

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambah pula kebutuhan akan perumahan. Menurut teori Maslow yang menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan (www.wikipedia.com).

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. Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional, akan tetapi seiring berjalan waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. Maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yang dikenal dengan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS).

Di tengah gejolak krisis global, bank-bank syariah masih berharap pertumbuhan pembiayaan konsumsi. Dimana bank-bank syariah menargetkan

pembiayaan konsumsi, terutama pembiayaan perumahan yang dapat menopang transaksi bisnis. Dapat dimisalkan Bank Muamalat yang menargetkan penyaluran pembiayaan konsumen dari pembiayaan hunian syariah.

Sesuai labelnya, bank syariah adalah institusi keuangan yang berbasis syariah Islam. Di satu sisi bank syariah adalah lembaga keuangan yang mendorong dan mengajak masyarakat untuk ikut aktif berinvestasi melalui berbagai produknya. Secara umum bank syariah dapat didefinisikan sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *gharar*, dan *maysir*. (Ascarya, 2006: 8)

Dalam dunia perbankan terdapat beberapa perbedaan yang mencolok diantara KPR dengan KPRS atau biasa disebut dengan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS). Antara lain, penentuan suku bunga dimana KPR menerapkan sistem *fixed* (tetap) dan *floating* atau fluktuasi mengikuti keadaan pasar sedangkan untuk KPRS hanya menggunakan sistem *fixed* (tetap). Pengembalian dan pembagian keuntungan, untuk KPR menggunakan sistem bunga sedangkan KPRS menggunakan sistem bagi hasil. Dan perjanjian atau akadnya untuk KPR menggunakan sistem bunga sedangkan KPRS menggunakan sistem *musyarakah*, *ijarah*, *istishna'* dan *murabahah*. Perbedaan diatas merupakan salah satu faktor yang menjadi alasan para nasabah untuk menggunakan kredit kepemilikan rumah dengan berbasiskan syariah.

Untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah secara kredit, perbankan syariah memberikan kemudahan pada para nasabah dengan menyediakan kredit pemilikan rumah syariah atau pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*. Yang merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertice*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (*Bidayatul*) dalam (Antonio, 2001: 90).

Sedangkan menurut Nadrattuzaman (2004) *musyarakah mutanaqishah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain akan bertambah hak 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.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Nasabah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah (PHS)
Tahun 2008-2011 (dalam satuan)

No	Indikator	Tahun			
		2008	2009	2010	2011
1.	Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	54	73	128	195
2.	Piutang <i>Murabahah</i>	71	54	67	92
3.	Piutang <i>Istishna'</i>	-	-	13	9
4.	<i>Ijarah</i>	-	-	-	6
5.	<i>Qardh</i>	-	-	-	-

Sumber: Data BMI Cabang Malang (diolah)

Berdasarkan data tabel diatas dapat dilihat bahwa pembiayaan hunian syariah dengan menggunakan akad *musyarakah* mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Disamping lebih menguntungkan, nasabah juga tidak perlu takut lagi dengan biaya margin yang tinggi seperti halnya bank syariah pada umumnya

Di mana hal ini disebabkan karena dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang menggunakan akad turunan dari *musyarakah* yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* yang memberikan skema kepemilikan bertahap dimana bank syariah dan nasabah bersekitat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikan melalui angsuran setiap bulannya sementara bank syariah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah. Angsuran yang dibayar oleh nasabah berupa angsuran pokok serta pembayaran sewa atas rumah kepada bank syariah. Pembayaran pokok akan tetap jumlahnya sedangkan pembayaran sewa bisa berubah setiap tahunnya.

Junus (1997) secara berurutan mengidentifikasi lima atribut yang menjadi dasar pertimbangan bagi nasabah dalam memilih suatu kredit pemilikan rumah yaitu suku bunga, besarnya angsuran, besarnya uang muka, jangka waktu angsuran dan hadiah/undian. Penelitian yang dilakukan Irbid dan Zarka dalam Survei Bank Indonesia tentang identifikasi faktor penentu keputusan konsumen yaitu dalam memilih jasa perbankan memaparkan bahwa informasi tentang pertimbangan responden di dalam memilih jasa bank syariah, yaitu faktor keyakinan bahwa bunga bank bertentangan dengan agama diikuti oleh keramahan petugas serta persepsi bahwa berurusan dengan bank syariah lebih cepat dan

mudah. Ketiga pertimbangan di atas lebih diminati konsumen dibandingkan dengan pertimbangan terhadap faktor reputasi dan image bank, persyaratan yang lebih ringan dibanding bank konvensional, serta kedekatan lokasi (rumah dan/atau tempat kerja) responden dengan kantor bank. Varian produk yang ditawarkan serta berbagai hal yang berhubungan dengan produk (seperti: variasi, biaya administrasi serta harapan keuntungan) bukan merupakan pertimbangan utama di dalam memilih bank syariah. Hal ini dapat mengidentifikasi bahwa nasabah bank syariah cenderung melihat produk bank bukanlah sesuatu yang “unik”, tetapi menyerupai produk komoditas lainnya seperti yang ditawarkan oleh bank konvensional. (Kiki, 2010: 9)

Seiring dengan bertambahnya kebutuhan nasabah dalam memiliki sebuah rumah, di tetapkannya sebuah Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* (terlampir) yang mengatur akan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif kongsi kepemilikan rumah syariah. Dimana Dewan Syariah Nasional merupakan dewan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah, serta mengawasi penerapan fatwa yang dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, peneliti hendak melakukan penelitian dengan judul **“Penerapan Akad *Musyarakah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan konteks penelitian di atas, fokus penelitian yaitu:

1. Bagaimanakah aplikasi pembiayaan *musyarakah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan pembiayaan *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang?
3. Bagaimanakah pemecahan masalah untuk penyelesaian kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan pembiayaan *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang?

1.3 Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan aplikasi pembiayaan akad *musyarakah* dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.
2. Untuk mendeskripsikan kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan akad *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.
3. Untuk mendeskripsikan pemecahan masalah atau strategi yang digunakan untuk mengatasi kendala-kendala dalam penerapan pembiayaan *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan peneliti mengenai penerapan akad *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

2. Bagi Pembaca

Hasil penelitian dapat menambah informasi dan wawasan mengenai penerapan akad *musyarakah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat dan bagi peneliti selanjutnya dapat dijadikan sebagai referensi tambahan.

3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian dapat dijadikan bahan informasi untuk pihak manajemen bank dimana dalam rangka mengatasi masalah yang dihadapi serta menunjukkan perkembangan operasional perbankan sehingga menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan ataupun keputusan di masa yang akan datang.

1.4 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti hanya membahas tentang aplikasi pembiayaan akad *musyarakah* beserta penerapannya pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.