

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah pada posisi Agustus 2021 mengalami pertumbuhan yang positif. *Market Share* perbankan syariah sebesar 6,54 %. Dari sisi aset, pembiayaan yang diberikan (PYD) dan dana pihak ketiga (DPK) tumbuh positif dengan laju masing-masing sebesar 15,29 %, 7,67 % dan 14,78 %.¹ Artinya perbankan syariah saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat dimasyarakat.

Pertumbuhan yang positif membuat masyarakat sangat mengharapkan perbankan syariah untuk melakukan inovasi dan pengembangan produk dan/atau jasa agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat serta kemudahan dalam bertransaksi.² Perkembangan perbankan syariah saat ini merupakan suatu peluang mengembangkan produk yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terutama pada produk pembiayaan properti (perumahan, gedung perkantoran, apartemen, *convention hall* dan lain-lain) yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Perkembangan sektor properti di Indonesia sangat positif, ditunjukkan pada data Badan Pusat Statistik (BPS) sektor properti tumbuh sebesar 2,82 %

¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah Agustus 2021* (Jakarta, 2021).

² Nuhbatul Basyariah, 'Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia', *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9.2 (2018), 120–33 <<https://doi.org/10.18326/muqtasid.v9i2.120-133>>.

pada kuartal II tahun 2021.³ Pertumbuhan sektor properti ditunjukkan juga dari hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia pada triwulan II-2021 yang tumbuh meningkat.⁴

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) mengindikasikan pertumbuhan properti residensial dari tiga indikator sebagai berikut; Pertama, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang pada triwulan-II 2021 tumbuh sebesar 1,49 % (yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya sebesar 1,35 % (yoy). Kedua, Penjualan Properti Residensial yang mengalami penurunan pada triwulan II-2021 sebesar 10,01 % (yoy) dari triwulan sebelumnya sebesar 13,95 % (yoy). Penurunan penjualan properti yang lebih dalam tertahan oleh penjualan properti tipe rumah menengah yang tetap tumbuh positif. Ketiga, Pembiayaan Properti Perbankan pada triwulan II-2021 masih menjadi pilihan utama konsumen dengan pangsa pasar mencapai 75,08 % dari total pembiayaan. Sedangkan pengembang pembangunan properti residensial masih mengandalkan dana internal (nonperbankan) yaitu sebesar 66,45 % dari total kebutuhan modal pembangunan proyek.⁵

Bank Indonesia juga melaporkan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) pada triwulan II-2021 sedikit meningkat. Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) diindikasikan dari tiga indikator sebagai berikut; Pertama,

³ Ardiansyah Fadli, 'Kuartal II-2021 Sektor Properti Tumbuh 2,82 Persen, Ini Tanggapan REI', *Kompas.Com*, 2021 <<https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/08/142256121/kuartal-ii-2021-sektor-properti-tumbuh-282-persen-ini-tanggapan-rei?page=all>> [accessed 6 December 2021].

⁴ Bank Indonesia, *Survei Harga Properti Residensial Triwulan II-2021* (Jakarta, 2021).

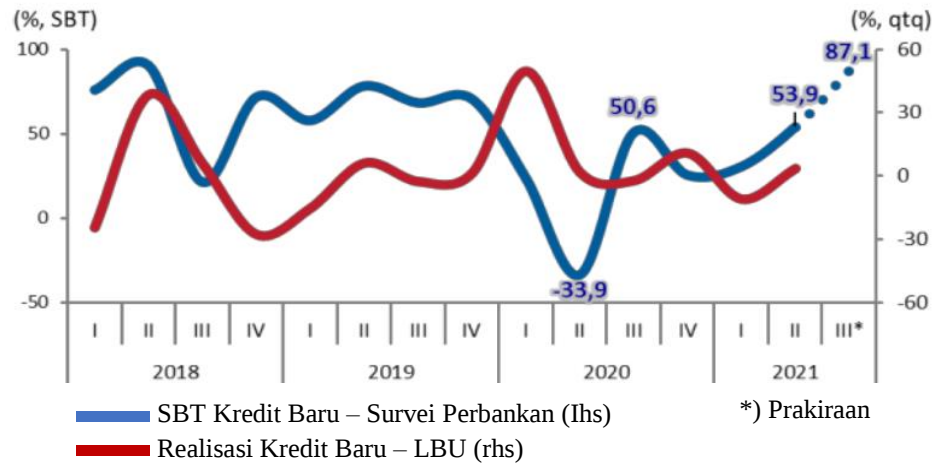
⁵ Bank Indonesia, *Survei Harga Properti Residensial Triwulan II-2021*.

Sisi Permintaan Properti Komersial sedikit meningkat yaitu 0,06 % (yoy) dari triwulan sebelumnya sebesar 0,00 % (yoy). Peningkatan ditunjukkan dari kategori sewa segmen hotel, apartemen dan *convention hall*. Sedangkan segmen jual mengalami perlambatan dari segmen lahan industri dan *warehouse complex*. Kedua, Sisi Pasokan Properti Komersial pada triwulan II-2021 relatif stagnan sebesar -0,01% (yoy) tidak jauh berbeda pada triwulan sebelumnya sebesar -0,02 % (yoy). Pasokan kategori jual cenderung stagnan yaitu segmen perkantoran, *warehouse complex* dan lahan industri. Sedangkan pasokan kategori sewa meningkat yaitu pada segmen ritel dan hotel. Ketiga, Sisi Harga Properti Komersial tumbuh melambat sebesar 0,32 % (yoy) dari triwulan sebelumnya sebesar 0,45 % (yoy). Perlambatan ini terjadi pada kategori jual segmen lahan industri. Sedangkan kategori sewa pada segmen hotel mengalami perbaikan harga.⁶

Pertumbuhan Penyaluran kredit (pembiayaan) sektor perbankan menurut hasil Survei Perbankan Bank Indonesia tumbuh positif pada triwulan II-2021 sebesar 53,9 % dari indikasi nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT). Dapat dilihat pada **gambar 1.1** berikut:⁷

⁶ Bank Indonesia, *Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Triwulan II-2021* (Jakarta, 2021).

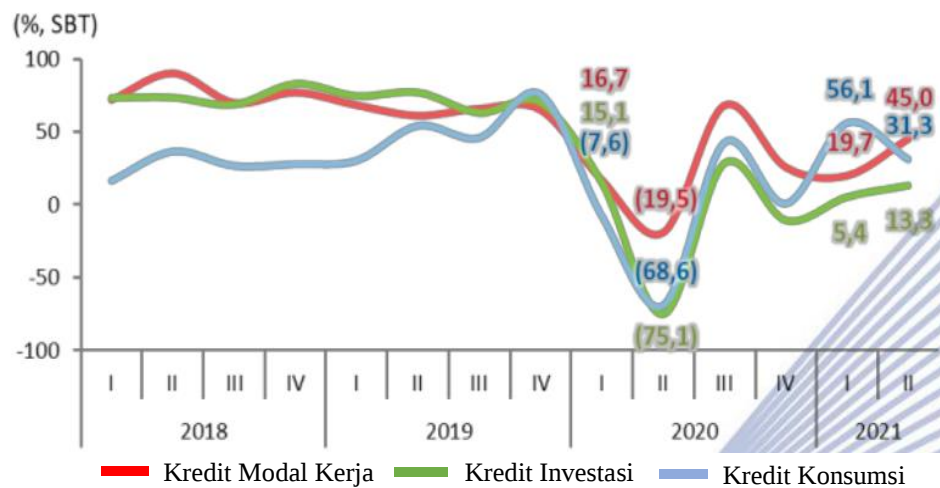
⁷ Bank Indonesia, *Survei Perbankan Triwulan II-2021* (Jakarta, 2021).



Sumber: Survei Perbankan Bank Indonesia Triwulan II-2021

Gambar 1.1 Pertumbuhan Kredit Perbankan

Pertumbuhan kredit (pembiayaan) menurut jenis penggunaan yaitu kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi berdasarkan hasil Survei Perbankan Bank Indonesia dari nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) tumbuh sebesar 45,0 %, 13,3 % dan 31,3 %. Dapat dilihat pada **gambar 1.2** berikut:⁸

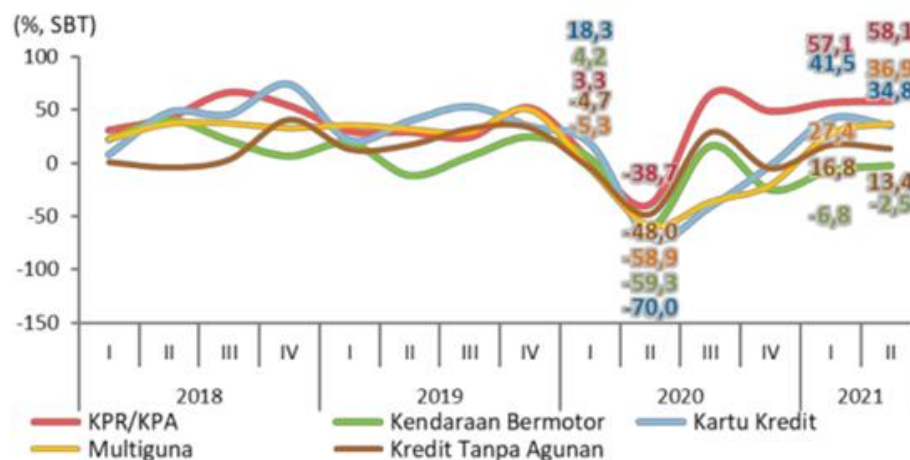


Sumber: Survei Perbankan Bank Indonesia Triwulan II-2021

Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Menurut Jenis Penggunaan

⁸ Bank Indonesia, *Survei Perbankan Triwulan II-2021*.

Pertumbuhan kredit konsumsi dapat dilihat pada **gambar 1.3**, bahwa produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan/atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tertinggi dibanding produk-produk lain pada jenis kredit konsumsi. Produk kredit (pembiayaan) properti sektor perbankan masih sangat unggul dibanding produk lainnya.⁹



Sumber: Survei Perbankan Bank Indonesia Triwulan II-2021

Gambar 1.3 Pertumbuhan Kredit Konsumsi

Pada sektor perbankan syariah produk pembiayaan properti merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang banyak dilakukan.¹⁰ Tercatat pada laporan profil industri perbankan triwulan II tahun 2021 pembiayaan konsumtif termasuk didalamnya pembiayaan properti tumbuh sebesar 17,82 % (yoy) meningkat dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 13,05 % (yoy). Pembiayaan konsumtif pada perbankan syariah merupakan pembiayaan terbesar dari

⁹ Bank Indonesia, *Survei Perbankan Triwulan II-2021*. hlm 2.

¹⁰ Mohamad Heykal, 'Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan', *Binus Business Review*, 5.2 (2014), 519–26 <<https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>>.

pembiayaan lainnya yaitu sebesar 49,50 %.¹¹ Dapat dilihat pada **tabel 1.1** berikut:

Tabel 1.1 Pembiayaan Bank Syariah Kuartal II-2021

Jenis Penggunaan	Nilai (Rp Miliar)		Porsi (%)	yoy (%)	
	Juni 2020	Juni 2021		Juni 2020	Juni 2021
Modal Kerja	114.637	111.974	28,41	8,71	-2,32
Investasi	86.805	87.037	22,09	6,95	0,27
Konsumsi	165.579	195.085	49,50	13,05	17,82
Total	367.022	394.096	100	10,19	7,38

Sumber: SPS, Juni 2021 dan laporan profil industri perbankan triwulan II-2021

Produk pembiayaan properti menjadi kebutuhan utama masyarakat dimana untuk mendapatkannya bukan suatu hal yang mudah, kebanyakan masyarakat kesulitan untuk menjangkau kepemilikan properti secara tunai, sehingga banyak masyarakat memilih pembiayaan untuk mendapatkan properti yang diinginkan.

Salah satu perusahaan perbankan syariah yang menjadi penyalur pembiayaan properti yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Pembiayaan properti merupakan produk unggulan Bank Syariah Indonesia, pada triwulan I tahun 2021 Bank Syariah Indonesia menduduki urutan ke-1 bank umum syariah serta

¹¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Profil Industri Perbankan Triwulan II 2021*, Otoritas Jasa Keuangan (Jakarta, 2021).

urutan ke-5 dari keseluruhan bank umum di Indonesia yang menjadi penyalur pembiayaan properti terbesar dengan pencapaian sebesar Rp. 38 triliun.¹²

Pembiayaan properti pada bank syariah dapat menggunakan akad *murabahah*, *istishna*, *Ijarah Muntahiyah Bitthamlik* (IMBT) serta *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) menjadi produk dengan karakteristik yang khas, dimana nasabah mengambil porsi modal (*hishah*) bank syariah dan terjadi pemindahan kepemilikan.¹³ Akan tetapi pertumbuhan pembiayaan dengan akad *musyarakah* termasuk didalamnya *musyarakah mutanaqishah* pada laporan profil industri perbankan triwulan II-2021 sebesar 4,98 % (yoy) mengalami perlambatan dibanding tahun lalu yang tumbuh sebesar 21,33 % (yoy).¹⁴

Didalam suatu pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang sedang berjalan ada suatu kemungkinan nasabah ingin mendapatkan dana *fresh money* untuk memenuhi kebutuhan, misalnya akuisisi aset, *take over*, renovasi atau bangun proyek properti lainnya. Maka untuk memenuhi kebutuhan nasabah tersebut perbankan syariah melakukan inovasi produk yaitu *refinancing* (pembiayaan ulang) syariah. Dan *refinancing*

¹² Bank Syariah Indonesia, 'Sinergi BSI Dan Sinarmas Land Dorong Pertumbuhan Sektor Properti', *Bank Syariah Indonesia*, 2021 <<https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/sinergi-bsi-dan-sinarmas-land-dorong-pertumbuhan-sektor-properti>> [accessed 6 December 2021].

¹³ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah* (Jakarta, 2016).

¹⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Profil Industri Perbankan Triwulan II 2021*.

merupakan salah satu tujuan pembiayaan dari akad musyarakah mutanaqishah.¹⁵

Inovasi produk *refinancing* perbankan syariah dapat digunakan sebagai strategi restrukturisasi dalam upaya perbaikan posisi pembiayaan dan keuangan nasabah.¹⁶ Menurut Immadha, penggunaan *refinancing* di bank syariah untuk *top up*, dalam rangka menjangkau dan memenuhi kebutuhan nasabah. Dengan *refinancing* proses pembiayaan lebih cepat dan mudah, karena bank syariah mengetahui *track-record* pembiayaan nasabah sebelumnya.¹⁷

Perbankan Syariah dalam melakukan inovasi produk tidak boleh melalaikan atau menghilangkan kehati-hatian bank syariah dalam menjaga dan menjalankan ketentuan *shariah compliance* dalam menjalankan akad-akadnya.¹⁸ *Shariah compliance* (kepatuhan syariah) sangat penting dijalankan oleh perbankan syariah untuk menciptakan dan menjaga kepercayaan (*trust*) masyarakat. Karena permasalahan perbankan syariah di Indonesia yang harus perlu diselesaikan tentang kepatuhannya terhadap prinsip syariah.¹⁹ Maka perbankan syariah dalam mengimplementasikan produk pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

¹⁵ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. hlm 122.

¹⁶ D W Hardi and M Ilham, 'Analisis Restrukturisasi Pembiayaan Perbankan Syariah Dimasa Covid-19 Tahun 2020', *Wahana Islamika: Jurnal Studi ...*, 7.2 (2021), 219–33 <<http://wahanaislamika.ac.id/index.php/WahanaIslamika/article/view/163%0Ahttp://wahanaislamika.ac.id/index.php/WahanaIslamika/article/download/163/80>>.

¹⁷ Immadha Kusuma. 2022. Penggunaan Produk *Refinancing* Di Bank Syariah. (Lutfiah, Interviewer)

¹⁸ Basyariah. hlm 122.

¹⁹ Lastuti Abubakar and Tri Handayani, 'Percepatan Pertumbuhan Perbankan Syariah Melalui Implementasi Tata Kelola Syariah', *Law and Justice*, 2.2 (2018), 124–34 <<https://doi.org/10.23917/laj.v2i2.3417>>.

No. 89/DSN-MUI/XII/2013 agar terhindar dari ketidakpatuhan pada prinsip syariah.

Melitha Dwi Putri, A. Jajang W. Mahri dan Suci Aprilliani Utami pernah melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pembiayaan *Refinancing* dan Risiko pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung”. Metode penelitian yang digunakan yaitu deskriptif kuantitatif, dengan hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) *refinancing* pada produk KPR dalam kategori baik, meskipun terdapat beberapa indikator dalam kategori cukup.²⁰

Nuhbatul Basyariah²¹ juga dalam penelitiannya dengan judul “Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia”. Dengan metode penelitian kualitatif deskriptif pendekatan analisis induktif dan hasil penelitian menunjukkan sebagai berikut, Biaya-biaya yang muncul dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah ditanggung sepenuhnya oleh nasabah yang seharusnya menjadi tanggung jawab kedua pihak, obyek yang intangible dan obyek akad yang dijadikan agunan. Maka hal ini terjadi ketidaksesuaian dengan *shariah compliance*. Selain itu, apabila nasabah mengalami *default* atau wanprestasi dan kewajiban nasabah tetap untuk membeli keseluruhan objek musyarakah mutanaqishah maka hal ini

²⁰ Suci Aprilliani Utami, Melitha Dwi Putri, A. Jajang W. Mahri, ‘Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Risiko Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung’, *Iqtishaduna- Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 10.2 (2019), 173–203 <<https://journal.uinmataram.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/1738/900>>.

²¹ Basyariah.

menyimpang dari konsep musyarakah mutanaqishah, dimana seharusnya ditanggung bersama. Hal-hal tersebut merupakan isu syariah, isu legal dan isu operasional pada implementasi pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah yang mengakibatkan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah.

Perbedaan dalam penelitian ini yaitu terletak pada objek, implementasi dan metodologi penelitiannya. Pertama, objeknya yaitu produk pembiayaan properti salah satu perusahaan perbankan syariah di Indonesia yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Perbankan Syariah menyalurkan pembiayaan properti bukan hanya pada produk KPR tetapi dengan properti-properti lain seperti (gedung perkantoran, apartemen, *convention hall* dan lain-lain). Kedua, implementasi pada penelitian ini yaitu pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah yang disesuaikan dengan fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *refinancing syariah*. Dan Ketiga, metodologi penelitian menggunakan deskriptif kualitatif yang memandu peneliti untuk mengeksplorasi fokus penelitian secara menyeluruh, luas dan mendalam.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai implementasi *refinancing* syariah pada produk pembiayaan properti akad *musyarakah mutanaqishah* dengan studi kasus pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dan kesesuaiannya terhadap fatwa dengan metodologi deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini penulis menarik judul penelitian **“Analisis Kesesuaian *Refinancing* Pada Produk**

**Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah
Indonesia Terhadap Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013”.**

1.2 Permasalahan

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut :

1. Implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) pada produk pembiayaan properti dengan akad musyarakah mutanaqishah.
2. Kepatuhan syariah (*shariah compliance*) pada implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah produk pembiayaan properti dengan akad musyarakah mutanaqishah.

1.2.2 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis perlu membatasi ruang lingkup masalah penelitian, sehingga penelitian tidak terlalu luas dan melebar. Batasan penelitian juga membuat penelitian lebih fokus dan terarah. Oleh karena itu penulis membatasi penelitian hanya pada :

1. Implementasi *refinancing* pada produk pembiayaan properti akad musyarakah mutanaqishah
2. Analisis kesesuaian *refinancing* pada produk pembiayaan properti akad musyarakah mutanaqishah terhadap fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah

3. Studi kasus pada Bank Syariah Indonesia yang merupakan bank umum penyalur pembiayaan properti terbesar di Indonesia dengan urutan ke-5.

1.2.3 Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang diatas muncul beberapa rumusan masalah yang akan penulis teliti sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi *refinancing* syariah pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah Indonesia (BSI) ?
2. Bagaimana kesesuaian *refinancing* syariah pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia (BSI) terhadap fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang *Refinancing* Syariah ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan Manfaat penelitian yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, maka tujuan yang akan dicapai, meliputi :

1. Untuk mengetahui implementasi *refinancing* syariah pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah Indonesia (BSI) ?
2. Untuk mengetahui kesesuaian *refinancing* syariah pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia (BSI) terhadap fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang *Refinancing* Syariah ?

1.3.2 Manfaat Penelitian

Adapun dalam penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Manfaat penelitian bagi penulis dapat menambah pemahaman dan pengetahuan khususnya dalam mengkaji implementasi produk dan kesesuaian implementasinya terhadap fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI yang merupakan pedoman dalam kesyariahan suatu produk. Juga sebagai salah satu upaya untuk menyelesaikan Studi pada Program S1 Perbankan Syariah di Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

2. Bagi Akademisi

Manfaat penelitian bagi akademisi diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dalam penelitian yang berhubungan dengan kesesuaian produk terhadap fatwa DSN-MUI serta

sebagai sumber informasi bagi penelitian selanjutnya dan dapat memberikan kontribusi dalam menambah khasanah kajian ilmu ekonomi islam khususnya tentang perkembangan perbankan syariah.

3. Bagi Praktisi

Manfaat penelitian bagi praktisi dapat memberikan masukan, informasi serta mengevaluasi produk agar selalu sesuai dengan prinsip syariah serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI.

1.4 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan skripsi bertujuan agar penelitian dapat terarah dengan baik, sehingga penyusunan menggunakan 5 (lima) bab pembahasan dengan sub-sub bab sebagai perinciannya. Sistematika pembahasan dalam skripsi ini diuraikan dalam bab-bab yang dijabarkan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang *Refinancing* Syariah, Produk Pembiayaan Properti, Akad Musyarakah Mutanaqisah, *Review* Studi Terdahulu dan Kerangka Pemikiran.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas tentang Waktu dan Tempat Penelitian, Jenis Penelitian, Sumber Data, Metode Analisis Data dan Uji Keabsahan Data.

BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS PENELITIAN

Bab ini membahas tentang Implementasi *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah dan kesesuaian implementasi *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia terhadap fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang *Refinancing* Syariah.

BAB V PENUTUP

Bab ini membahas tentang penyajian penulis dalam menarik kesimpulan dari hasil analisa yang dilakukan dan disertai

saran penulis terkait dengan permasalahan yang ada dalam penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN