

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tindakan ekonomi merupakan suatu hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tindakan ekonomi erat kaitannya dengan aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Perkembangan kehidupan yang semakin pesat telah memberikan beberapa variasi, maupun inovasi dalam kegiatan ekonomi itu sendiri.

Salah satunya adalah dengan semakin berkembangnya dunia Perbankan yang menjadi suatu hal dominan yang mempengaruhi dunia Perekonomian suatu negara. Mulai dari Perbankan Konvensional maupun Perbankan Syariah, yang mana keduanya sama-sama semakin eksis dalam dunia perekonomian. Namun akhir-akhir ini, Perbankan Syariah mulai menjadi sorotan dalam dunia Perbankan, akan beberapa inovasi produk yang dimilikinya. Banyak negara-negara yang sudah menerapkan sistem Perbankan Syariah dari sektor ekonominya.

Bank syariah yang dalam operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah menjadi salah satu yang membedakan antara Bank Konvensional, dan Bank Syariah¹. Prinsip-prinsip syariah itu sendiri merupakan prinsip Hukum Islam, yang mana dalam aktivitas Perbankan, dan Keuangan berdasarkan Fatwa atas Lembaga yang mempunyai kewenangan penetapan Fatwa dalam

¹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Kencana Pranada Media Grup, 2009), 61.

bidang syariah. Nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan merupakan beberapa prinsip syariah yang dianut Lembaga Keuangan Syariah. Namun yang menjadi prinsip utama Lembaga Keuangan Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya itu sendiri, meliputi bebas², menjalankan bisnis, dan aktivitas perdagangan yang berbasis pada perolehan keuntungan yang sah menurut syariah, dan menyalurkan zakat, infak, serta sadaqah.³ Yang mana Bank Syariah pertama yang mengoperasikan sistem Perbankan Syariah tanpa bunga adalah *Mit Gamer* pada tahun 1963 tepatnya di Tepi Sungai Nill oleh Dr. Abdul Hamid an-Naggar⁴.

Berdasarkan pertumbuhan perekonomian yang juga semakin berkembang di Indonesia, Perbankan Syariah pun juga turut serta mengalami perkembangan yang sangat pesat, dengan mengikuti kondisi perekonomian yang ada. Yang mana, diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 November 1991 yang mana baru beroperasi pada 1 Mei 1992 yang sekaligus sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia.⁵ Sampai dengan akhir tahun 2014, Bank Umum Syariah (BUS) mencapai 11 Unit, Unit Usaha Syariah mencapai 24 unit, serta Layanan Syariah mencapai 31 Unit. Berikut tabel terkait daftar Bank Syariah di Indonesia:

² Bebas yang dimaksud adalah dalam operasionalnya Lembaga Keuangan Syariah terbebas dari adanya unsur *maysir*, *gharar*, *harām*, *ribā*, dan *bātil*.

³ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah...*, 35-38.

⁴ *Ibid*, 62-63.

⁵ Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. Ke-5, Cet. Ke-11, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 25.

Tabel 1.1

Daftar Bank Syariah di Indonesia

Bank Umum Syariah	Unit Usaha Syariah	
PT Bank Syariah Mandiri	PT. Bank Danamon	BPD Sumatera Barat
PT. BSM Indonesia	PT. Bank Permata	BPD Riau
PT Bank Syariah BNI	PT. BII	BPD Sumatera Selatan
PT Bank Syariah BRI	PT. CIMB Niaga	BPD Kalsel
PT. Bank Syariah Mega Indonesia	HSBC, Ltd.	BPD Kalimantan Barat
PT Bank Jabar dan Banten	PT. Bank DKI	BPD Kaltim
PT Bank Panin Syariah	BPD DIY	BPD Sulawesi Selatan
PT Bank Syariah Bukopin	BPD Jawa Tengah	BPD NTB
PT Bank Victoria Syariah	BPD Jawa Timur	PT. BTN
PT BCA Syariah	BPD Banda Aceh	PT. BTPN
PT Maybank Indonesia Syaria	BPD Sumut	PT. OCBC NISP
	PT. Bank Sinarmas	PT. Bank Sinarmas
Layanan Syariah (OFFICE CHANNELING)		
UUS Bank Danamon	UUS BPD Sumbar	UUS OCBC NISP
UUS Bank Permata	UUS BPD Sumsel	UUS Bank Sinarmas
UUS BII	UUS BPD Jateng	UUS BNI
UUS Bank Tabungan Negara	UUS BPD DIY	UUS BPD Jabar & Banten
UUS CIMB Niaga	UUS BPD Jatim	UUS BEI
UUS BTPN	UUS BPD Kalsel	UUS Bukopin

UUS HSBC	UUS BPD Kalbar	UUS IFI
UUS BPD DKI	UUS BPD Kaltim	UUS BRI
UUS BPD Banda Aceh	UUS BPD Sulsel	UUS Lippo
UUS BPD Sumut	UUS BPD NTB	UUS BPD Jambi
UUS BPD Riau	UUS BPD Sumbar	UUS OCBC NISP

Sumber: Bank Indonesia

Bank Syariah, yang dalam salah satu fungsinya sebagai Perbankan Syariah, yakni sebagai Perantara *intermediary*, yang mana, di samping melakukan kegiatan penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan, Bank Syariah juga sebagai penyalur dana tersebut dalam bentuk pembiayaan atau *financing*.⁶ Pembiayaan syariah itu sendiri terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yakni pembiayaan dengan prinsip jual beli yang ditujukan untuk memiliki suatu barang, sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa, dan bagi hasil untuk usaha kerjasama dengan tujuan mendapatkan barang, dan jasa sekaligus, serta akad pelengkap.

Yang mana, berdasarkan atas pembagian pembiayaan syariah tersebut, dapat diciptakan berbagai produk baru yang dapat di operasikan pada suatu Perbankan Syariah, sebagai salah satu strategi dalam memenangkan persaingan dalam dunia bisnisnya, dengan tetap berpedoman pada prinsip syariah, dan juga memperhatikan ketentuan hukum positif yang ada, agar terdapat keselarasan, sehingga produk tersebut dapat diaplikasikan tanpa

⁶ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, Ed. Ke- 1, Cet. Ke-1, (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), 41.

menimbulkan risiko hukum maupun *finansial* bagi Bank di kemudian hari⁷. Jika ditinjau dari pelayanan terhadap masyarakat, dan pemasaran, adanya Bank atas dasar prinsip syariah merupakan usaha dalam melayani dan mendayagunakan segmen pasar Perbankan yang tidak setuju akan adanya bunga.⁸

Selain itu, strategi bersaing juga terdapat pada antar produk itu sendiri, karena semakin tinggi tingkat persaingan di antara produk Perbankan, maka konsumen tentunya akan semakin diuntungkan, karena semakin banyaknya pilihan produk atau jasa yang ada. Oleh karena itu, konsumen akan semakin kritis terhadap kualitas produk, atau jasa yang ditawarkan. Selain itu, ketanggapan dan layanan yang diberikan kepada konsumen juga menjadi bahan kritisan oleh konsumen.

Menciptakan, dan mempertahankan konsumen merupakan tugas, dan kewajiban bagi strategi pelayanan jasa pada setiap perusahaan. Konsumen yang loyal merupakan konsumen yang mampu memberikan keuntungan yang sangat berarti bagi masa depan perusahaan tersebut, yang mana setiap konsumen tentunya memiliki pandangan yang berbeda pada setiap perusahaan.

Oleh karena itu, kreativitas perusahaan harus lebih inovatif agar dapat menarik lebih banyak konsumen. Pembiayaan yang merupakan salah satu alternatif dalam penyaluran dana dalam operasional Perbankan Syariah terdiri

⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 36.

⁸ Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), 153.

dari beberapa produk dengan akad yang berbeda-beda, dengan berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan dengan prinsip jual beli yang, meliputi pembiayaan *Murābahah*, *Salam*, dan *Istisnā'* telah banyak digunakan di berbagai Lembaga Keuangan. Namun yang paling banyak digunakan dalam Perbankan Syariah ialah pembiayaan *Murābahah*. Mekanismenya yang mudah, dan tidak mempersulit menjadikan nasabah lebih memilih menggunakan pembiayaan *Murābahah*. Selain itu, produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas bagi hasil meliputi *Mushārahah*, dan juga *Mudārahah*.⁹ Pada pembiayaan *Mushārahah* telah muncul produk yang tidak hanya menggunakan *Mushārahah* saja, melainkan perpaduan dengan sewa menyewa, yakni *Shirkah Mutanāqishah*. Yang mana akad *Shirkah Mutanāqishah* tersebut termasuk dalam multiakad. Multiakad muncul sebagai produk yang seharusnya bisa memberikan keunggulan dalam persaingan antar produk yang semakin bervariasi. Namun masih belum banyak Perbankan yang menggunakan akad tersebut dalam produk pembiayaannya.

Salah satu Perbankan Syariah di Indonesia yang menerapkan akad *Shirkah Mutanāqishah* adalah PT Bank Panin Dubai Syariah. Yang mana, PT Bank Panin Dubai Syariah menerapkan akad tersebut ke dalam produk pembiayaannya. Salah satunya ialah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB yang termasuk pada Pembiayaan Konsumer. Pembiayaan konsumer ialah pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembelian rumah, kendaraan bermotor,

⁹ Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*,... 97-103.

pembiayaan pendidikan, dan apapun yang bersifat konsumtif.¹⁰ Menurut jenis akadnya, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi beberapa bagian, di antaranya ialah Pembiayaan konsumen akad *Murābahah*, Pembiayaan konsumen akad *Ijārah Mutāhīa Bi Tamlik* (IMBT), Pembiayaan konsumen akad *Ijārah*, Pembiayaan konsumen akad *Istisna'*, Pembiayaan konsumen akad *Qard* dan *Ijārah*.¹¹

Pada Bank Panin Dubai Syariah, Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB tersebut selain diterapkan menggunakan akad *Shirkah Mutanāqishah* juga menggunakan akad *Murābahah*. Yang mana, pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB dengan berdasarkan akad *Murābahah* dioperasikan selama beberapa kurun waktu, yakni kurang lebih sekitar dua tahun lamanya, antara tahun 2013 sampai dengan tahun 2014. Sedangkan dalam kurun waktu dari tahun 2015 sampai dengan sekarang, penerapan akad *Murābahah* pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB beralih dengan berdasarkan akad *Shirkah Mutanāqishah*.

Antara kedua akad tersebut tentunya memiliki kelebihan, dan kekurangan yang dimiliki, sehingga dari kelebihan, dan kekurangan tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dikatakannya produk tersebut unggul terhadap produk lainnya. Yang mana, suatu Produk yang unggul merupakan produk yang mampu menarik lebih banyak konsumen, maupun pendapatan.

¹⁰ M Nur Rianto Al-Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Cet. Ke-2, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 354.

¹¹ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Cet. Ke-1, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015). 20-21.

Yang mana, nantinya akan memberikan keuntungan yang sangat berarti bagi Perusahaan.

Berdasarkan kasus tersebut, maka peneliti ingin mengangkat judul “Analisis Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* di Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Utama HR Muhammad Surabaya”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Kelebihan dan Kekurangan dari Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* di Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Utama HR Muhammad Surabaya?
2. Bagaimanakah Analisis Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* di Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Utama HR Muhammad Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Memperhatikan rumusan masalah di atas, maka peneliti dalam melaksanakan penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui Apakah Kelebihan dan Kekurangan dari Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB Antara Akad *Murābahah*

dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* di Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Utama HR Muhammad Surabaya.

2. Mengetahui Analisis Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* di Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Utama HR Muhammad Surabaya.

D. Kegunaan Penelitian

Selain tujuan penelitian di atas, penelitian ini diadakan dengan harapan dapat memberikan nilai tambah dan manfaat baik untuk peneliti maupun pembaca, di antaranya:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam disiplin ilmu Perbankan Syariah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan pemahaman studi Ekonomi Syariah secara praktis, menarik minat kalangan mahasiswa untuk melakukan penelitian lanjutan mengenai studi Perbankan Syariah yang lebih sempurna, serta memberikan informasi tambahan serta dapat menjadi acuan bagi pihak Bank Panin Dubai Syariah dalam evaluasi pengembangan.

E. Kajian Pustaka

Penelitian yang dilakukan oleh Nurlaeli Zakiyah, yang mana skripsinya berjudul “Analisis Perbandingan Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang)” skripsi ini merupakan penelitian lapangan yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif dengan tujuan untuk mendeskripsikan bagaimana perbandingan akad *Murābahah* dan akad *Shirkah Mutanāqishah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB, sehingga dapat mengetahui perbedaan antara keduanya. Kesimpulan yang dapat diambil dari skripsi ini adalah bahwa terdapat beberapa perbedaan antara keduanya, yang mana perbedaan tersebut dapat dilihat pada tabel 1.5.1 di bawah ini:

Tabel 1.2

Perbedaan Akad Murābahah dan Akad Shirkah Mutanāqishah

No	Aspek Pembanding	<i>Murābahah</i>	<i>Shirkah Mutanāqishah</i>
1	Hubungan Bank dan Nasabah	Penjual dan Pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah)
2	Karakteristik Perjanjian Akad	Hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli. (ba’i)	Menggunakan tiga akad yaitu <i>Musharakah</i> (kemitraan), Jual beli (<i>Ba’i</i>) dan sewa (<i>Ijarah</i>)
3	Angsuran	Angsuran <i>Murābahah</i>	Angsuran <i>Shirkah</i>

		bersifat tetap sepanjang kontrak	<i>Mutanāqishah</i> direview 2 tahun sekali pada harga sewa.
4	Nilai Rumah	Harga Beli + <i>Margin</i>	Sesuai dengan harga beli
5	Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dari harga beli + <i>margin</i>	Sisa Angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan.
6	Diskon Pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijakan Bank	Tidak Ada
7	Keuntungan Bank	Ditentukan di awal kontrak berdasarkan harga beli rumah secara tunai dan biaya perolehan rumah.	Keuntungan didapatkan dari harga sewa (<i>Ijarah</i>) yang di review 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti.
8	Peralihan dan Kepemilikan objek Pembiayaan	Beralih diawal pelaksanaan kontrak.	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis kontrak.
9	Risiko Kerugian	Besar	Kecil

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ialah objek yang dikaji ialah mengenai Kelebihan, dan Kekurangan, serta Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB Antara Akad *Shirkah Mutanāqishah*, dan Akad *Murābahah*. Sedangkan kesamaannya ialah sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dalam menganalisis data yang telah diperoleh.

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Ayu Nuraini dengan tesis berjudul “Pembiayaan *Mushārah Mutanāqīsh* Sebagai Strategi Produk Unggulan Bank Syariah” penelitian ini membahas tentang beberapa strategi dan kelebihan dari pembiayaan *Shirkah Mutanāqīsh*, sehingga dapat diketahui strategi keunggulan Bank Syariah untuk menarik pangsa pasar di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan akad *Shirkah Mutanāqīsh* menjadi unggulan di Bank Syariah dalam praktik untuk *memitigasi* risiko adanya perubahan ekonomi yang kurang stabil, sehingga pihak bank dapat meningkatkan harga sewa atas objek *shirkah* serta implementasi pembiayaan akad *Shirkah Mutanāqīsh* pada Bank Syariah telah mengacu terhadap fatwa DSN-MUI dan keputusan DSN-MUI tentang pedoman implementasi Akad *Mushārah Mutanāqīsh*.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti saat ini adalah lebih mengarah pada menganalisis terkait Kelebihan, Kekurangan, serta Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB Antara Akad *Shirkah Mutanāqīsh*, dan Akad *Murābahah*, baik dilihat dari sisi Bank maupun dari nasabah, dengan jumlah nasabah dan juga nilai pencairan dana Bank sebagai acuan dalam menganalisis. Sedangkan penelitian ini lebih mengarah pada analisis produk *Shirkah Mutanāqīsh* saja.

Penelitian yang dilakukan oleh Desta Marta Nita dengan skripsi berjudul “Analisi Strategi Pemasaran Produk BMT dalam Meningkatkan Keunggulan Kompetitif dalam Perspektif Ekonomi Islam (studi kasus BMT Sepakat

Sejahtera Bersama Cabang Sukrame Bandar Lampung)” penelitian ini bersifat deskriptif, dan termasuk dalam penelitian lapangan, yang mana penelitian tersebut membahas tentang Bagaimana Strategi Pemasaran dalam Meningkatkan Keunggulan Kompetitif BMT Sepakat Sejarah Bersama Cabang Sukrame Bandar Lampung dalam Perspektif Ekonomi Islam. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa, strategi pemasaran yang digunakan dalam meningkatkan keunggulan kompetitifnya ialah dengan konsep bauran pemasaran, yaitu produk, strategi harga, strategi tempat, dan strategi promosi, yang mana strategi yang digunakan sudah sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip ekonomi Islam yang adil dan *takafful*.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis saat ini adalah lebih mengarah pada menganalisis Kelebihan, Kekurangan, serta Keunggulan Bersaing Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PaS iB Antara Akad *Shirkah Mutanāqishah*, dan Akad *Murābahah*, dengan menggunakan nilai pencairan dana Bank dan juga jumlah nasabah yang mampu ditarik, sebagai salah satu indikator penentu keunggulan. Sedangkan penelitian ini hanya terfokus pada strategi pemasarannya saja dalam meningkatkan keunggulan kompetitifnya dengan bauran pemasaran sebagai strategi dalam meningkatkan keunggulan kompetitifnya.

F. Sistematika Pembahasan

Agar lebih terarah dalam pembahasan skripsi ini, peneliti membuat sistematika penulisan sesuai dengan masing-masing bab. Yang mana penulis

membaginya menjadi 5 (lima) bab, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang merupakan penjelasan dari bab tersebut. sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Berisikan Tentang Uraian Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kajian Pustaka, Serta Sistematika Penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Menguraikan Tentang Definisi *Murābahah*, Macam-Macam *Murābahah*, Rukun dan Syarat *Murābahah*, Dasar Hukum *Murābahah*, Praktik *Murābahah* dalam Perbankan, Definisi *Shirkah Mutanāqishah*, Rukun *Shirkah Mutanāqishah*, Dasar Hukum *Shirkah Mutanāqishah*, Praktik *Shirkah Mutanāqishah* dalam Perbankan, Definisi Keunggulan Bersaing, Standar Keunggulan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Berisikan Tentang Jenis Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Pengolahan Data, Serta Metode Analisis Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Terdiri dari Uraian Tentang Berdirinya Bank Panin Dubai Syariah, Penghargaan Bank Panin Dubai Syariah, Visi dan

Misi Bank Panin Dubai Syariah, Struktur Organisasi, Produk-Produk Pembiayaan Bank Panin Dubai Syariah, Kelebihan dan Kekurangan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah*, Analisis Keunggulan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pas iB Antara Akad *Murābahah* dan Akad *Shirkah Mutanāqishah*.

BAB V : PENUTUP

Berisikan Tentang Kesimpulan dan Saran-Saran dari Peneliti Mengenai Hal-hal yang Dibahas dalam Penelitian Ini.