

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah kebutuhan rumah. Memiliki sebuah rumah impian adalah keinginan semua manusia. Namun terkadang keinginan tersebut tidak dapat terlaksana karena adanya beberapa kendala. Kendala yang sering dipermasalahkan dan merupakan kendala utama adalah *financial*. Peluang tersebut dimanfaatkan oleh lembaga keuangan untuk mendapatkan dan meningkatkan profit bagi perusahaannya dan juga untuk membantu para nasabah mereka mewujudkan keinginan memiliki sebuah rumah idaman. Lembaga keuangan tersebut menawarkan layanan berupa pembiayaan kepemilikan rumah. Layanan yang dimiliki dan dikembangkan oleh lembaga keuangan tersebut akan membantu nasabah mempermudah untuk mendapatkan rumah idaman mereka. Layanan tersebut lebih dikenal dengan KPR yaitu Kredit Pemilikan Rumah. Jadi bagi para nasabah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, mereka dapat menggunakan layanan tersebut untuk mewujudkan keinginan mereka memiliki rumah yang layak.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan yang dikembangkan dalam industri perbankan. Awalnya, produk KPR tersebut dikembangkan oleh perbankan konvensional. Namun, setelah diterapkannya *dual banking system* di Indonesia yang memunculkan bank-bank syariah, KPR kemudian diadopsi menjadi salah satu produk pembiayaan bank syariah. Dalam bank syariah, KPR sering disebut dengan KPR iB (*Islamic*

*Banking*) atau ada juga yang menyebut Pembiayaan Hunian Syariah. Perbedaan antara KPR di bank konvensional dengan KPR di bank syariah adalah terletak pada akadnya. Menurut Alaffgani (2013) KPR pada bank syariah menggunakan beberapa akad alternatif, diantaranya KPR iB Jual-Beli yaitu menggunakan akad *murabahah*, KPR iB Sewa yaitu menggunakan akad *ijarah*, KPR iB Sewa-Beli yaitu menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)*, dan KPR iB Kepemilikan Bertahap yaitu menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia menunjukkan trend yang positif. Hal tersebut dapat dilihat dari tingkat pertumbuhan kredit properti yang signifikan. Semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank Konvensional ternyata berdampak pula terhadap permintaan KPR Syariah pada bank syariah (<http://www.lipsus.kontan.co.id/v2/kpr/read/118>, diakses tanggal 17 Februari 2014). Hal tersebut dapat dibuktikan dengan beberapa perbankan syariah yang sukses membukukan prestasi pembiayaan perumahan. Salah satu dari bank syariah tersebut mampu menyalurkan pembiayaan KPR sebesar 47 % menjadi Rp 7,8 triliun sepanjang tahun 2013 (Tangerang, 2014) Pada Desember 2013, salah satu bank syariah yang memiliki produk KPR syariah mampu membukukan pembiayaan KPR sebesar 39 % menjadi Rp 4,9 triliun. Direktur Bisnis dari bank tersebut menyatakan bahwa kondisi makro ekonomi yang stabil menjadi penopang pertumbuhan ( Himawan, Adhitya, 2014)

Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang dimiliki oleh bank-bank syariah di Indonesia menggunakan beberapa akad yaitu akad *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Akad *ijarah* menurut Wiroso

(2011) adalah akad sewa menyewa antara pemilik *ma'jur* (obyek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas proyek sewa yang disewakannya. Menurut Ascarya (2013), pengertian *ijarah muntahiya bittamlik* (*IMBT*) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau mengibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Pengertian akad *murabahah* dalam PSAK No.102 paragraf 5 (lima) adalah akad jual beli barang dengan harga jual beli sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, menyatakan bahwa pengertian *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan akad turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan percampuran dari *syirkah* (kerjasama) dan *ijarah* (sewa). Akad *musyarakah mutanaqisah* dapat menjadi solusi alternatif untuk pembiayaan perumahan, karena dengan akad ini kedua pihak yaitu bank dan nasabah mempunyai hak atas asset yang dijadikan objek kerjasama. Dengan akad ini, kepemilikan bank secara bertahap berkurang dan menjadi milik penuh nasabah. Keuntungan yang didapat bank atas kepemilikan asset tersebut adalah dari pembayaran sewa nasabah yang dibayar bersama dengan pembayaran angsuran.

Sebagai acuan dari penelitian ini dikemukakan hasil-hasil penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya, antara lain: Muhammad dan Hanani A (2013) menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan pengoperasian produk musyarakah mutanaqisah bank Islam lokal dan bank asing yang beroperasi di Malaysia adalah dalam hal kepemilikan properti. Bank asing, properti menjadi milik bank, dan menjadi milik nasabah jika saham properti dibeli oleh nasabah. Bank Islam lokal properti milik pelanggan dari awal kemitraan. Osmani dan Abdullah (2010) meneliti tentang tinjauan literatur dan praktik musyarakah mutanaqisah di bank Malaysia. Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada studi literatur yang dilakukan di Bank Islam di Malaysia, yaitu karakteristik dari Musyarakah Mutanaqisah, isu-isu terkait seperti kepemilikan dan kewajiban.

Haris (2007) menyimpulkan bahwa terdapat nilai positif dan nilai negatif terhadap keanekaragaman serta perbedaan penggunaan akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), yaitu memunculkan kesan bahwa tidak ada otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah dan calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya. Widayat (2008) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa pelaksanaan *akad murabahah* yang diterapkan Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) telah sesuai dengan aturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Akad Penghimpunan dan*

Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

PT Bank Muamalat Tbk merupakan satu-satunya bank yang murni syariah. Bank yang berdiri pada tahun 1991 ini memiliki beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabah yang pada umumnya terdiri dari tiga jenis produk yaitu produk pembiayaan, produk dana dan produk jasa. Salah satu produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank Muamalat terdiri dari dua jenis yaitu KPR Muamalat iB yang dikhususkan untuk tempat tinggal dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis yang dikhususkan sebagai tempat usaha. Kedua produk pembiayaan tersebut menggunakan akad yang sama yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka peneliti akan melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Implementasi dan Risiko Produk Pembiayaan Perumahan dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya”. Alasan pemilihan topik dalam penelitian ini karena *Musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu alternatif dalam pembiayaan perumahan selain akad *murabahah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. *Musyarakah mutanaqisah* adalah akad turunan dari akad *musyarakah*, yang merupakan percampuran dari *syirkah* (kerjasama) dan *ijarah* (sewa). Dan juga akad ini baru diterapkan oleh beberapa bank syariah di Indonesia. Selain itu, penulis mencoba membandingkan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad *murabahah* yang sama-sama diterapkan dalam pembiayaan perumahan. Tujuan perbandingan ini adalah untuk mengetahui

apakah akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diterapkan untuk produk pembiayaan lain yang memakai akad *murabahah*. Dan juga sebaliknya, apakah akad *murabahah* dapat diterapkan untuk produk pembiayaan lain yang memakai akad *musyarakah mutanaqisah*.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana analisis implemetasi dan risiko pembiayaan perumahan dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya?”

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk menganalisis implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* pada produk pembiayaan perumahan, dan risiko dari akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah*.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Bank, sebagai bahan masukan yang dapat digunakan untuk mengetahui kesesuaian implemetasi akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
- b. Bagi penulis, untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang implementasi akad dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah.

- c. Bagi pihak lain yang berkepentingan, untuk memberikan informasi yang berkaitan dengan akad yang digunakan dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah.

