

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya¹. Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung resiko².

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Raja grafindo Persada, 2012, h.3.

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* , Yogyakarta: Teras, 2012, h. 40.

Mengenai bagi hasil, ada dua metode yang digunakan, yaitu *profit sharing* dan *revenue sharing*. Kalau *profit sharing*, maka yang dibagi antara bank dan nasabah adalah pendapatan setelah dikurangi biaya-biaya. Sementara *revenue sharing* adalah pendapatan tanpa dikurangi dengan biaya-biaya. Pada saat ini, metode yang digunakan dalam perbankan syariah adalah metode *revenue sharing*³.

Perkembangan perbankan syariah yang demikian cepat tentu saja sangat membutuhkan peningkatan sumber daya insani yang memadai dan mempunyai kompetensi dalam bidang perbankan syariah. Agar pengembangannya tersebut dapat dilakukan secara efektif dan optimal, maka sumber daya insani terutama para tugas bidang pemasaran yang merupakan pelaku paling depan dalam operasional bank syariah, harus memahami dengan benar konsep perbankan syariah⁴.

Bank menurut UU No.21 Tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank terdiri atas dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syaria'ah⁵.

³Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2015, h. 203.

⁴Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press , 2005, h. 1.

⁵Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* , Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.13.

Pada umumnya bank syariah adalah suatu lembaga keuangan syariah untuk menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dengan menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah. Oleh karena itu, saat ini dan di masa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia bank syariah, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial ataupun perusahaan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil⁶. Salah satunya Bank yang membiayai pelaksanaan pembiayaan tersebut adalah Bank CIMB Niaga Syariah.

Bank CIMB Niaga berdiri pada tanggal 26 September 1955 dengan nama Bank Niaga. Dan selanjutnya CIMB Niaga mendirikan CIMB Niaga Syariah pada tahun 2004 dan salah satunya di Semarang dan didirikan pada tahun 2008 tetapi bank syariah ini masih UUS (Unit Usaha Syariah) yang masih dalam naungan CIMB Group akan tetapi semua manajemennya sudah sesuai syariah. Dalam kegiatan bisnisnya di Bank CIMB Niaga Syariah memiliki banyak produk dengan berbagai macam akad.

⁶Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja grafindo Persada, 2014, h. 310.

Salah satunya adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah iB Flexi.

Pembiayaan kepemilikan rumah iB *Flexi* dikelola dengan prinsip syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*, *musyarakah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan⁷.

Sedangkan *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikannya *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (fatwa DSN NO: 73/DSN-MUI/XI/2008).

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu produk pengembangandari produk berbasis akad *Musyarakah*. *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil*

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 90

'iwadh mutanaqishah) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu Nasabah⁸.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* merupakan produk pembiayaan dalam perbankan syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*, yang mana dalam pelaksanaannya nasabah dan bank berkontribusi dalam pengadaan rumah idaman, misalnya 40% dari nasabah dan 60% bank. Untuk memiliki rumah idaman tersebut, nasabah harus membayar pada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh bank. Pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jangka waktu pembiayaan hingga 20 tahun, disesuaikan dengan kemampuan angsuran nasabah. Dengan uang muka 15% dari harga pokok rumah.

Dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang ada fasilitas pembiayaan diantaranya pembelian rumah baru, apartemen baru, serta pembelian ruko baru. (1) Ada ketentuan dalam pembiayaan PKR iB *Flexi* adalah: Usia min.21 tahun atau telah menikah, masa kerja min. 2 tahun,berdomisili di Indonesia, mengisi formulir permohonan pembiayaan kepemilikan rumah, dokumen- dokumen yang disyaratkan pada bank,serta biaya administrasi, asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, notaris,(2) Simulasi penghitungan angsuran PKR iB *Flexi* adalah: dengan ilustrasi pembiayaan bank, jangka

⁸Ahmad Buchori, *Pengantar Standar Kepala Departemen Perbankan Syariah OJK.*, Jakarta, 2016, diakses pada tanggal 4 April 2017

waktu, *rate* periode *fix*, serta cara penghitungan angsuran yang ditentukan pada bank⁹, (3) Tinjauan Fatwa DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 mengenai pedoman implementasi *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.

Berdasarkan uraian masalah di atas, penulis tertarik untuk membahasnya lebih lanjut dan mengupasnya lebih mendalam yang kemudian menuangkannya dalam sebuah Tugas Akhir yang berjudul: **“PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PKR) IB FLEXI DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK CIMB NIAGA SYARIAH KC SEMARANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang?
2. Bagaimana simulasi penghitungan angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang?

⁹Profil dan brosur dari bank cimb niaga syariah, diakses pada tgl 4 April 2017

3. Bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI terhadap pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang
2. Untuk mengetahui simulasi penghitungan angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang
3. Untuk mengetahui tinjauan fatwa DSN-MUI terhadap pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* di Bank CIMB Niaga Syariah Semarang

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Bagi peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang.

2. Bagi Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang tentang pembiayaan terhadap nasabah.

3. Bagi Program Studi D3 Perbankan Syariah

Sebagai tambahan referensi dan informasi, mengembangkan suatu ilmu pengetahuan dan penelitian ini khususnya bagi studi D3 Perbankan Syariah mengenai pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang.

4. Bagi Masyarakat

Sebagai wahana informasi bagi masyarakat tentang operasional tentang pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi Musyarakah Mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang

D. Tinjauan Pustaka

Untuk mendukung materi dalam penelitian ini, sebelumnya penulis melakukan perbandingan antara penelitian yang terdahulu. Berikut penulis paparkan beberapa penelitian yang menyangkut tema tidak jauh dari akad *Musyarakah*. Diantaranya:

1. Bayu Prasetyo NIM 1111046100046 Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2014 dalam Skripsi yang berjudul tentang “Analisis Penyelesaian Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013”. Dengan hasilnya menunjukkan bahwa penerapan penyelesaian pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* bermasalah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada, namun masih ada beberapa hal yang harus diperbaiki oleh bank agar lebih mengikuti aturan ada yang telah dibuat”¹⁰.
2. Wasilatul Aliyah NIM 204046103894 Jurusan Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta 2010 Skripsi yang berjudul “Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi kasus Bank BTN Syariah Cabang Bogor”. Hasil Skripsi ini adalah Jika Hipotesa H_a diterima dan H_o ditolak, artinya ada hubungan yang positif antara pelayanan dan system operasional KPR Syariah dengan preferensi nasabah. Semakin tinggi tingkat pelayanan dan system operasional KPR Syariah yang diberikan maka

¹⁰Bayu Prasetyo, “Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013”, Skripsi, Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014, t.d.

semakin meningkat pula preferensi dan perilaku nasabah terhadap KPR Syariah”¹¹.

3. Dorry Dermawan NIM 1210302038 Jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Djiati Bandung dalam judul skripsi: ”Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah di Bank Muamalat Cabang Cilegon”. Dengan hasil penelitian: (1) Ketentuan pembiayaan KPR Muamalat iB adalah: nasabah merupakan WNI yang cakap hukum, memiliki penghasilan dan mencukupi pengembalian, memiliki kelengkapan bukti legalitas rumah, tidak bermasalah dalam *BI checking*, pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka minimal 10%, Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan pinalti, (2) Mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB adalah: nasabah mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank, bank melakukan *analisa cash ratio*, *BI checking*, karakter dan verifikasi data nasabah, pihak bank melakukan taksasi, pengajuan usulan pembiayaan kepada panitia pembiayaan (komite), apabila pembiayaan disetujui oleh komite maka pihak bank mengeluarkan *offering letter*, nasabah menyiapkan biaya-biaya, akad kredit

¹¹Wasilatul Aliyah, “*Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi kasus Bank BTN Syariah Cabang Bogor)*” Skripsi, Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Syarif Hidayatullah, 2010, t.d.

(penjual/*developer*, pembeli, bank dan notaris), nasabah menyerahkan asli sertifikat, IMB dan PBB tahun terakhir kepada pihak bank, nasabah membayar uang muka (DP), pencairan dana, selanjutnya nasabah membayar angsuran bulan berikutnya sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati, ketika jatuh tempo pembiayaan nasabah mendapatkan surat keterangan lunas dan surat roya untuk menghapus tanggungan pihak bank pada sertifikat ke BPN dan (3) Dalam pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat ketidak sesuaian dengan fatwa DSN, dimana sertifikat rumah yang merupakan objek *syirkah* tertulis atas nama nasabah ketika akad berlangsung. Hal ini menunjukkan bahwa rumah tersebut sudah dimiliki nasabah tanpa harus menunggu porsi kepemilikan bank terhadap rumah menurun atau berkurang hingga 0% atau setelah selesai pelunasan penjualan”¹².

4. Dari referensi sebelumnya, terkait dengan judul saya mengenai pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di CIMB Niaga Syariah KC Semarang. Dapat disimpulkan bahwa ada keterkaitan dengan referensi sebelumnya, hanya saja ada simulasi penghitungan angsuran yang berbeda dengan PKR

¹²Dorry Dermawan,” *Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah dan Ijarah di Bank Muamalat Cabang Cilegon*”, Skripsi, Bandung: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Djati Bandung, 2014, t.d.

yang lain, yaitu dengan ilustrasi hitungan periode 5 tahun fix untuk bagi hasilnya antara nasabah dan bank, setelah 5 tahun mengikuti *rate* pada bank tersebut.

E. Metodologi Penelitian

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif deskriptif yakni penelitian dengan tidak ada hitungannya hanya bersifat deskriptif yaitu data yang terkumpul berupa brosur, kata-kata, gambar bukan angka. Walaupun dalam penelitian ini ada angkanya, namun sifatnya sebagai penunjang saja. Metode deskriptif ini menjelaskan mengenai Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang.

2. Lokasi Penelitian

Jenis penelitian ini dilakukan di CIMB Niaga Syariah KC Semarang di jalan Pandanaran No. 88 Semarang.

3. Sumber Data

Sumber data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 macam:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari obyek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari. Data primer juga disebut dengan istilah data asli¹³. Sumber data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh secara langsung melalui hasil wawancara dari sumber utama baik individu atau kelembagaan yang dikumpulkan langsung dari peneliti dengan mendahulukan *interview*. Serta data yang diperoleh dari hasil *observasi*, dimana peneliti mencatat data-data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data lain yang diperoleh secara tidak langsung yang masih berkaitan dengan data primer¹⁴. Bisa berisi dokumen, buku-buku atau data lain yang bisa digunakan untuk menambah informasi yang berkaitan dengan judul penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang relevan sesuai topik penelitian tersebut maka digunakan beberapa metode yaitu:

a. Metode Studi Pustaka

Studi Pustaka, yaitu dengan menganalisa dan mengumpulkan suatu pengertian yang bersifat teoritis, untuk

¹³Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomin Islam: Pendekatan kuantitatif*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2008, h. 103.

¹⁴Wahyu purhantara, *Metodologi penelitian kualitatif untuk bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, h. 79.

itu penulis menggunakan beberapa literatur yang mendukung penelitian ini dengan membaca dan mempelajari buku-buku yang berkenaan dengan masalah yang dibahas penulis. Studi ini menguji kebenaran serta relevansi antara teori yang terdapat dalam praktek di lapangan.

b. Metode Wawancara

Wawancara yang dimaksud adalah cara atau teknik pengumpulan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu, yang sesuai dengan data. Pencarian data dengan teknik ini dilakukan dengan Tanya jawab secara lisan dan bertatap muka langsung antara seorang atau beberapa orang yang diwawancarai¹⁵. Narasumber dalam penelitian ini adalah Manager pembiayaan kepemilikan rumah di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang Bapak Nugraha Tri Admaja

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa sumber data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian¹⁶. Yang apabila datanya sudah terkumpul akan diklarifikasi menjadi data yang dinyatakan

¹⁵ Muhammad, Metodologi...h.150.

¹⁶ Ibid, h. 103

dalam bentuk kata-kata atau simbol. Analisa data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memepermudah pemahaman isi Tugas Akhir ini, penulis akan menjelaskan sistematika penulisan Tugas Akhir sebagai berikut:

Bab 1 pendahuluan akan dijelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab 11 landasan teori berisi tentang tinjauan umum dari akad *musyarakah mutanaqishah*, syarat dan rukun, landasan hukum, Fatwa DSN MUI dan Aplikasi dari MMQ di lembaga .

Bab III gambaran umum di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang, tentang sejarah berdirinya Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang, profil Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang, visi misi dan budaya kerja yang ditawarkan, struktur organisasi dan produk-produk Bank CIMB Niaga Syariah. Serta tugas dan wewenang Bank CIMB Niaga Syariah

Bab IV hasil penelitian dan pembahasantentang pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) iB *Flexi* dengan Akad *musyarakah mutanaqishah* di CIMB Niaga Syariah.

Bab V penutup ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal yang perlu disimpulkan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN