitungan kongsy pembiayaan Pemilikan Rumah BMI KCP Ponorogo.

D. Pembatasan Masalah

Berdasarkan keterbatasan yang datang dari arah peneliti seperti, waktu, tenaga dan biaya yang tersedia dan pengajian teori-teori yang relevan serta kemudahan-kemudahan dalam melaksanakan penelitian di lapangan maka penelitian ini terfokus pada implementasi atau penerapan akad pembiayaan

KPR iB BMI KCP Ponorogo yaitu akad *musyarakah mutanaqisah wal ijarah*.

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi penelitian untuk mata kuliah Sistem Operasional Bank Syariah, bagi pengembangan ilmu-ilmu muamalah terutama lembaga keuangan yang mampu memberikan penjelasan sebagaimana yang diinginkan oleh pembaca yang tertarik pada masalah penerapan akad-akad pada bank syariah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Lembaga Pendidikan (IAIN Tulungagung)

Sebagai sumbangsih pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan tentang penerapan akad pembiayaan KPR pada bank syariah.

b. Bagi Bank Muamalat KCP Ponorogo

Membantu dalam sosialisasi produk pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* kepada masyarakat. Memberikan masukan melalui saran dan kritik yang bermanfaat bagi lembaga.

c. Bagi Peneliti Lanjutan

Memberikan referensi terkait implementasi akad *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* dalam produk pembiayaan KPR.

F. Definisi Istilah

1. Definisi Konseptual

Pengertian pembiayaan dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1998, yaitu:

“Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.⁶

Pembiayaan *musyarakah* adalah perjanjian diantara para pihak dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana atau modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Musyarakah secara istilah, (dari bahasa Arab *syirkah*) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama.⁷

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam

⁶ Djoli S. Gozali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan Edisi Kesatu Cetakan Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.265

⁷ Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), hlm.63

waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahann hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁸

Musyarakah mutanaqishah adalah kerjasama antara dua pihak, dengan salah satu pihak berjanji untuk menjual hak kepemilikannya kepada pihak yang lain, seluruhnya diakhiri periode perjajian atau secara bertahap selama periode yang disepakati.⁹

2. Definisi Operasional

Akad *musyarakah mutanaqisah wal ijarah* merupakan akad kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah

⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima Cetakan ke-11*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm.138

⁹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), hlm.598

diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terbagi menjadi enam bab, setiap bab terdiri dari sub-sub bab yang dapat penulis gambarkan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Menjelaskan tentang latar belakang masalah, fokus penelitian tentang apa-apa saja yang penulis akan teliti, tujuan penelitian tentang apa yang menjadi dasar dalam penelitian ini, pembatasan masalah yang berisi batasan mengenai apa yang akan di teliti, kegunaan penelitian tentang apa manfaat yang ada dalam penelitian, penegasan istilah berisi materi konseptual berdasarkan teori dari buku atau kamus dan definisi operasional berdasarkan penjelasan dari penulis mengenai hal yang diteliti, dan yang terakhir sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini menerangkan tentang kajian teori yang diteliti. Kerangka pemikiran teoritis serta tinjauan umum (termasuk penilaian historis dan deskriptif). Dalam penelitian kualitatif ini keberadaan teori baik yang dirujuk dari pustaka atau hasil penelitian terdahulu digunakan sebagai penjelasan atau bahan lain, dalam penelitian kualitatif ini, peneliti berangkat dari data lapangan dan menggunakan teori sebagai penjelasan dan berakhir pada kontruksi teori baru yang dikemukakan oleh peneliti setelah menganalisis dan menyimpulkan hasil penelitian. Kajian pustaka

ini kemudian dijadikan dasar dalam pembahasan dan menjawab berbagai permasalahan dalam skripsi ini, yaitu Implementasi Multi Akad Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Ii Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang (a) pendekatan, dan jenis rancangan penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) sumber data, (d) teknik pengumpulan data, (e) dan teknik analisis data, (f) pengecekan keabsahan temuan.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang paparan data yang disajikan dengan topik sesuai dalam pertanyaan-pertanyaan atau pertanyaan-pertanyaan penelitian dan hasil analisis data. Paparan data tersebut diperoleh melalui pengamatan (apa yang terjadi dilapangan), dan atau hasil wawancara (apa yang dikatakan oleh informan), serta deskripsi informasi lainnya yang dikumpulkan oleh peneliti lainnya yang dikumpulkan oleh peneliti melalui prosedur pengumpulan data sebagaimana tersebut diatas. Hasil analisis data yang merupakan temuan peneliti disajikan dalam bentuk pola, tema, kecenderungan, dan motif yang muncul dari data. Disamping itu temuan bisa berupa penyajian kategori, sistem klasifikasi, identifikasi dan tipologi.

BAB V PEMBAHASAN

Pada pembahasan hasil penelitian, memuat analisis peneliti, keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori, dan dimensi-dimensi, posisi temuan atau teori yang ditemukan terhadap teori yang diungkap dari lapangan

(*grounded theory*). Analisis data berisi kesimpulan sementara dari temuan penelitian.

BAB VI PENUTUP

Pada bab ini terdiri dari: (a) kesimpulan, (b) implikasi penelitian (jika perlu), dan (c) saran atau rekomendasi. Pada kesimpulan, uraian yang dijelaskan dalam model penelitian kualitatif adalah temuan pokok atau simpulan harus mencerminkan “makna” dari temuan-temuan tersebut sesuai dengan rumusan masalah.