

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### Konteks Penelitian

Perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak disertai dengan peningkatan ketersediaan rumah yang menyebabkan melonjaknya kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal. Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling dasar dari sebuah keluarga yang harus terpenuhi dan sebagai pemenuhan kesejahteraan keluarga setelah sandang dan pangan. Karena rumah memiliki fungsi penting sebagai tempat tinggal, berteduh, beristirahat maupun berkumpul dengan keluarga.

Namun, masalahnya pada masyarakat saat ini adalah semakin tingginya harga tanah sebagai tempat untuk mendirikan sebuah rumah ataupun membeli unit perumahan. Ditambah lagi dengan biaya lainnya yang sudah pasti akan menghabiskan banyak biaya. Dengan penghasilan masyarakat yang rata-rata masih pada kisaran upah minimum regional (UMR) sehingga memiliki rumah sangat sulit tercapai.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan sebagai pihak yang menyediakan dana (*funding*). Salah satu usaha dalam memperoleh peluang tersebut merupakan mencari keuntungan dengan memberikan pembiayaan.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan penggabungan dari ketiga bank syariah yang ada di Indonesia di antaranya BNI Syariah, Mandiri Syariah dan BRI Syariah. secara resmi mulai efektif berlaku pada tanggal 01 Februari tahun 2021, di mana segala bentuk kinerja dari ketiga bank syariah yang di gabungkan menjadi Bank Syariah Indonesia tersebut melakukan bentuk kinerjanya dengan berharap dan dalam bentuk penyesuaian. Berdasarkan UU No. 10 Tahun 2018, fungsi bank di Indonesia adalah tempat penghimpunan dana dari masyarakat. Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro. Fungsi tersebut adalah fungsi utama bank.<sup>1</sup>

Perbankan syariah kini memiliki variatif baru pembiayaan salah satunya yaitu pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Musyarakah mutanaqisah (MMQ) yaitu merupakan akad turunan dari akad musyarakah atau kongsi kerja sama antar dua pihak.<sup>2</sup> Musyarakah Mutanaqisah adalah akad kerja sama antara dua pihak (bank dengan nasabah), dalam kepemilikan suatu aset ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

Lebih tepatnya Musyarakah Mutanaqisah (*decreasing participation*), yaitu perkongsian yang kepemilikan bersama, di mana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, lama kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau

---

<sup>1</sup> Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan* (Sukoharjo: Seti Aji, 2018), hlm. 77.

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Tteori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 90.

disebut juga perkongsian yang mengecil. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah oleh kalangan perbankan lebih banyak digunakan untuk produk konsumtif.

BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri merupakan salah satu perbankan syariah yang memiliki tempat yang strategis, di mana dapat dijangkau oleh masyarakat, serta segala bentuk kegiatannya berlandaskan pada prinsip syariah. Dalam melakukan pelayanan kepada para nasabah tidak lupa menggunakan ciri khasnya, yaitu dikenal dengan tiga S (Salam, Sapa dan Senyum).

BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri, merupakan salah satu perbankan yang menawarkan produk yang sama dengan perbankan syariah lainnya, di mana salah satu produknya yaitu produk pembiayaan Griya yang menggunakan akad Murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqisah dan produk pembiayaan Griya di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri ini merupakan cabang dengan pertumbuhan produk pembiayaan Griya terbanyak di Kediri.

Produk pembiayaan Griya adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kaveling serta rumah, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Produk pembiayaan Griya dalam akadnya menggunakan akad murabahah (jual-beli) yang merupakan akad jual-beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan kepastian pembiayaan, baik dari segi Griya jumlah maupun waktu, arus kasnya bisa diprediksi

dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad. Akad musyarakah mutanaqisah (kerja sama) adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli properti atau rumah tinggal dengan menggunakan konsep kongsi kepemilikan rumah antara Nasabah dan Bank yang secara bersama-sama menyerahkan modalnya untuk membeli properti tersebut dengan akad Musyarakah Mutanaqisah yang selanjutnya nasabah sepakat untuk menyewa manfaat atas Property tersebut dengan menggunakan akad Ijarah.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam tentang “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Produk Pembiayaan Griya di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri”.

#### Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan pada akad musyarakah mutanaqisah ( MMQ ) di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri?
2. Bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) Produk pembiayaan Griya di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri?

#### Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>3</sup> Nur Aeda et al., “Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1,” *A R T I C L E I N F O 9* (September 2, 2022), <http://www.ekonobis.unram.ac.id>.

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan pada akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri.
2. Untuk mengetahui implementasi akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) Produk pembiayaan Griya di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri.

#### Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini tentang implementasi akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) pembiayaan BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri maka penelitian diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam rangka pengembangan wawasan dan memperkaya khazanah keilmuan khususnya dalam bidang pembiayaan yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

2. Kegunaan Praktisi

Kegunaan praktis bagi BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk meningkatkan kualitas dan menyusun strategi terbaik untuk pemasaran produk atau sistem pelayanan BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri khususnya produk pembiayaan Griya.

#### Definisi Operasional

Agar penelitian ini mengarah pada fokus penelitian. Peneliti merasa perlu mendefinisikan istilah-istilah yang akan dioperasikan dalam penelitian kali ini sebagai berikut:

## 1. Implementasi

Secara bahasa, implementasi berarti pelaksanaan, penerapan.<sup>4</sup> Secara Umum, implementasi adalah tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun dengan matang, cermat dan terperinci. Jadi, implementasi dilakukan jika sudah ada perencanaan yang baik dan matang, atau sebuah rencana yang telah disusun jauh hari sebelumnya, sehingga sudah ada kepastian dan kejelasan akan rencana tersebut. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Yaitu suatu kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan dengan serius dan mengacu pada norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.<sup>5</sup>

## 2. Akad

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan- ketentuan perikatan (akad). Dalam Islam dikenal dengan istilah aqad, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam. Sedangkan menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>6</sup>

## 3. Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

MMQ (*Diminishing Partnership*) adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Komitmen yang terkandung dalam akad

---

<sup>4</sup> "Implementasi," KBBI, Desember 2022, <http://kbbi.web.id/implementasi.html>.

<sup>5</sup> Zakky, *Pengertian Implementasi menurut Para Ahli, KBBI dan Secara Umum* (Jakarta: Prenada Media, 2018), hlm. 7.

<sup>6</sup> Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 115.

kerja sama ini adalah mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain. Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Sebagai inovasi atas produk perbankan syariah, akad MMQ belum berkembang sesuai yang ditargetkan oleh lembaga keuangan. Realitanya, *murabahah/ al-bai' bitsaman ajil (BBA)* masih menjadi pilihan utama. Lebih dari itu, pada praktiknya terdapat tiga isu ( isu syari'ah, isu legal, dan isu operasional ) yang melekat pada penerapan MMQ sehingga semakin mempersulit peningkatan jumlah transaksi MMQ pada perbankan syariah di Indonesia.<sup>7</sup>

#### 4. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>8</sup> Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

#### 5. Produk

Produk adalah suatu yang bersifat kompleks, yang dapat diraba maupun tidak dapat diraba, yang di dalamnya termasuk kemasan, harga, prestise perusahaan dan pelayanan jasa

---

<sup>7</sup> Nuhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *STEI Hamfara Yogyakarta*, Desember 2018.

<sup>8</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2002), hlm. 17.

perusahaan yang diterima oleh pembeli untuk memuaskan keinginan dan kebutuhannya.

Kemudian produk

sendiri diklasifikasikan menjadi 2, yaitu jasa dan barang. Produk jasa hanya dapat dirasakan (*intangible*), sedangkan produk barang bisa dilihat dan dirasakan (*tangible*).<sup>9</sup>

## 6. Bank Syariah

Bank secara bahasa diambil dari bahasa Itali, yakni banco yang mempunyai arti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita kesehariannya bahwa setiap proses dan transaksi sejak dahulu dan mungkin dimasa yang datang dilaksanakan diatas meja. Dalam bahasa arab, bank biasa disebut dengan mashrof yang berarti tempat berlangsung saling menukar harta, baik dengan cara mengambil ataupun menyimpan atau saling untuk melakukan muamalat.<sup>10</sup>

### Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran peneliti beberapa peneliti yang sudah ada sebelumnya, mengenai Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Produk Pembiayaan Griya di BSI Kantor Cabang Pembantu Trade Center Kediri, secara umum adapun penelitian tersebut di antaranya :

---

<sup>9</sup> Arief Rakhman Kurniawan, *Total Marketing* (Yogyakarta: Kobis, 2014), hlm. 18.

<sup>10</sup> A. Djazuli dan Yadli Januari, *Lembaga – lembaga Perekonomian Umat* (Jakarta: Rajawali Press, 2001), hlm. 53.

1. penelitian *Tri Mamik Rahayu* (2018) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”.<sup>11</sup>

Rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pada produk pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ?
- 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang?

Populasi pada penelitian ini adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR Muamalat iB terdapat dua akad didalamnya (*Hybrid Contract*). Ada dua kontrak perjanjian dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yaitu musyarakah mutanaqisah dan kontrak ijarah. Akad musyarakah dalam pembiayaan ini hanya sebatas kerjasama untuk memiliki sebuah aset, sehingga tidak ada pembagian kerja dan bagi hasil dari akad musyarakah, sebaliknya bagi hasil ditimbulkan dari akad ijarah.

---

<sup>11</sup> Tri Mamik Rahayu, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang” (Universitas Islam Negeri Walisongo, 2018).

Korelasi atau keterkaitan antara penelitian *Tri Mamik Rahayu* (2018) dengan penelitian penulis adalah terletak pada variabel implementasi akad musyarakah mutanaqisah.

2. penelitian *Rohmad* (2016) dengan judul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008.”<sup>12</sup>

Rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah :

- 1) Apakah penerapan akad musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah memenuhi fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 ?
- 2) Bagaimana prinsip bagi hasil dari akad musyarakah mutanaqiah dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Semarang ?
- 3) Bagaimana penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) yang timbul dalam proses Musyarakah Mutanaqisah ketika nasabah (syarik) memilih penggunaan prinsip ijarah dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang ?

Populasi pada penelitian ini adalah Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang. Hasil penelitian ini adalah dalam pelaksanaan penerapan akad musyarakah mutanaqisah PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Namun, ada tidaknya kesesuaian mengenai pembagian beban

---

<sup>12</sup> Rohmad, “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2018 (Studi Kasus di Bank Mumalat Kantor Cabang Semarang),” *Universitas Islam Negeri Walisongo*, 2016.

biaya yang timbul dalam akad (MMQ). Bagi hasil yang diterapkan Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Bagi hasil yang didapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi Hishshah bank. Dalam penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) dalam PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan perperiode 2 tahun sekali. Penyesuaian harga sewa dilakukan karena terjadinya perubahan periode akad ijarah dan terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Korelasi atau hubungan antara penelitian *Rohmad* (2016) dengan penelitian penulis adalah terletak pada penerapan akad musyarakah mutanaqisah dalam praktik pembiayaan.

3. Skripsi *Firqi Fauzi Ariswan* Mahasiswa Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah yang berjudul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan BSI Griya Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat” tahun 2019, metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif.

Hasil penelitian ini adalah manajemen risiko pada bank BNI Syariah menggunakan prinsip POAC (*planning, organizing, actuating, dan controlling*) dalam manajemen risiko memiliki andil dalam perkembangan di manajemen risiko di bank BNI Syariah cabang

Jakarta barat dari tahun ke tahun berada dalam kategori rendah dengan pengendalian risiko kuat dari awal berdirinya bank BNI Syariah cabang Jakarta barat.<sup>13</sup>

Persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini adalah persamaannya terletak pada sama-sama menggunakan produk pembiayaan BSI griya. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh *Firqi Fauzi Ariswan* menganalisis tentang manajemen risiko, sedangkan rencana penelitian ini lebih terfokus pada implementasi akad Musyarakah Mutaqisah (MMQ) dan mekanisme pada pembiayaan BSI griya.

### Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini akan disajikan dalam sistematika penyusunan dan pembahasan yang terdiri dari 5 bab dimana di setiap bab terdiri dari sub-sub bab, yaitu:

Bab I terdiri dari pendahuluan dimana penulis menguraikan konteks penelitian, fokus penelitian, tinjauan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II terdiri dari landasan teori dimana penulis menguraikan tentang hal-hal yang bersangkutan dengan materi yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

Bab III terdiri dari metode penelitian yang menjelaskan mengenai lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, dan teknik pengumpulan data.

Bab IV terdiri dari hasil penelitian dan pembahasan yang akan dipaparkan data-data hasil penelitian secara rinci dan menyeluruh.

---

<sup>13</sup> Firqi Fauzi Ariswan, "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan ib hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat," *UIN Syarif Hidayatullah*, 2019.

Bab V terdiri dari penutup merupakan uraian akhir dari penelitian yang dilakukan.  
Bab ini terbagi atas bagian kesimpulan dan saran dari penulis.