

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang penelitian

Dalam perekonomian suatu negara, salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis adalah lembaga keuangan Bank. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana dan pihak yang kelebihan dana. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan pembiayaan, dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian. Jenis bank terbagi menjadi dua, yaitu bank konvensional dan Bank Syariah.

Menurut Undang-Undang Pasal 1 Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, “Bank konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat”. Sedangkan Bank Syariah menurut Pasal 1 undang-undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, “Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.”

Bank syari’ah memiliki peluang yang besar untuk berkembang di Indonesia mengingat mayoritas masyarakat Indonesia beragama Islam, seperti dilansir dari Badan Pusat Statistika pada tahun 2016 penduduk Indonesia 87,2% Muslim, dan 12,8% non Muslim dari jumlah populasi penduduk Indonesia sebesar 268 juta jiwa,

dalam upaya merealisasikan peluang yang cukup besar ini perlu diiringi dengan edukasi kepada masyarakat mengenai tatakelola bank syariah, produk produk ekonomi syariah serta maksud dan tujuan yang terkandung dalam ekonomi syariah.

Dalam Kegiatannya perbankan syariah memiliki Lima prinsip dasar sebagai agenda utamanya, yaitu melaksanakan titipan, bagi hasil, jual-beli, sewa, dan jasa. Prinsip dasar tersebut harus dimiliki serta diterapkan dalam setiap lalu lintas keuangan perbankan syariah. Penerapan dalam kesehariannya prinsip dasar tersebut dapat menggunakan akad yang berbeda sesuai dengan peruntukan dan kebutuhan nasabah. Seperti prinsip titipan atau tabungan, yang umumnya menggunakan akad *wadi'ah*, pola pinjaman seperti *qardh* dan *qardhul hasan*, pola bagi hasil seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna*, pola sewa seperti *ijaroh* dan *ijaroh wa iqtina*, serta pola lainnya, seperti *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *urj*, *sharf* dan *rahn*. (Ascarya, 2008)

Di Indonesia, mayoritas produk perbankan syariah, didominasi oleh akad *murabahah*, *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. Menilik statistik perbankan syariah per agustus 2016, pembiayaan Bank Syariah di Indonesia yang berbasis jual beli, yaitu sekitar 59%, persentase itu tak terlalu mengejutkan karena pembiayaan berbasis jual beli seperti yang bersekema *murabahah* misalnya, lebih mudah dipahami oleh Nasabah dan dijalankan oleh Bank, sehingga aspek kejelasan lebih terlihat. (Ulhaq, 2018)

Bank Syariah Mandiri (BSM) merupakan Bank milik pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip syariah. (Antonio, 2015) dan salah satu Bank Syariah yang berkembang pesat di Indonesia, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Indonesia BSM membuka kantor cabang di setiap wilayah. Salah satunya membuka kantor cabang pembantu (KCP) di wilayah Bandung Rancaekek. Pada prinsipnya Bank Syariah menghimpun dana dan menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan. Dalam penghimpunan dana Bank Syariah Mandiri mempunyai produk tabungan, giro dan deposito, yang menggunakan akad *mudharabah* dan *wadiah*. Untuk penyaluran dana menggunakan pembiayaan dalam akad *murabahah* (jual beli) *ijarah* (sewa menyewa), *Rahn*, *Qard* dan *musyarakah*, akad *musyarakah* yang digunakan disini *musyarakah mutanaqishah*. Berikut data Nasabah pembiayaan Bank Syariah Mandiri dilihat dari rekening aktif:

Tabel 1. 1 Jumlah Nasabah Pembiayaan BSM Bandung Rancaekek

Per 31 Desember 2019		
Nasabah Dengan Akad	Jumlah Rekening	Prosen
<i>Murabahah</i>	585	62.40
<i>Musyarakah (MMQ)</i>	24	18.72
<i>Mudharabah</i>	6	8.96
<i>Rahn</i>	320	5.28
<i>Ijarah</i>	18	4.14
<i>Qard</i>	12	0.49

Per 29 Februari 2020		
Nasabah Dengan Akad	Jumlah Rekening	Prosen
<i>Murabahah</i>	570	64.00
<i>Musyarakah (MMQ)</i>	27	18.74
<i>Mudharabah</i>	6	8.78
<i>Rahn</i>	335	4.50
<i>Ijarah</i>	18	3.62
<i>Qard</i>	14	0.35

Sumber: Data dari Manager Operasional BSM KCP Bandung Rancaekek

Dari tabel di atas pada Nasabah Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek didominasi dengan pembiayaan akad *murabahah* per 31 Desember 2019 mencapai 62,40% dan per 29 februari 2020 mencapai 64%.

Melalui skema *murabahah* Nasabah mendapatkan pembiayaan untuk membeli aset tertentu, dan untuk itu Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli aset tersebut melalui pihak bank untuk selanjutnya Nasabah akan membayarnya secara berangsur, pembiayaan *murabahah* ini memiliki tenor (jangka pengembalian) berjangka panjang dapat bertahun-tahun, Dengan kondisi perekonomian yang selalu berubah mempengaruhi kondisi usaha Nasabah, hal tersebut dapat menjadikan kemampuan Nasabah untuk membayar utang *murabahah* menjadi tidak menentu bahkan Nasabah membutuhkan tambahan modal untuk menyesuaikan usahanya dengan kondisi yang ada. Dan meskipun Nasabah telah mendapatkan modal, terkadang Nasabah masih membutuhkan modal tambahan akibat pengeluaran tak terduga, berdasarkan hal tersebut maka dimungkinkan dalam suatu pembiayaan yang sedang berjalan nasabah melakukan permohonan pembiayaan ulang (*refinancing*), (Felix, 2017)

Berdasarkan kebutuhan Pembiayaan *refinancing*, Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengeluarkan fatwa yakni fatwa Nomor 89 (DSN-MUI/XXI/2013) tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah disebutkan bahwa: “Pembiayaan (*Refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi Nasabah baru atau Nasabah yang belum melunasi pembiayaan selanjutnya berdasarkan prinsip syariah”.

Dapat dikatakan pembiayaan ulang (*Refinancing*) syariah mencakup dua keadaan, pertama pembiayaan yang diberikan kepada calon Nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya, kedua pembiayaan yang diberikan kepada calon Nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya. Prinsip dalam transaksi berdasarkan syariah adanya *underlying asset* yang menjadi dasar transaksi. Maka dari itu skema *murabahah* tidak dapat digunakan untuk membiayai ulang/melunasi pembiayaan *murabahah* sebelumnya atau melakukan pembiayaan ulang dengan akad yang sama (Felix, 2017)

Dalam fatwa DSN MUI Nomor 89 (DSN-MUI/XXI/2013) tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah terdapat ketentuan akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan ulang diantaranya akad *musyarakah mutanaqishah*. Menurut fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008 tentang *musyarakah mutanaqishah* disebutkan:

“*Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) adalah *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di ujung akad ini satu pihak, yaitu Nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal”.

Akad MMQ terdapat lebih dari satu akad didalamnya bisa dikatakan MMQ merupakan multi akad (*Hybrid contract*), diantaranya adalah *syirkah inan*, *ba'i*, dan *ijarah*. Dengan akad MMQ Nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank dengan menjual sebagian porsi kepemilikan hartanya kepada pihak Bank Syariah dan Bank Syariah membelinya sebagai *hishshah* bank, kemudian bank syari'ah wajib berjanji menjual asset kembali kepada Nasabah yang disepakati secara bertahap dan Nasabah wajib membelinya. Namun, karena Nasabah menggunakan aset tersebut maka ada akad *ijarah* disana, di mana bank menyewakan bagian kepemilikannya kepada

Nasabah, pada akad MMQ ini juga tidak terjadi *double pricing*, karena saat pengalihan kepemilikan aset tidak ada margin yang ditambahkan dalam aset. Pendapatan bank murni hanya dari *ujrah* (upah sewa). (Rahayu, 2017)

Pada tahun 2018 Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek menyediakan pelayanan pembiayaan ulang (*refinancing*) yang digunakan pada salah satu produk pembiayaan griya berkah, yang ada pada divisi *consumer*, dengan adanya tambahan produk berupa pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah diharapkan menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan keuangan Nasabah BSM KCP Bandung Rancaekek serta dapat meningkatkan pasar (Pangsa pasar) Perbankan Syariah di Indonesia. Berdasarkan *survey* pendahuluan skema akad yang digunakan ialah akad *musyarakah Mutanaqishah*. konsep *refinancing* pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek dalam rangka melakukan restrukturisasi atas Nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah pada pembiayaan sebelumnya atau tidak dapat memenuhi kewajiban pembiayaan sebelumnya, pembiayaan Nasabah baru dengan syarat Nasabah memiliki aset atas nama Nasabah atau pasangan Nasabah itu sendiri, dan *refinancing* dari Bank Syariah lain.

Pelaksanaan *refinancing* (pembiayaan ulang) pada pembiayaan sebelumnya nasabah biasanya menggunakan akad *murabahah* dengan menggunakan berupa SK (surat keputusan) misal SK CPNS, SK PNS, dan SK kenaikan pangkat. Kemudian Nasabah melakukan pengajuan *refinancing* kepada Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek, dengan menggunakan akad *musyarakah mutananqishah* yang terdapat didalamnya objek akad sebagai *underlying asset*, kendala Bank dengan jaminan pembiayaan sebelumnya berupa SK oleh nasabah, Bank mengharuskan

nasabah melampirkan photocopy sertifikat rumah sebagai objek akad. Sedangkan prosedur dalam *refinancing* dengan akad MMQ pada BSM KCP Bandung Rancaekek bahwa objek akad adalah harta bersama antara Bank dan Nasabah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati dan surat asli/dokumen kepemilikan Objek MMQ disimpan oleh pihak Bank sampai Nasabah mengambil alih seluruh *Hishah* Bank, dengan demikian terapat ketidaksesuaian atas prosedur dan realisasi *refinancing* dengan akad MMQ pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek.

Berikut perkembangan Nasabah pembiayaan ulang (*refinancing*) berdasarkan prinsip MMQ di BSM KCP Bandung Rancaekek:

Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah Griya Berkah untuk refinancing berdasarkan prinsip MMQ

Jumlah	Tahun 2018	2019	Tahun 2020
Jumlah Nasabah	4 Nasabah	11 Nasabah	5 Nasabah

Sumber Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek

Berdasarkan tabel di atas jumlah Nasabah produk Griya berkah untuk *refinancing* dengan akad MMQ dari tahun 2018 hingga 2020, dari awal tahun pengadaan MMQ sampai tahun kedua mengalami peningkatan, sedangkan pada tahun 2020 menurun, hal ini dipengaruhi oleh terjadinya pandemik Covid-19 yang ditetapkan sebagai wabah nasional pada awal tahun 2020. Serta kurangnya promosi produk *refinancing* dengan akad *musyarakah mutanaqisah* sehingga masyarakat belum mengetahui kelebihan-kelebihan yang terdapat pada *refinancing* dalam produk griya berkah dengan skema *musyarakah mutanaqisah*, dengan masih sangat sedikit nasabah yang melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dikarenakan pembiayaan Griya berkah untuk *refinancing* dengan skema akad

musyarakah mutanaqisah termasuk akad baru di Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek sehingga jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* masih sedikit.

Hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan variabel dalam penelitian ini dapat menunjukkan mengenai konsep *refinancing* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Skripsi Febrianto, Yori, (2019). Pelaksanaan *Refinancing* Syariah Pada Perbankan Syariah, Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah Dan Bank DKI Syariah. Dalam penelitiannya Febrianto lebih terfokus pada membandingkan pelaksanaan *refinancing* pada Bank CIMB Niaga Syariah Dan Bank DKI Syariah. Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa Bank CIMB Niaga syariah dalam pelaksanaannya menggunakan mekanisme yang ketiga yang mana di dalamnya terdapat akad *al-ba'i*, dalam rangka *musyarakah Mutanaqishah* diterapkan dalam produk pembiayaan iB Multiguna. Sedangkan Bank DKI Syariah menerapkan mekanisme kedua berupa akad *ijarah al-mutahiyah bi al-tamlik* yang diterapkan pada produk pembiayaan KPR iB dan pembiayaan KMG iB.
- 2) Skripsi Ulhaq, Akmal Dhiya, (2018) Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* Sebagai Alternatif *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro. Pada penelitian tersebut fokus pada menjelaskan implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif akad *murabahah* terhadap pembiayaan perumahan griya dengan adanya perbandingan kelebihan dan kekurangan

kedua akad, skema serta prosedur akad tersebut, sehingga akad *musyarakah mutanaqishah* dapat diimplementasikan di Bank Syariah Mandiri cabang Bintaro.

- 3) Skripsi Melitha, Dwi Putri (2019). Analisis Pembiayaan *Refinancing* Dan Risiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung. Dalam penelitiannya Melitha fokus pada resiko Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) untuk *refinancing* pada produk KPR dalam kategori baik, meskipun terdapat beberapa indikator dalam kategori cukup.

Perbedaan dengan penelitian ini peneliti lebih fokus pada mekanisme *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek serta perhitungan Nisbah bagi hasil atas porsi Bank dan Nasabah.

Ketentuan umum yang ada dalam akad *musyarakah* berlaku juga dalam akad *musyarakah mutanaqishah*. Ada tiga ketentuan utama dalam akad *musyarakah*, yaitu adanya penyertaan modal dari para *syarik*, adanya pembagian kerja kepada para *syarik*, dan adanya bagi hasil (Rahayu, 2017) Produk *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif, dan stuktur produk berbasis akad *musyarakah mutanaqishah* ini dibuat secara multi akad (*Hybird*) (Otoritas Jasa Keuangan D. P., 2016). Sehubungan dengan canggihnya akad tersebut diperlukan pengetahuan yang menyangkut cara pembentukan *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah* serta perhitungan bagi hasil antara Bank dan Nasabah.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Mekanisme *Refinancing* dalam Produk Griya Berkah dengan Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Bandung Rancaekek**”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang penelitian, maka perlu diidentifikasi beberapa masalah yang erat kaitannya dengan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Mandiri kantor cabang Bandung Rancaekek?
2. Bagaimana perhitungan *Nisbah* bagi hasil pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Mandiri kantor cabang Bandung Rancaekek?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1. Maksud Penelitian

Maksud dilakukannya penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan, mencari, menghimpun dan mendapatkan data serta informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan mekanisme pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek serta perhitungan bagi hasil *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah*.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui:

1. Mekanisme pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Mandiri kantor cabang Bandung Rancaekek.
2. Perhitungan *nisbah* bagi hasil pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan Skema akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Mandiri kantor cabang Bandung Rancaekek.

1.4. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan data dan informasi yang bermanfaat bagi aspek pengembangan ilmu dan aspek guna laksana:

1.4.1. Aspek Pengembangan Ilmu

- a. Bagi peneliti lain, dapat digunakan sebagai sumber informasi penelitian selanjutnya. Dan dapat memberikan manfaat pengembangan keilmuan serta data nyata terhadap ilmu ekonomi syariah terkait dengan mekanisme *refinancing* dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah* dan perhitungan bagi hasil sesuai *hishah* (Porsi kepemilikan).
- b. Bagi peneliti, sebagai acuan untuk menilai sampai seberapa jauh kemampuan dalam meneliti, menelaah serta menganalisis suatu permasalahan dan bagaimana cara untuk memecahkan masalah tersebut, dan diharapkan dapat menambah serta dapat lebih mengenal dan mengetahui secara detail mengenai mekanisme pembiayaan ulang