

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank merupakan lembaga keuangan yang sifatnya menghimpun hingga menyalurkan dana dari nasabah serta dapat pula melaksanakan jasa-jasa lainnya.

Syariah secara bahasa adalah jalan yang lurus. Adapun secara istilah, syariah sendiri dapat diartikan suatu aturan yang mengatur hubungan antar manusia dengan Allah (*habluminallah*) dan hubungan antara manusia dengan manusia (*habluminannas*), dan aktivitas syariah mencakup kegiatan-kegiatan yang mempertimbangkan halal dan haram atau baik dan buruknya. (Antonio 2001 hlm.17)

Dalam versi perbankan syariah Indonesia, kata syariah berarti aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lainnya untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. (Antonio 2001 hlm.17-18)

Jadi yang dimaksud bank syariah adalah menjalankan operasionalnya baik dalam menghimpun dana, menyalurkan dana, maupun jasa keuangan lainnya dengan penerapan prinsip syariah al-Qur'an dan al-Hadits sebagai pedomannya. (Antonio 2001 hlm.18)

Menurut Bank BTN Syariah pada webnya <http://www.btn.co.id> menyatakan salah satu bank yang melaksanakan prinsip-prinsip syariah tersebut adalah bank BTN Syariah. BTN Syariah merupakan *Strategic Bussines Unit* (SBU) dan bank

BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, bank ini mulai beroperasi mulai 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang pertama di Jakarta.

Bank BTN Syariah sendiri menyediakan beberapa produk baru untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk kesejahteraan masyarakat di Indonesia berkaitan erat dengan kebutuhan pokok atau kebutuhan primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Melihat perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan masyarakatpun semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah.

Rumah merupakan kebutuhan primer setiap manusia. Apabila kebutuhan akan rumah terpenuhi maka akan dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat sekitar serta terciptanya suasana yang rukun bagi hidup keluarga dan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah, pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan suatu program yang dimana ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit rumah bagi masyarakat.

Program kredit seperti ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali sesuai dengan isi pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan: "Bank adalah badan usaha dan meyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak" (Kasmir 2001 hlm.88-89)

Bank berdasarkan prinsip syariah, seperti halnya bank konvensional adalah berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga atau bebas bunga (*interest free*). Tetapi berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*) (Remy 2014 hlm.32)

Pada syariah juga ada produk dana seperti tabungan atau deposito seperti *wadiah* dan *mudharabah*, sedangkan produk pembiayaan (*finance*) seperti *murabahah*, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan *property*.

Mengenai masalah KPR tidak bisa dari kiprah dan peran PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR, juga membuka layanan yang sama pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syariah dengan produk unggulannya KPR syariah. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syariah untuk pembiayaan masyarakat yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat. (Aini 2015 hlm.3)

Seiring dengan berjalannya waktu, semakin bertambah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syariah yaitu dengan produk KPR *Hits* yang menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah*.

KPR *Hits* dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syariah sendiri dijelaskan pada webnya <http://www.btn.co.id> adalah bagian produk KPR yang berbeda dengan produk KPR sebelumnya yang menggunakan akad *Murabahah* dan/atau *Istishna*. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* yang dimana akad ini yang digunakan, dimana merupakan gabungan atau *hybrid* dari dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *Ba'i* yang artinya pembelian rumah atau apartemen yang menjadi agunan KPR merupakan aset bersama antara Bank dengan Nasabah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati pada saat awal akad.

Pembiayaan baru ini sangatlah membantu bagi perekonomian masyarakat selanjutnya. Namun, banyaknya masyarakat yang belum mengerti akan hal-hal baru mengenai produk perbankan dapat menjadi *boomerang* bagi bank tersebut, kemungkinan dapat terjadi keuntungan atau bahkan sampai kerugian apabila pihak bank tidak melaksanakan sosialisasi dengan baik dan benar agar nasabah atau masyarakat dapat memahaminya.

Masyarakat perlu akan hal-hal seperti sosialisasi dari bank untuk memahami produk yang ada di bank, sosialisasi tersebut tidak mesti harus masuk ke dalam banknya sendiri namun dapat juga di tulis menjadi *paper*. Oleh sebab itu penulis ingin melakukan penelitian tugas akhir ini dengan judul "**Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Hits* Menggunakan Akad *Musyârahah mutanâqishah* Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah mutanâqishah* pada bank BTN Syariah Tbk. KC. Banjamasin?
2. Bagaimana hambatan atau kendala saat melaksanakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah Tbk. KC. Banjamasin?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk dapat mendeskripsikan prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah Tbk. KC. Banjamasin
2. Untuk dapat mengetahui hambatan atau kendala saat melaksanakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah Tbk. KC. Banjamasin?

D. Definisi Operasional

Peneitian ini berjudul “Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad *Musyâraakah mutanâqishah* Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin”

Beberapa istilah yang perlu mendapat perhatian dan penjelasan dari judul tersebut adalah:

1. **Prosedur Pelaksanaan** : Serangkaian aksi yang spesifik, tindakan atau operasi yang harus dijalankan atau dieksekusi dengan cara yang baku (sama).
2. **Kredit Pembiayaan Rumah** : Kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah.
3. **Musyâraakah Mutanâqishah** : (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah deskripsi ringkas tentang peneitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian yang telah ada sebelumnya.

Beberapa kajian penelitian diantaranya ada yang berkaitan dengan judul yang diteliti oleh penulis, yaitu :

1. Eva Nur Aini yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari’ah Surabaya”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui wanprestasi saat prosedur pelaksanaan telah dilaksanakan dan cara penyelesaian masalah yang di hadapi. Perbedaan penelitian terdahulu dan sekarang adalah objek yang diteliti, penelitian sekarang membahas tentang bagaimana prosedur pelaksanaan KPR dengan akad yang berbeda di bank BTN Syariah Tbk. KC. Banjarmasin.
2. Widya Nur Istanti yang berjudul “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Universitas Sebelas Maret Surakarta”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah serta kendala-kendala dan cara penyelesaian masalah yang dihadapi. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yang diteliti adalah akad yang digunakan dan bank dengan prinsip yang berbeda, peneliti sekarang membahas bank yang menggunakan prinsip syariah dan akad *Musyârahah Mutanâqishah*.
3. Ikhsan Dwitama yang berjudul “Studi Penerapan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada KPR Muamalat iB Kongs Bank Muamalat”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana penerapan akad

Musyâraakah Mutanâqishah pada produk KPR Muamalat di bank Muamalat. Hasil dari penelitian ini adalah menjelaskan bagaimana tahapan-tahapan serta alur dalam mengambil KPR dengan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada bank Muamalat yang sudah hamper memenuhi prinsip-prinsip syariah, selain itu juga terdapat kendala dan faktor-faktor kemaslahatan serta diperbolehkannya mekanisme KPR Muamalat iB kongsi pad bank tersebut. Perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang terdapat pada objek penelitian, Penelitian sekarang meneliti dengan obejek tempat Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin sedangkan penelitian terdahulu pada Bank Muamalat secara umum dan tidak di fokuskan dalam satu kantor bank.

F. Sistematika Pembahasan

Penulisan ini terdiri dari lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

1. Bab I Pendahuluan, berisi tentang latar belakang, menguraikan dasar untuk memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai yang penulis akan teliti. Rumusan masalah, dasar dari penelitian ini dilakukan. Tujuan penelitian, menjawab dari rumusan masalah. Definisi operasional, penjelas makna dari judul yang diteliti. Penelitian terdahulu, berisikan persamaan dan perbedaan terhadap kajian-kajian pustaka terdahulu. Sistematika pembahasan, berisikan rencana atau gambaran tugas akhir yang akan ditulis.

2. Bab II Landasan Teori, berisi tentang uraian teori-teori yang relevan dengan masalah yang diteliti, kerangka pemikiran, dan hipotesis (bila diperlukan).
3. Bab III Metode Penelitian, menggambarkan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subyek dan objek penelitian, metode pengumpulan data, dan analisis data yang digunakan dalam penelitian.
4. Bab IV Penyajian Data Dan Hasil Penelitian, berisi tentang hasil dan pembahasan penelitian yang menguraikan analisis menyeluruh atas penelitian yang dilaksanakan.
5. Bab V Penutup berisi tentang kesimpulan serta saran dan keterbatasan dari penulis yang merupakan hasil dari penelitian yang dapat memberikan manfaat dari pihak yang membutuhkan.