

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).

Pembelian rumah merupakan suatu keputusan yang penting dilakukan meskipun mengeluarkan sejumlah biaya yang besar. Pembelian rumah membutuhkan pengeluaran besar dan pendapatan rumah tangga yang panjang dan pendapatan rumah tangga yang panjang. Terlepas dari seseorang yang membeli rumah untuk dijual atau bertujuan untuk investasi, kebanyakan pembeli membutuhkan fasilitas pembiayaan (Ramli & Dahlan, 2016).

Hasil Survei yang dilakukan Bank Indonesia pada Triwulan III tahun 2014 menyatakan bahwa pertumbuhan pembiayaan melambat. Hal tersebut dikarenakan rendahnya permintaan pembiayaan dari nasabah, kenaikan suku bunga, serta meningkatnya risiko pemberian pembiayaan. Pada triwulan berikutnya responden juga memperkirakan masih terjadi kondisi yang sama. Kemudian, masih tingginya inflasi membuat daya beli masyarakat juga ikut melemah. Akibat terjadinya penurunan pada konsumsi rumah tangga, pembiayaan konsumsi yang secara cepat memberikan keuntungan bagi perbankan juga berpotensi ikut tertekan (Anggraini & Mardiah, 2016)

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)

Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) terdapat berbagai macam akad yang digunakan yaitu *Murabahah*, *IMBT*, *Istishna*, serta *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Salah satu akad yang digunakan dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Akad ini merupakan alternatif dari produk *Murabahah* yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah di seluruh dunia (M.Ridwan, 2012). Dalam Fatwa DSN No 73/2008 yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) yang berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain (DSN-MUI, 2017).

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) sudah mulai diterapkan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini (Kamilatur, 2015). Namun pembiayaan melalui pola *Musyarakah Mutanaqisah* (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 Mutanaqisah* (MMQ). Kedua pemahaman masyarakat yang masih belum baik tentang produk perbankan syariah termasuk *Musyarakah Mutanaqisah* (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 Mutanaqisah* (MMQ) (Bhakti, 2012). Kelima Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal (M.Ridwan, 2012).

Dalam penerapan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) ada beberapa hal yang perlu untuk diselesaikan dengan baik mulai dari Pembiayaan *Property Indent* namun di dalam proses ini merupakan *Interest During Construction* (IDC). Dimana bank mendapatkan margin dari rumah yang belum jadi. Tentu saja, IDC tidak dapat diterapkan dalam perbankan syariah yang melarang bunga. Lalu *Isu Bay' Kali bi al - Kali* (*Bay' Dayn bid Dayn*) atau jual beli hutang dengan hutang dalam *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Bank dan nasabah sama-sama menanggungkan kewajibannya, maka hal ini tidak diperbolehkan. Larangan ini diberikan supaya tidak terjadi transaksi atas barang yang tidak ada (*ma'dum*) yang kemudian juga memiliki potensi untuk ditaransaksikan kembali. Akibatnya bisa saja menyebabkan terjadinya ekonomi gelembung

(*bubble economy*) (M.Ridwan, 2012). Masalah lainnya terkait penjaminan dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal ini tidak sah menurut syariah namun sah dimata hukum positif di Indonesia. Sehingga menimbulkan kerancuan hukum dalam hal ini (Kurniawan & Inayah, 2013).

Perbankan syariah di Indonesia juga memiliki dua permasalahan yang perlu diselesaikan dan dicarikan solusinya, yaitu pertama terdapatnya permasalahan kesesuaian syariah yang masih harus diperketat, kedua kurangnya inovasi produk perbankan syariah sehingga tawaran yang diberikan bank syariah menjadi terbatas (M.Ridwan, 2012). Salah satu strategi pemasaran yang dikembangkan oleh bank-bank dalam mengatasi permasalahan pembiayaan adalah dengan *take over* (pengalihan) pembiayaan perumahan. *Take over* pembiayaan perumahan adalah pemindahan fasilitas pembiayaan yang berjalan disuatu bank ke pembiayaan bank lain. Pengambilalihan ini hanya untuk sisa pokok pinjaman nasabah dari bank pemberi pembiayaan pertama, yang dilanjutkan dengan mencicil sisa pokok pinjaman ke bank yang mengambil alih pembiayaannya. *Take over* dapat dilakukan sesama bank konvensional atau sesama bank syariah, maupun dari bank konvensional ke bank syariah ataupun sebaliknya (Saraswati & Hidayat, 2017).

Pembiayaan *take over* merupakan solusi bagi nasabah yang ingin terbebas dari riba yang terdapat dalam produk KPR di bank konvensional. Riba telah jelas diharamkan dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan);

dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al- Baqarah ayat 275)

Beberapa bank yang telah menyediakan fasilitas *take over* pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) BJBS KCP Bojongsoang, BJBS Cimahi, CIMB Niaga KC Dago, BRIS KCP Cimahi. Namun masih terdapatnya kendala dalam pelaksanaan pembiayaan KPR, yaitu mulai dari internal bank yang masih kurang koordinasi serta nasabah yang tidak memberikan data sehingga membuat proses menjadi lambat (Mahila, 2014). Bank CIMB Niaga, BJBS, dan BRIS menyediakan fasilitas pembiayaan KPR dengan dua skema *take over* pembiayaan KPR dengan dua akad yaitu *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Namun BJBS dan BRIS baru memunculkan produk pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), sehingga peneliti menjadikan Bank CIMB Niaga, BJBS, dan BRIS sebagai objek penelitian.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Abdul Rokhim (2014) yang mengkaji mengenai Konstruksi dan Model Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di Bank Syariah. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terbangun atas konstruksi transaksi umum dan transaksi khusus yang masuk ke dalam teks dan konteks serta iklim bisnis, lalu menggunakan model secara aplikatif dalam bentuk sistemiknya.

Berdasarkan latar belakang, penulis berpendapat bahwa pengimplementasian *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada *take over* pembiayaan KPR masih perlu diteliti sehingga penelitian ini berjudul: **“Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Pembiayaan *Take Over* pada Produk KPR di Bank Syariah (Studi Tentang pada Persepsi Nasabah BJBS KCP Bojongsoang, BJBS Cimahi, CIMB Niaga KC Dago, BRIS KCP Cimahi)”**.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

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

1. Fatwa DSN tidak merinci secara lengkap teknis akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) ini sehingga diperlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini supaya dapat dipraktikkan secara maksimal (M.Ridwan, 2012).
2. Penjaminan dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut oleh nasabah seharusnya barang tersebut belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah

(Kurniawan & Inayah, 2013);

3. Kurangnya inovasi produk perbankan syariah sehingga tawaran yang diberikan bank syariah menjadi terbatas (M.Ridwan, 2012);
4. Keterbatasan sumber daya manusia yang profesional dan kompeten untuk menangani mekanisme pembiayaan melalui MMQ (Bhakti, 2012);
5. Pemahaman masyarakat yang masih belum baik tentang produk perbankan syariah termasuk MMQ (Bhakti, 2012);
6. Kurang tersedianya kantor cabang yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR diberbagai daerah, sementara kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan pokok masyarakat sampai ke pelosok (Bhakti, 2012);

1.3 Rumusan Masalah Penelitian

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

Bagaimana implementasi *syariah compliance* pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dalam *take over* pada produk KPR di Bank Syariah BJBS KCP Bojongsoang, BJBS Cimahi, CIMB Niaga KC Dago, BRIS KCP Cimahi?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan prosedur dan aplikasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pembiayaan *take over* pada produk KPR di BJBS KCP Bojongsoang, BJBS Cimahi, CIMB Niaga KC Dago, BRIS KCP Cimahi.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan berkaitan dengan produk lembaga keuangan islam sehingga dapat memberi informasi bagi pengembangan tulisan ilmiah selanjutnya. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan bahan evaluasi dalam penggunaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) *take over* pada produk KPR di BJBS KCP Bojongsoang, BJBS Cimahi, CIMB Niaga KC Dago, BRIS KCP Cimahi.