

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang ditawarkan bank syariah digunakan untuk menjembatani para pembeli dan penjual rumah sesuai dengan prinsip syariah. Lain halnya dengan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional, KPRS pada bank syariah jelas memiliki beberapa perbedaan, yang dapat disebabkan oleh prinsip yang membedakan kedua jenis perbankan. Sementara perbankan konvensional menggunakan sistem berbasis bunga, perbankan syariah memiliki konsep bagi hasil. Akad – akad pada bank syariah jelas memiliki perbedaan dengan bank konvensional, seperti adanya akad jual beli (*Murabahah*), jual beli melalui pemesanan yang khusus (*Istishna'*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*Musyarakah Mutanaqisah*).

Pada Bank Muamalat pembiayaan KPR syariah diketahui menggunakan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. KPR syariah juga memiliki beberapa fitur yang berbeda, salah satunya adalah tidak menggunakan sistem kredit yang ada di perbankan konvensional. Tidak diragukan lagi, menurut sebagian orang di masyarakat yang memperhatikan syariat agama dalam hal larangan penggunaan riba dalam setiap transaksi, pastinya mereka merasa senang dengan kehadiran KPR syariah ini.

Data BPS pada tahun 2022 – 2023 menunjukkan presentase keluarga yang memiliki akses terhadap hunian yang layak di provinsi Jawa Timur semakin meningkat, dari tahun 2022 dengan jumlah 66,28 naik menjadi 70,74 pada tahun 2023.² Artinya keberadaan rumah mengalami peningkatan tiap tahunnya. Tingginya minat masyarakat terhadap produk KPR saat ini disebabkan oleh peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Mengingat bahwa terdapat kebutuhan hidup manusia yang bersifat primer seperti sandang yang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan atau kebutuhan makanan, dan papan yang merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah yang sangat di butuhkan bagi setiap orang.

Setiap orang ingin memiliki rumah, karena rumah adalah kebutuhan dasar dan tempat keluarga dapat berlindung, berkomunikasi, dan berbagi kasih sayang. Rumah yang layak huni juga akan menjadi cerminan harkat dan martabat penghuninya, sekaligus menjadi aset bagi pemiliknya. Namun pada kenyataannya, pemenuhan akan rumah masih menjadi suatu permasalahan bagi sebagian masyarakat. Masyarakat saat ini diterpa kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan dibandingkan dengan ketersediaan jumlah rumah yang dibangun.

² Badan Pusat Statistik, dari <https://bps.go.id>, diakses 31 Maret 2024

Seiring berjalannya waktu, peningkatan jumlah penduduk di Indonesia semakin naik termasuk Kota Malang, terbukti melalui informasi yang di dapat dari Badan Pusat Statistik Kota Malang, dalam tabel berikut :

Tabel 1.1
Jumlah Penduduk Kota Malang (Jiwa)

NO.	Tahun	Jumlah
1.	2020	843.810
2.	2021	844.933
3.	2022	846.126
4.	2023	847.182

Sumber: <https://malangkota.bps.go.id/>

Dapat dilihat dari data di atas bahwa jumlah penduduk di Kota Malang mengalami kenaikan setiap tahunnya. Bukan hanya orang Indonesia saja, banyak juga orang asing yang bertempat tinggal di Kota ini. Kota Malang pada tahun 2023 mencapai jumlah 847.182 jiwa. Tak heran, karena Kota Malang berada pada urutan kedua sebagai kota terbesar di provinsi Jawa Timur dibawah Kota Surabaya dengan luas wilayah mencapai 111,077.³ Selain itu juga Kota Malang dikenal sebagai kota pelajar maupun kota pariwisata dengan cuaca dingin yang membuat setiap orang nyaman untuk tinggal di kota ini. Berkat berbagai potensi yang terdapat di Kota Malang, kenaikan jumlah populasi tentunya semakin meningkat. Hal ini mengakibatkan permintaan masyarakat terhadap hunian atau rumah juga ikut meningkat. Kepadatan penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan rumah berpengaruh terhadap nilai harga lahan yang semakin tinggi. Tak sedikit juga orang yang memanfaatkan kondisi tersebut untuk menjalankan berbagai

³ Badan Pusat Statistik Kota Malang, dari <https://malangkota.bps.go.id/>, diakses 30 Januari 2024

bisnis yang menguntungkan seperti halnya bisnis properti. Bagi masyarakat yang mampu secara finansial, membeli rumah secara tunai tidak dianggap sebagai suatu kendala. Akan tetapi, bagi mereka yang menghadapi kesulitan keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi suatu kendala tersendiri. Sehingga, masyarakat banyak yang memilih membeli rumah secara kredit. Sebab, membayar dengan kredit dinilai lebih ringan dibandingkan membayar dengan tunai.

Bank Muamalat KC Malang sebagai lembaga perbankan syariah yang menyalurkan pembiayaan KPR dengan nama produk KPR iB Hijrah Muamalat. KPR iB Hijrah ini merupakan KPR jenis konsumtif, dimana bank memberikan kredit untuk kebutuhan konsumtif. Dalam hal ini KPR membiayai pembelian rumah baik yang sudah *ready stock* maupun *indent*, merenovasi rumah, pembelian ruko, pembelian apartemen, dan multiguna. Kegiatan pembiayaan KPR ini tentunya sesuai dengan sistem bagi hasil yang ada pada bank syariah umumnya. Dimana keuntungan akan dibagi sesuai dengan persentase keuntungan di awal akad. Tetapi apabila dalam kegiatan usaha tersebut mengalami kerugian, maka akan ditanggung bersama berdasarkan porsi modal. Sehingga sistem bagi hasil ini tetap mengutamakan keadilan dan tidak akan ada pihak yang terdzolimi.⁴

Bank Muamalat KC Malang menggunakan dua akad dalam pembiayaan KPR syariah, yaitu akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Pada akad musyarakah mutanaqisah terjadi kerjasama antara bank dan nasabah dengan masing – masing pihak memberikan modal untuk pembelian suatu rumah,

⁴ Wawancara dengan Bapak Eka Rizaldi selaku RM KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Malang, Pada 28 Agustus 2023

dimana bank berperan sebagai pemilik sewa dengan jumlah modal lebih besar, yang nantinya akan diangsur oleh nasabah demi mendapat hak seluruhnya atas rumah itu. Namun pada akad musyarakah mutanaqisah nantinya akan ada evaluasi perubahan harga sewa karena angsuran bersifat fluktuatif dalam perubahan ujrak atau uang sewa. Sehingga pihak bank maupun nasabah bisa merasa untung maupun rugi sesuai naik turun nya uang sewa. KPR iB Hijrah dengan akad murabahah lebih banyak dipilih karena tidak terpengaruhi oleh fluktuasi dari harga sewa, karena dalam akad ini besaran margin atau keuntungan sudah ditetapkan dari awal, sehingga angsuran yang diberikan dari nasabah ke bank berjumlah tetap sesuai dengan kesepakatan. Menurut informasi dari Bapak Eka Rizaldi selaku *branch manager collection* Bank Muamalat KC Malang, jumlah nasabah KPR iB Muamalat dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.2

Data Jumlah Nasabah KPR iB Muamalat Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah

Tahun	KPR iB Muamalat Akad Murabahah	KPR iB Muamalat Akad Musyarakah Mutanaqisah
2020	202	487
2021	217	491
2022	380	330
2023	478	237

Sumber: Wawancara dengan Branch Manager Collection Bank Muamalat KC Malang secara langsung (Senin, 28 Agustus 2023), dan wawancara melalui media telepon (Kamis, 19 Oktober 2023)

Berdasarkan data tersebut, diketahui bahwa jumlah keseluruhan nasabah KPR iB Muamalat mengalami peningkatan tiap tahunnya. Tetapi jumlah pada masing – masing pilihan akad KPR iB Muamalat mengalami naik turun, seperti yang tertera pada tahun 2020 jumlah nasabah KPR iB Muamalat dengan akad murabahah lebih sedikit yaitu 202 nasabah dibandingkan dengan nasabah KPR iB Muamalat dengan akad musyarakah mutanaqisah yang berjumlah 487 nasabah. Namun, tiap pergantian tahun posisi tersebut berubah hingga pada tahun 2023 jumlah nasabah dengan akad murabahah mengalami kenaikan dengan 478 nasabah, sedangkan terdapat 237 nasabah dengan akad musyarakah mutanaqisah.

Di Indonesia, produk pembiayaan KPR Syariah mulai banyak di sediakan oleh lembaga perbankan syariah, termasuk Bank Muamalat Indonesia. PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) adalah bank pertama di Indonesia yang menerapkan konsep Perbankan Syariah. Bank Muamalat Indonesia didirikan pada 24 *Rabiul Tsani* 1412 H atau 1 November 1991, yang diprakarsai oleh pemerintah Indonesia serta Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mulai beroperasi pertama kali pada 27 *Syawal* 1412 H atau 1 Mei 1992. Bank Muamalat Indonesia telah melakukan upaya yang lebih aktif untuk mendorong masyarakat untuk berhijrah, terutama untuk sektor perbankan, sejak *Grand Launching* kampanye Ayo Hijrah pada 8 Oktober 2018 yang lalu. Bank Muamalat berusaha menjadi penggerak semangat umat muslim dalam meningkatkan diri ke arah ajaran Islam yang benar, sempurna, dan menyeluruh (*kaffah*) yang mana bukan hanya berhijrah dalam hal ibadah, tetapi juga dalam hal manajemen keuangan. Seperti yang diterapkan pada tiap

– tiap produk bank muamalat yang sesuai dengan syariat seperti harus adanya akad yang jelas pada produk pembiayaan KPR syariah.

Bank Muamalat memiliki kantor cabang di seluruh Indonesia termasuk di kota Malang. Kantor cabang terbesarnya terletak di Jl. Kertanegara, No. 2, Kelurahan Kiduldalem, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur. Malang adalah salah satu kota besar dengan potensi pasar yang besar, dan memiliki tingkat perputaran dana pada pihak ketiga yang relatif tinggi, hal ini didukung dengan kegiatan perekonomian yang mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Hal tersebut menjadikan kota ini sebagai salah satu tempat yang strategis untuk menjual barang, termasuk perbankan. Sehingga alasan inilah yang mendasari peneliti untuk memilih melakukan penelitian di Bank Muamalat KC Malang.

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan untuk memenuhi keinginan memiliki rumah impian dengan pembayaran tunai dan angsur. Para pemilik usaha *property* juga banyak yang melakukan kerjasama dengan Bank Muamalat melalui produk ini dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat. KPR iB Muamalat ini juga membantu masyarakat dalam pembiayaan membeli rumah, membangun, merenovasi, dan bahkan pengalihan *take over* pembiayaan properti dari bank lain. KPR iB Muamalat menggunakan dua akad yang berbeda dalam pembiayaannya, yaitu akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah. Fokus musyarakah mutanaqisah adalah membeli rumah yang sudah selesai, bukan membangun atau merenovasi. mengambil bagian dari bank menggunakan sistem perubahan sewa setiap dua tahun. Menurut perjanjian dalam kontrak, hasil sewa akan dibagi menjadi nisbahnya.

Nisbah bank menjadi milik penuh bank. sementara nisbah nasabah untuk membayar pokok yang digunakan untuk membeli rumah. sehingga kontribusi modal keduanya harus setidaknya 20% hingga 30% dari harga rumah dalam akad ini. Sementara dalam murabahah untuk pembelian dan pembangunan, renovasi, ruko, dan rumah. Metode pembayaran flat murni awal sampai akhir dengan jumlah yang tetap misalnya, harga jualnya tetap tinggi selama dua tahun pertama dan kemudian menjadi lebih murah selama dua tahun berikutnya. Jadi, nasabah tidak perlu khawatir harga akan tiba – tiba naik. Bank membiayai bahan – bahan untuk pembangunan.

Beberapa penelitian telah dilakukan berkaitan dengan perbandingan dari kedua akad dalam pembiayaan KPR iB Muamalat ini. Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Ikhsan Dwitama, dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan konsep Miles dan Huberman dengan metode *coding*. Dengan hasil bahwa pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI.⁵ Kedua, penelitian Abdul Azziz Herawanto, merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif dengan metode kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara mendalam dengan narasumber. Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Nur Jannah, bertujuan untuk menganalisis ulang penelitian sebelumnya dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.⁶

⁵ Ikhsan Dwitama, “*Studi Penerapan Akad Musyarakah mutanaqisah pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat*”, (Bandung : Skripsi tidak diterbitkan,2018)

⁶ Nur Jannah, “*Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang*”, (Malang : Skripsi tidak diterbitkan, 2015)

Sementara itu, dalam penelitian ini akan menggunakan metode kualitatif berdasarkan sumber hasil wawancara dan literatur bacaan yang sesuai dengan perbandingan dari akad murabah dan akad musyarakah mutanaqisah, bukan hanya melihat dari salah satu akad saja. Dengan tujuan mendapatkan sudut pandang yang berbeda, dan mengandung unsur keterbaruan. Di mana dalam penelitian ini terdapat perbandingan dari kedua akad dalam pembiayaan KPR iB Muamalat, yang mana akan diketahui pula kelebihan maupun kekurangan penggunaan masing – masing akad tersebut, adanya resiko dan mitigasi, serta diketahui akad mana yang lebih unggul dalam penerapannya pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat.

Atas dasar uraian di atas, peneliti tertarik untuk membandingkan cara pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) untuk mengetahui keunggulan dan kelemahan dari masing-masing akad tersebut, dan untuk memastikan bahwa nasabah yang ingin membeli rumah melalui KPR Syariah dapat memilih akad yang paling sesuai dengan kemampuan serta kebutuhan mereka. Oleh karena itu, peneliti memilih judul **“Komparasi Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang”**

B. Fokus Penelitian

Dari latar belakang masalah di atas, maka kajian penelitian ini difokuskan pada akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR iB Muamalat. Dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana Mekanisme Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Dengan Menggunakan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah?
2. Bagaimana Risiko Serta Mitigasi Yang Terjadi Selama Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah?
3. Bagaimana Efektivitas Antara Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pengembangan Produk Pembiayaan KPR Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada fokus penelitian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mendeskripsikan Mekanisme Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Dengan Menggunakan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah.
2. Untuk Mengidentifikasi Resiko Serta Mitigasi Yang Terjadi Selama Pembiayaan KPR iB Muamalat Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah.
3. Untuk Mengidentifikasi Efektivitas Antara Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pengembangan Produk Pembiayaan KPR Syariah.

D. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terfokus dan menghindari adanya pelebaran pokok bahasan masalah, maka peneliti membataskan ruang lingkup penelitian. Adapun batasan – batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian hanya difokuskan kepada satu lembaga saja yaitu Bank Muamalat Kantor Cabang Malang.
2. Fokus penelitian yang dikaji dibatasi hanya pada mekanisme pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah, resiko dan mitigasi masalah yang akan terjadi selama pembiayaan, serta keefektivitasan dari pembiayaan KPR dengan akad murabahah maupun musyarakah mutanaqisah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dua manfaat sekaligus. Secara umum penelitian ini bertujuan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan khazanah keilmuan utamanya di bidang ilmu ekonomi Islam dan perbankan syariah yang menerapkan pembiayaan KPR Syariah, dimana disesuaikan dengan akad – akad yang mengikuti dalam prosesnya. Hal ini dimaksudkan agar dapat menjadi suatu referensi tentang pembiayaan KPR Syariah (KPR iB Muamalat) dengan menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah.

Sedangkan secara khusus, penelitian ini diupayakan dapat memberikan masukan kepada berbagai pihak:

1. Bagi Bank Muamalat KC Malang, fokus studi diharapkan bermanfaat sebagai masukan dan koreksi mengenai perbandingan akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR IB Muamalat agar sesuai dengan teori yang ada.
2. Bagi Nasabah, dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi wacana bagi nasabah yang ingin menggunakan layanan perbankan khususnya perbankan syariah yaitu pembiayaan KPR Syariah dengan akad muarabahah dan akad musyarakah mutanaqisah.
3. Bagi Penelitian selanjutnya, dari hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi rujukan ataupun bahan referensi untuk penelitian selanjutnya, dan tentunya dapat dikembangkan lebih luas.

F. Penegasan Istilah

Untuk mempermudah dan mencegah terjadi kesalahpahaman dalam memahami istilah – istilah yang terdapat dalam penelitian, maka peneliti memberi penegasan istilah sebagai berikut :

1. Penegasan Konseptual

a. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR) adalah salah satu jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah dalam bidang pembiayaan perumahan. KPR pada bank syariah menawarkan pilihan pembiayaan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan melalui akad syariah.

b. Akad Murabahah

Kata murabahah berasal dari kata *ribhu*, yang berarti keuntungan, yaitu jenis transaksi jual beli di mana bank menyebutkan jumlah keuntungan yang mereka peroleh dari transaksi tersebut. Nasabah berfungsi sebagai pembeli, dan bank berfungsi sebagai penjual. Harga jual dihitung dengan menggabungkan harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan atau margin.⁷

c. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah juga dikenal sebagai musyarakah menurun, yang berarti bahwa sebagian dana atau kepemilikan aset salah satu mitra dalam hal ini yaitu bank akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya yaitu nasabah, sehingga bagian dananya akan menurun hingga pada akhirnya nasabah akan menjadi pemilik penuh suatu usaha tersebut pada akhir masa akad.⁸ Penyusutan dari modal milik bank ini terjadi karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.

2. Penegasan Operasional

Pada penelitian yang berjudul “Komparasai Produk Pembiayaan Rumah Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang” bermaksud untuk menjelaskan perbandingan serta keefektifan dari akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah dalam

⁷ Rachmadi Usman, Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal.176

⁸ Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hal.250

pembiayaan KPR iB Muamalat yang ada di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang.

G. Sistematika Penulisan

Dalam mengarahkan penelitian agar lebih sistematis dan sesuai dengan pokok permasalahan serta memudahkan pembaca untuk memahami isi penelitian, maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian awal penelitian yang terdiri dari konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Merupakan bagian yang berisi tentang tinjauan pustaka yang berisi *grand theory* yang meliputi teori pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dan *middle theory* yang meliputi teori percampuran dan teori pertukaran yang ada pada akad pembiayaan KPR iB Muamalat, serta penelitian terdahulu mengenai akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah dan kerangka berpikir teoritis.

BAB III METODE PENELITIAN

Merupakan bagian yang berisi tentang langkah – langkah peneliti untuk mencari informasi guna memperoleh data dari permasalahan yang akan diteliti. Bab ini terdiri dari pendekatan penelitian, jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan

data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data dan tahap – tahap penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Merupakan bagian yang berisi tentang paparan data, temuan penelitian yang disajikan dengan topik yang sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan penelitian.

Bab ini terdiri paparan data, temuan penelitian dan analisis data yang diperoleh peneliti di Bank Muamlat KC Malang.

BAB V PEMBAHASAN

Merupakan bagian yang berisi tentang pembahasan fokus penelitian yang meliputi Mekanisme pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah, resiko dan mitigasi dari pembiayaan KPR iB Muamalat dengan kedua akad tersebut dan hasil keefektifan dari akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang.

BAB VI PENUTUP

Merupakan bagian akhir yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran yang relevan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN