

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan kondisi yang baik. Hal ini ditandai dengan peningkatan jumlah perbankan syariah dari periode waktu tertentu. Bank Syariah di Indonesia pada Juni 2018 telah memiliki aset 1.204,47 Trilyun. Per Juni 2018 Kantor layanan syariah sudah mencapai 2.635. (Data diolah dari Statistik Perbankan Indonesia dan Statistik Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, 2018).

Pertumbuhan diatas diikuti juga dengan pertumbuhan pendanaan dan pembiayaan pada Bank Syariah. Namun yang terjadi adalah kesenjangan *Murabahah* dengan akad lainnya. Kesenjangan pembiayaan *murabahah* dengan akad lainnya dapat ditekan dengan pengembangan dan modifikasi atas akad-akad keuangan syariah. Akad yang menarik untuk kita bahas adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)*, dengan keunikan akad ini, dapat membantu peningkatan akad yang bersifat bagi hasil. Pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal. (Molbi F, 2015).

Komisi Fatwa Dewan Syariah Nasional telah merumuskan fatwa terkait *Musyarakah Mutanaqishah* ini, dengan Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah* yang masih ada kaitannya juga dengan akas dasarnya terkait *Musyarakah* yaitu Fatwa No. 08/DSN-MUI/IV/2000.

Salah satu produk perbankan syariah yang memiliki peluang untuk digunakan secara luas pada perbankan syariah di Indonesia adalah *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Produk ini merupakan alternatif dari produk *murabahah* yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah di seluruh dunia. Meskipun kebolehan dan teknis *musyarakah mutanaqishah* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI dalam Fatwa No.73 tahun 2008, namun dalam praktiknya, pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* ini belum begitu banyak digunakan, sehingga Bank Indonesia merasa perlu untuk mendorong penggunaan akad ini dimulai pada tahun 2013 sampai sekarang secara lebih masif. Oleh karena itu, Bank Indonesia (BI) mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 20/8/PBI/2018 tentang rasio *loan to value* untuk perkreditan properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan property, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen/ nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen/ nasabah membeli rumah kepada pengembang (developer). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga.(Kurniawan, Inayah,2013)

Bunga adalah tambahan terhadap uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau uang yang dipinjamkan, besarnya bunga yang harus dibayar dicantumkan dalam angka presentase atau angka per seratus dalam setahun yang artinya apabila hutang tidak dibayar atau simpanan tidak diambil dalam beberapa tahun bisa terjadi hutang itu atau simpanan itu menjadi berlipat ganda jumlahnya(Muhammad,2006).

Namun, seiring berkembangnya ekonomi Islam, nasabah mulai memahami kerugian-kerugian yang didapat dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah menginginkan sebuah lembaga keuangan non-konvensional yang dapat mewadahi kebutuhan akan perumahan seperti halnya bank konvensional, namun tidak menggunakan sistem bunga dalam angsurannya. Pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah (Fatmasari,2006).

Kebijakan yang disebut LTV atau FTV (*finance to value*) dalam perbankan syariah itu diperuntukkan bagi pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) tipe lebih dari 70 meter persegi. “FTV paling tinggi 80 persen untuk KPR lebih dari 70 meter persegi dengan akad *murabahah*. FTV paling tinggi 85 persen untuk pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) diterapkan dari bulan Juli 2018.

Ini berarti bahwa *musyarakah mutanaqishah* dapat menjadi pilihan yang menarik bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia. Selain masih belum banyak digunakan, dalam prakteknya, tidak sedikit yang pelaksanaannya tidak sesuai dengan aturan dan ketentuan yang seharusnya dan juga terdapat berbagai persoalan yang terjadi, dengan demikian dalam skripsi ini peneliti mencoba untuk menganalisis mengenai **“ANALISIS**

# **PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER (STUDI KASUS BANK SYARIAH MANDIRI CABANG GARUT)”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana peraturan akad MMQ dalam pelaksanaan akad untuk skim take over di bank syariah menurut peraturan fatwa MUI ?
2. Bagaimana pelaksanaan penggunaan akad MMQ untuk take over di Bank Syariah Mandiri KC Garut ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan dari Penelitian ini terbagi menjadi tujuan umum dan tujuan khusus yang adalah sebagai berikut;

### **1. Tujuan Umum**

Tujuan umum yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini ialah untuk menganalisis bagaimana konsep pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang sesuai dengan hukum syari'ah.

### **2. Tujuan Khusus**

- 1) Untuk mengetahui peraturan akad MMQ dalam pelaksanaan akad untuk skim take over di bank Syariah menurut peraturan fatwa MUI.

- 2) Untuk mengetahui pelaksanaan penggunaan akad MMQ untuk take over di Bank Syariah mandiri KC Garut.

#### D. KEGUNAAN PENELITIAN

##### 1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini memberikan gambaran mengenai pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Garut mengacu pada beberapa ketentuan hukum Sya'riah yang ada.

##### 2. Kegunaan Teoritis

Manfaat dari Penelitian ini juga adaah sebagai sarana untuk mengaplikasikan ilmu-ilmu yang relevan dalam hal Perbankan Syari'ah disamping itu juga menambah referensi bacaan yang dapat berguna bagi ilmu pengetahuan mengenai beberapa alternatif pembiayaan pada Bank Syari'ah.