

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah memiliki peran penting sama seperti dengan bank konvensional yang berfungsi sebagai *intermediary institution* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan lembaga intermediasi. *Intermediary institution* memiliki tugas yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk fasilitas pembiayaan atau pinjaman berupa uang tunai.

Perbedaan yang mencolok antara bank syariah dengan bank konvensional yaitu dilihat dari aplikasi dalam mengoperasikan bank tersebut. Bank syariah melakukan perannya sebagai *intermediary institution* tidak berdasarkan bunga (*interest free*), namun berdasarkan padaprinsip pembagian keuntungan dan kerugian atau (*profit and loss sharing principle*).

Bank syariah berperan sama dengan bank konvensional yaitu memberikan fasilitas-fasilitas untuk masyarakat. Bank syariah memberikan fasilitas dalam bidang jasa, sebagai contoh produk tersebut diantaranya seperti jasa pengiriman uang, jasa pengiriman barang, dan jasa-jasa lainnya.² Selain fasilitas jasa, ada juga fasilitas pembiayaan, tabungan, dan tidak lupa juga terkait dengan fasilitas investasi yang diberikan kepada masyarakat yang berkenan untuk melakukan investasi baik untuk jangka menengah dan jangka panjang.

Meningkatnya kuantitas jumlah penduduk di Indonesia mempengaruhi pola pikir masyarakat untuk menentukan dimana mereka akan tinggal. Terkhusus masyarakat kalangan menengah bawah yang membutuhkan tempat tinggal namun kondisi

²Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), hlm. 1.

keuangan mereka tidak mencukupi untuk memiliki rumah secara tunai.

Tidak mampunya masyarakat membeli rumah secara tunai dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya mahalnnya harga tanah, mahalnnya harga material untuk membangun rumah, dan mahalnnya upah pekerja bangunan.

Kondisi seperti ini menggugah hati nurani pemerintah untuk melakukan sesuatu sebagai solusi yang harus diberikan untuk masyarakatnya. Oleh karena itu, pemerintah memutuskan untuk mengeluarkan kebijakan rumah subsidi untuk masyarakat kalangan menengah kebawah. Pemerintah bekerja sama dengan pihak bank untuk bekerja sama dalam merealisasikan kebijakan tersebut.

Untuk merealisasikan program pemerintah tersebut pihak bank syariah memberikan fasilitas pembiayaan KPRS baik untuk masyarakat kalangan menengah bawah maupun masyarakat kalangan menengah atas. Produk KPRS adalah produk pembiayaan yang dapat digunakan masyarakat untuk memiliki rumah untuk tempat tinggal sesuai impian dengan pembayaran dapat diangsur setiap bulan hingga mencapai batas waktu tertentu. Dengan adanya produk ini diharapkan mampu membantu masyarakat untuk memiliki rumah yang mereka mimpikan.

Hadirnya bank syariah dapat dijadikan bukti bahwa Islam memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan transaksi ekonomi. Dalam penerapannya bank syariah berusaha untuk berpegang teguh dengan prinsip-prinsip syariah sebagai pedoman dalam melakukan kegiatan transaksi ekonomi sebagai upaya untuk dijadikan konstruksi sosial dan perubahan perilaku ekonomi masyarakat.

Penerapan KPRS di bank syariah hingga saat ini masih menimbulkan polemik di lingkungan masyarakat awam. Masyarakat mempertanyakan penerapan KPR secara syariah dan konvensional. Salah satu perbedaan yang sering dikemukakan oleh para ahli adalah bahwa di Lembaga Keuangan Syariah harus ada *Underlying Transaction* yang jelas, sehingga uang tidak boleh

mendatangkan keuntungan dengan sendirinya, tanpa adanya balas transaksi, seperti jual beli yang akan menimbulkan margin, sewa-menyewa yang akan menimbulkan *fee* dan penyertaan modal yang akan memperoleh bagi hasil. Dengan kata lain, perbedaan antara Lembaga Keuangan Syariah dengan Lembaga Keuangan Konvensional adalah terletak pada akad atau transaksinya.³

Perbankan syariah tumbuh dan dikembangkan sebagai alternatif bagi praktik perbankan konvensional. Kritik terhadap bank konvensional oleh konsep perbankan syariah, bukanlah menolak bentuk dalam fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan, melainkan dalam karakteristiknya yang lain, misalnya masih terdapatnya unsur riba, judi (*maysir*), ketidakpastian (*garar*), dan *bathil*.⁴ Solusi untuk menghindari unsur tersebut maka dapat diterapkannya akad-akad tradisional Islam (fikih klasik) dalam penerapan pada produk-produk di perbankan syari'ah.

Bank Muamalat merupakan bank pertama kali didirikan di Indonesia. Saat ini Bank Muamalat tersebar di seluruh Indonesia. Kota Ponorogo Jawa Timur merupakan salah satu kantor cabang pembantu Bank Muamalat. Banyak fasilitas unggulan yang diberikan pihak bank untuk masyarakat Indonesia. salah satu produk unggulan tersebut adalah produk pembiayaan KPRS.

KPRS Muamalat iB merupakan kongsi pemilikan rumah syariah bagian dari fasilitas produk pembiayaan Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk masyarakat yang memiliki keinginan membeli rumah dengan pembayaran dapat diangsur setiap bulannya. Produk ini menerapkan dua pilihan akad salah satunya menggunakan pilihan akad *murābahabbil wakalah*.

Salah satu parameter untuk menilai suatu produk apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak adalah dengan

³Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm 5.

⁴Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi Dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*, (BPFE:Yogyakarta, 2011), hlm. 2.

memperhatikan akad-akad dan berbagai ketentuannya. Begitu pula dengan produk KPRS ini apakah sesuai dengan ketentuan syariah atau tidak.

Kita ketahui bahwa salah satu pilihan akad pada produk KPRS ini adalah akad *murābahah bil wakalah*. Akad tersebut terdapat lebih dari satu penggabungan akad yaitu akad *bay'*, *murābahah*, dan *wakalah*. Kombinasi akad tersebut pada produk KPRS tidak bisa ditinggalkan, karena akad tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Transaksi seperti itu diistilahkan dengan "Multi Akad" atau *hybrid contract* dalam istilah fiqh muamalat kontemporer (*fiqh al-mu'amalat al-maliyah al-mu'ashirah*) disebut dengan *al-'uqud al-murakkabah*.⁵

Kombinasi akad tersebut memicu perbedaan pandangan. Diantaranya pandangan ahli fiqh yang menghalalkan dan yang mengharamkan. Ahli fiqh yang berpendapat bahwa *hybrid contract* diharamkan, mereka tegas berpendapat bahwa Nabi mengaramkan terbukti dengan hadist yang disampaikan oleh beliau.

Sedangkan ahli yang yang menghalalkan, berpendapat bahwa larangan akad *hybrid contract* hanya sebatas tiga kondisi saja sebagaimana yang telah disebut dalam hadist Nabi SAW. Ketiga kondisi yang disebutkan dalam hadist itu diantaranya berisi tentang tiga larangan, yaitu *bay'* dan *salaf*, *shafqatai fi shafqatin*, dan *bai'atani fi bai'atin*.

Pendapat ahli yang menghalalkan akad *hybrid contract* tersebut dijadikan rujukan oleh para ahli diantaranya ahli perbankan syariah, ahli ekonomi syariah yang mendukung *hybrid contract*, dan ahli-ahli lainnya yang berprofesi sebagai konsultan ekonomi syariah. Mereka berpendapat bahwa akad *hybrid*

⁵Hasanuddin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syari'ah di Indonesia: Konsep Dan Ketentuan (Dhawabith) Dalam Perspektif Fiqh*, (Ciputat: UIN Syahid, 2009), hlm. 1.

contaract tidak boleh diperluas maknanya pada masalah lain yang tidak relevan atau tidak pas konteksnya.⁶

Dari latar belakang inilah peneliti merasa pembahasan ini cukup menarik untuk dikaji lebih mendalam karena adanya perbedaan krusial yang membutuhkan analisis lebih mendalam untuk ditemukannya sebuah solusi baru sebagai terobosan yang efektif untuk penerapan akad *bay' murābahah bil wakalah* pada produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo sesuai dengan prinsip syaria'ah. Oleh karena itulah peneliti memberikan judul "**Implementasi Akad Murābahah bil Wakalah Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo**".

B. Fokus dan Pertanyaan Penelitian

Pada penelitian ini peneliti fokus melakukan penelitian terhadap implementasi akad *murābahah bil wakalah* yang ada dalam produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah atau KPRS Muamalat iB.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka pertanyaan penelitian yaitu: Bagaimana implementasi akad *Murābahah bil Wakalah* pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk mendeskripsikan dan menganalisis implementasi akad *murābahah bil wakalah* Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari hasil penelitian ini secara teoritis adalah untuk memberikan sumbangan pengetahuan dalam

⁶Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah*, STAIN Pekalongan, Vol.10, No.2, November 2013, hlm. 205.

bidang ekonomi syariah khususnya terhadap praktek pembiayaan berdasarkan sudut pandang prinsip syariah Islam.

Secara praktis untuk memberikan masukan bagi lembaga perbankan syariah khususnya Bank Muamalat KCP Ponorogo dalam menerapkan sistem operasional bank pada produk pembiayaan KPRSMuamalat iBagar sesuai dengan prinsip syariah. Sehingga harapannya dengan adanya penelitian ini praktisi Bank Muamalat khususnya dapat memahami sistem bank syariah dengan baik dan benar.

D. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada penelitian tesis ini dibagi dalam lima bab, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang sesuai dengan pembahasan dan materi yang diteliti.

Bab pertama sebagai bab pendahuluan, membahas sub bab latar belakang masalah, fokus pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, telaah pustaka atau disebut dengan kajian penelitian terdahulu dan kerangka teori, yang terdiri dari dua sub bab yaitu: sub bab tentang perbankan syariah, yang menguraikan tentang latar belakang dan sejarah perbankan syariah, perkembangan bank syariah di Indonesia, pengembangan dan inovasi produk perbankan syariah, perkembangan perbankan syariah. Sub bab berikutnya membahas tentang inovasi produk-produk perbankan syariah dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan serta inovasi produk pada perbankan syariah.

Bab ketiga metode penelitian, dalam bab ini menjelaskan metode penelitian dan pendekatan yang digunakan baik dalam memperoleh data dan menganalisis hasil penelitian.

Bab keempat merupakan bab hasil penelitian dan analisa hasil penelitian. Pada bagian hasil penelitian mencakup hasil tentang analisis implementasi akad *murābahah bil wakalah* pada produk pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Bab kelima sebagai bab penutup, yang memuat kesimpulan dan saran atas permasalahan yang diteliti. Dalam bab ini juga memuat rekomendasi atau masukan untuk pihak terkait sebagai penentu kebijakan (*policy maker*) dalam pelaksanaan, pengembangan, dan inovasi produk-produk perbankan syariah.

