

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Kebutuhan akan perumahan terus meningkat dari tahun ke tahun, hal tersebut dikarenakan perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia namun kemampuan daya beli masyarakat yang tidak selalu tinggi. Prinsip syariah muncul dan memberikan alternatif dalam pembiayaan pemilikan rumah yang memiliki asas keadilan dan keseimbangan dengan menyediakan pembiayaan perumahan melalui *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq), yakni pembiayaan berbasis kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Kepemilikan pihak bank akan semakin menurun, namun bagi nasabah akan semakin besar sesuai proporsi pembayaran yang dilakukan (Bhakti, 2012). Spesifikasi akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) pada perbankan syariah di Indonesia adalah dilaksanakan dengan tujuan untuk pembiayaan pembelian properti baru, lama, *take over*, dan *refinancing* (Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Dalam proses pembiayaan *refinancing*, terdapat beberapa masalah atau risiko yang dapat terjadi, diantaranya adalah perbankan syariah menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*, kemudian perbankan Syariah menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, dan adanya kejadian eksternal yang memengaruhi operasional perbankan syariah (Otoritass Jasa Keuangan, 2015).

Dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian dan peningkatan peran perbankan Syariah dalam mendukung pertumbuhan perekonomian nasional melalui pembiayaan yang produktif maka sebagaimana yang telah diberlakukan untuk perbankan konvensional, perbankan Syariah perlu menetapkan kebijakan terkait dengan pembiayaan KPR iB. Kebijakan dalam pembiayaan KPR iB pada perbankan Syariah dilakukan dengan tetap memperhatikan karakteristik produk perbankan Syariah

termasuk fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) (Bank Indonesia, 2012).

Hal yang menjadi kendala bagi perbankan untuk pembiayaan perumahan adalah presentase terbesar dari kebutuhan perumahan ada pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang bekerja di sektor non formal dianggap tidak *bankable*. Hal tersebut dikarenakan tidak dapat memenuhi syarat-syarat yang sesuai dengan analisa pemberian kredit, seperti dalam ketersediaan *collateral* atau jaminan, dan persyaratan administratif lainnya (Abubakar & Handayani, 2017).

Baru-baru ini Bank Indonesia (BI) memastikan kebijakan pelonggaran *Loan to Value* (LTV) dan *Financing to Value* (FTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) diluncurkan bulan Agustus 2016. Kebijakan makro prudensial ini akan meringankan pembayaran uang muka masyarakat yang ingin membeli rumah. Kebijakan bank sentral ini sekaligus akan mendukung Paket Kebijakan Ekonomi Jilid XIII yang dirilis pemerintah yang salah satu isinya menyebut, reformasi dalam perizinan pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). LTV dan FTV adalah rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa prooperty (CNN Indonesia, 2016).

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dan peranan bank sebagai *intermediary*, dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga, tetapi berdasarkan prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian. Bank Muamalat merupakan salah satu Bank Syariah pertama di Indonesia yang menyalurkan kredit perumahan. Menarik untuk di cermati, KPR memang termasuk bisnis yang tidak pernah mati dan terus berkembang. Dunia property memang sangat menjanjikan dan memberi obsesi yang besar pada pendanaan yang kuat (Amalia, 2017).

Pertumbuhan keuangan dan perbankan syariah saat ini menjadi topik utama sistem keuangan nasional. Di Indonesia, mayoritas produk perbankan syariah di dominasi oleh akad *murabahah*. Hal ini dapat dibuktikan dengan data per Desember

2017 bahwa pembiayaan *murabahah* mencapai 150.312 miliar rupiah lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan bagi hasil seperti *mudharabah* 17.090 miliar rupiah dan *musyarakah* 101.552 miliar rupiah atau pembiayaan sewa seperti *Ijarah* 9.230 miliar rupiah (www.ojk.go.id, 2016).

Murabahah adalah salah satu dari bentuk akad jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan (Antonio, 2001). Dalam suatu pembiayaan *murabahah*, kondisi perekenomian yang selalu berubah mempengaruhi kondisi usaha nasabah, kondisi tersebut dapat menjadikan kemampuan nasabah untuk membayar utang *murabahah* menjadi berkurang atau nasabah membutuhkan tambahan modal untuk menyesuaikan usahanya dengan kondisi yang ada. Selain daripada itu, penggunaan akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR Syariah bertenor panjang (di atas 4 tahun) pastilah kurang cocok dan tidak tepat, penggunaan akad *murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPRS akan menjadi lebih mahal dibanding konvensional, karna harga jual *murabahah* bersifat tetap, sementara harga pasar fluktuatif (Mingka, 2018). Berdasarkan hal tersebut, maka dimungkinkan dalam suatu pembiayaan yang sedang berjalan, nasabah mengajukan pembiayaan ulang (*refinancing*).

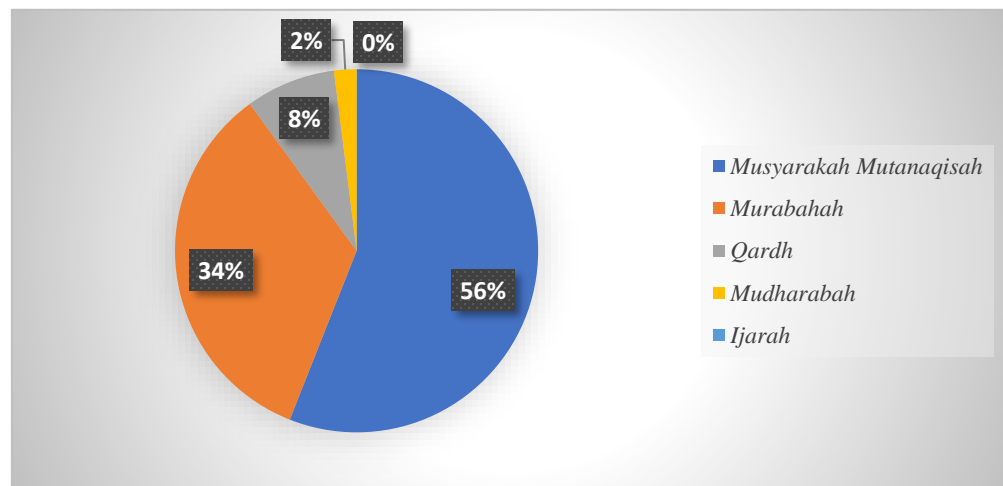
Berdasarkan Fatwa DSN MUI NO: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah disebutkan bahwa, pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya (MUI, 2013). Prinsip dalam transaksi berdasarkan Syariah adalah adanya *underlying asset* yang menjadi dasar transaksi, oleh karena itu skema *murabahah* tidak dapat digunakan untuk membiayai ulang atau melunasi pembiayaan *murabahah* sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut maka salah satu solusi yang dapat diterapkan untuk proses *refinancing* adalah melalui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* (Felix, 2017).

Menurut Fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. *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 hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain 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 (Antonio, 2001).

Akad *musyarakah mutanaqishah* sudah mulai diimplementasikan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini. Bahkan bisa dibayangkan masih sangat sedikit bank syariah yang menerapkan *musyarakah mutanaqishah* sebagai alat pembiayaan untuk menggantikan kontrak berbasis *murabahah*, dan beberapa lainnya masih membuat kontrak tersedia untuk menyediakan variasi kepada pelanggan. Pembiayaan *musyarakah*, termasuk didalamnya *musyarakah mutanaqishah* (MMq), tercatat hanya memiliki porsi sebesar 28,50% pada Desember 2015 dari keseluruhan pembiayaan perbankan syariah, seharusnya MMq menjadi produk unggulan karena merupakan produk berkarakteristik yang khas (Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016). Kontrak *musyarakah mutanaqishah* (MMq) didasarkan pada konsep kemitraan yang semakin berkurang. MMq terdiri dari tiga kontrak yaitu *musyarakah*, *ijarah* dan *bay'*. *Musyarakah mutanaqishah* merupakan strategi produk unggulan bank syariah dengan nilai harga jual yang lebih kompetitif dan jangka waktu pembiayaan yang panjang di bandingkan akad lainnya (Rohmi, 2015).

Sebagai contoh, salah satu bank syariah di Indonesia yang telah menerapkan produk *musyarakah mutanaqishah* yaitu Bank Muamalat Indonesia.



Gambar Error! No text of specified style in document..1
Diagram Presentase Pembiayaan di Bank Muamalat Lumajang

Sumber: (Rohmi, 2015)

Berdasarkan diagram tersebut, persentase pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqishah* telah mengungguli akad *murabahah*. Padahal, penerapan akad ini masih tergolong baru, dan masyarakat masih belum banyak yang mengetahui tentang akad *musyarakah mutanaqishah* ini.

Perbankan syariah di Indonesia yang telah menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) BTN Syariah, BRI Syariah, Bank Muamalat Indonesia, dan CIMB Niaga Syariah. Contoh lain selain Bank Muamalat Lumajang yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk lewat unit usaha syariahnya membidik pembiayaan perumahan syariah sebesar Rp 25 triliun sepanjang tahun 2019. Target ini 14% lebih tinggi dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai sekitar Rp 22 triliun. KPR Syariah yang ditawarkan BTN Syariah ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dengan uang muka yang terjangkau dan tenor panjang hingga 30 tahun (Alif, 2019).

Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 kepada seluruh Bank Syariah (BUS & UUS) yang salah satunya mengatur tentang ketentuan-ketentuan pelaksanaan KPR iB pada Bank Syariah. Berdasarkan surat edaran dari Bank Indonesia, nasabah yang memilih produk KPR dengan akad *murabahah* harus rela menambah modal awal pemilikan rumah yaitu sebesar 30%, dari peraturan awal yang hanya 20%. Beruntung bagi nasabah yang

memilih menggunakan akad MMq pada pembiayaan KPR mereka karena dengan adanya SE ini tidak memberikan dampak buruk pada portofolio KPR iB mereka. Dengan adanya SE ini secara hukum positif semakin melegitimasi penerapan MMq pada KPR Muamalat iB yang sebelumnya hanya didasarkan pada Fatwa DSN NO:73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah* (Rohmi, 2015).

Akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) sudah mulai diterapkan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini (Kamilatur, 2015). Namun pembiayaan melalui pola *musyarakah mutanaqishah* (MMq) ini memiliki beberapa kendala secara umum dalam dunia perbankan yang dihadapi, yaitu pertama keterbatasan sumber daya manusia yang profesional dan kompeten untuk menangani mekanisme pembiayaan melalui *musyarakah mutanaqishah* (MMq). Kedua pemahaman masyarakat yang masih belum baik tentang produk perbankan syariah termasuk *musyarakah mutanaqishah* (MMq). Ketiga kurang tersedianya kantor cabang yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR diberbagai daerah, sementara kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan pokok masyarakat sampai ke pelosok. Keempat kesiapan regulasi yang kokoh untuk mendukung implementasi pembiayaan melalui *musyarakah mutanaqishah* (MMq) (Bhakti, 2012). Kelima Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal (M.Ridwan, 2012).

Hal lain yang menjadi isu terkini dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) di perbankan syariah di Indonesia yaitu terkait isu syariah, isu legal, dan isu operasional. Isu syariah yakni prinsip “dua akad dalam satu barang” ketika akad sewa dan beli disepakati dalam waktu yang sama, munculnya *ta'aluq* (*connecting akad*) jika *ijarah* diterapkan pada akad kedua setelah *musyarakah* di kondisikan, dan obyek/barang *musyarakah mutanaqishah* dijadikan agunan, kemudian isu legal yaitu perbedaan aturan *fiqih* dengan hukum positif Indonesia terkait pencatatan sertifikat kepemilikan, lemahnya posisi hukum bank syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan hutang, maupun hak tanggungan (APHT) atas pengalihan kepemilikan, dan Fatwa DSN dan PBI atau SEBI belum cukup lengkap

mengatur substansi perjanjian perbankan syariah yang diperlukan oleh notaris maupun bank syariah, terakhir yaitu isu operasional, masalah independensi harga ketika pembiayaan *musyarakah* disertai pengalihan kepemilikan, bank cenderung serta merta mengeksekusi agunan disebabkan nasabah gagal memenuhi kewajiban sewa tanpa persetujuan dari nasabah, dan pelimpahan semua kewajiban pembayaran atas biaya yang muncul kepada nasabah telah menyimpang dari standar AAOFI dan Fatwa DSN NO. 73 /DSNMUI/XI/2008 belum terdapat standar akuntansi khusus terkait MMq. (Basyariah, 2018)

Seperti akad-akad lainnya dalam perbankan syariah, akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki berbagai macam risiko. Risiko yang dapat timbul dalam *musyarakah mutanaqishah* diantaranya adalah risiko kepemilikan, risiko regulasi, risiko pasar dan risiko kredit (pembiayaan) (Rahmawaty, 2018).

Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang masalah dan beberapa hasil penelitian sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Implementasi Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan pemaparan latar belakang penelitian di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah yaitu:

1. Masalah dalam proses pembiayaan *refinancing* adalah perbankan syariah menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*, kemudian perbankan Syariah menghadapi potensi risiko operasional (Otoritass Jasa Keuangan, 2015).
2. Belum banyak bank yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) (Rohmi, 2015).
3. Kendala bagi perbankan untuk pembiayaan perumahan adalah presentase terbesar dari kebutuhan perumahan ada pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang bekerja di sektor non formal dianggap tidak *bankable* (Abubakar & Handayani, 2017).
4. Prinsip dalam transaksi berdasarkan syariah adalah adanya *underlying asset* yang menjadi dasar transaksi, oleh karena itu skema *murabahah* tidak dapat digunakan untuk membiayai ulang atau melunasi pembiayaan *murabahah* sebelumnya (Felix, 2017).
5. Keterbatasan sumber daya manusia yang profesional dan kompeten untuk menangani mekanisme pembiayaan melalui *musyarakah mutanaqisah* (MMq) (Bhakti, 2012).
6. Pemahaman masyarakat yang masih belum baik tentang produk perbankan syariah termasuk *musyarakah mutanaqisah* (MMq) (Bhakti, 2012).
7. Kurang tersedianya kantor cabang yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR diberbagai daerah, sementara kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan pokok masyarakat sampai ke pelosok (Bhakti, 2012).
8. Belum adanya kesiapan regulasi yang kokoh untuk mendukung implementasi pembiayaan melalui *musyarakah mutanaqisah* (MMq) (Bhakti, 2012).
9. Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad *musyarakah mutanaqishah* (MMq) ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal (M.Ridwan, 2012).

10. *Musyarakah mutanaqishah* memiliki berbagai macam risiko diantaranya adalah risiko kepemilikan, risiko regulasi, risiko pasar dan risiko kredit (pembiayaan) (Rahmawaty, 2018).

1.3 Pertanyaan Penelitian

Adapun masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan *refinancing* akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR iB di perbankan syariah?
2. Bagaimana risiko akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR iB di perbankan syariah?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui implementasi pembiayaan *refinancing* akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR iB di perbankan syariah.
2. Mengetahui risiko akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR iB di Perbankan Syariah.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang bersangkutan, baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis.

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat penelitian ini dari segi teoritis adalah:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi pembaca skripsi ini, dan bagi pribadi peneliti.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi penelitian sejenis dan dapat menjadi bahan perbandingan dengan penelitian yang ada.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat penelitian ini dari segi praktis adalah:

1. Membantu memberikan bahan masukan bagi bank syariah dalam penyaluran pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad *refinancing musyarakah mutanaqisah*.
2. Dapat meningkatkan kinerja bank terutama dalam penyaluran pembiayaan terhadap *musyarakah mutanaqisah* sehingga pembiayaan tersebut efektif.
3. Mengetahui risiko yang dapat terjadi dalam penyaluran pembiayaan *refinancing musyarakah mutanaqishah* sehingga dapat dicari alternatif mitigasi risikonya.
4. Menambah informasi bagi masyarakat tentang produk yang ada di bank syariah khususnya tentang *musyarakah mutanaqisah*.