

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia setelah kebutuhan sandang dan pangan, kehidupan yang layak menyangkut terpenuhinya ketiga hal tersebut sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Tempat tinggal akan selalu dibutuhkan sepanjang masa, selama manusia masih ada.

Setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk memiliki tempat tinggal sendiri terlebih lagi bagi mereka yang telah menikah. Setiap ada pasangan insan melangsungkan pernikahan maka sebuah rumah segera diperlukan. Bisa dibayangkan ada berapa puluh atau ratus pasangan yang melangsungkan pernikahan pada setiap hari di seluruh wilayah Indonesia.

Penduduk Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya hingga mencapai 4 juta jiwa pertahun, data sensus penduduk pada tahun 2010 menunjukkan penduduk Indonesia berjumlah 237,6 juta jiwa, dari tahun ke tahun jumlah penduduk semakin bertambah sampai pada tahun 2018. Menurut proyeksi Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2018 adalah sebanyak 265 juta lebih, Indonesia menempati peringkat ke empat penduduk terbanyak dunia, setelah China, India dan Amerika.¹ Dari jumlah peningkatan dari tahun 2010 sampai 2018 maka benar bahwa jumlah penduduk Indonesia bertambah sekitar 4 juta jiwa pertahunnya.

¹<https://www.bps.go.id>, diakses pada 20 November 2018.

Surabaya merupakan kota dengan jumlah penduduk terbesar di Jawa Timur, setiap tahun jumlah penduduknya semakin meningkat di sebabkan adanya pendatang dan bertambahnya angka kelahiran sehingga membuat kota Surabaya semakin padat. Menurut BPS pada tahun 2016 jumlah penduduk surabaya mencapai 2.862.406 dan terus mengalami peningkatan sampai pada akhir tahun 2017 jumlah penduduk mencapai 3.065.000 jiwa. Namun pada awal tahun 2018 di prediksi oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil bahwa jumlah pendatang tidak meningkat tajam, dengan rata-rata peningkatan jumlah penduduk sebanyak 3.000 jiwa setiap bulan. Sampai saat ini jumlah penduduk Surabaya terus fluktuatif.²

Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang cukup pesat terutama di kota-kota besar menyebabkan munculnya gerakan urban. Penyebab urbanisasi adalah karena akses pekerjaan yang semakin berkurang untuk kebutuhan hidup setiap orang. Pada fase berikutnya, urbanisasi dapat menimbulkan berbagai masalah, diantaranya yaitu berkaitan dengan perumahan atau tempat tinggal. Mahalnya kebutuhan hidup dan biaya pembangunan rumah menyebabkan para urban tidak dapat menjangkau untuk memenuhinya, dari situlah maka muncul perumahan atau pembangunan liar yang menyebabkan penataan suatu tempat menjadi tidak teratur.

Di Indonesia, masalah perumahan menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan

²<https://www.surabayakota.bps.go.id>, diakses pada 20 September 2018.

pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Upaya tersebut merupakan solusi bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap orang dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Sektor properti semakin meningkat setiap tahunnya, kebutuhan masyarakat juga semakin meningkat. Tidak heran berbagai jenis hunian di kota besar maupun di pinggir kota kini sudah banyak dibangun. Hal tersebut tentunya untuk memenuhi kebutuhan orang-orang yang menginginkan tempat tinggal yang modern, berkualitas baik dan terjamin serta tempat tinggal yang memiliki akses mudah ke tempat-tempat yang dibutuhkan.

Seiring terus meningkatnya harga properti terutama di kota-kota besar, pilihan membeli rumah secara tunai tampaknya semakin tidak terjangkau oleh masyarakat. Dengan semakin tidak terjangkaunya harga rumah oleh masyarakat maka rumah sewa atau kontrak semakin diperlukan dan laris, sebab hanya menyewa atau mengontrak yang paling memungkinkan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat.

Seperti yang kita ketahui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) ini telah populer dikalangan masyarakat, hal ini merupakan salah satu solusi yang cukup mudah dalam masalah pembelian rumah yang menjadi kebutuhan penting bagi masyarakat.

Semakin meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah, perbankan membuka sebuah layanan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank-bank papan atas beramai-ramai terjun ke produk kredit ini. Bahkan saat ini beberapa bank syariah juga sudah serius untuk menggarap sektor properti ini. Nampaknya bank syariah tidak rela membiarkan potensi pasar KPR hanya dinikmati para pemain lama yang sudah mapan dari bank konvensional. Akibatnya bank syariah membuat produk berupa pembiayaan KPR Syariah dan berupaya supaya produknya masuk dalam daftar pilihan yang dipertimbangkan oleh calon debitur KPR.

Keberadaan sistem KPR ini tentu sangat penting dalam membantu mewujudkan kebutuhan nasabah bank untuk dapat memiliki rumah idaman mereka. Hal ini merupakan solusi yang sangat baik dan penting bagi masyarakat yang senantiasa memerlukan tempat tinggal. Bisa di bayangkan seandainya tidak ada KPR, akan sangat sulit bagi masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah untuk mendapatkan tempat tinggal yang mereka butuhkan.

KPR Syariah atau sering disebut dengan KPR iB (*Islamic Banking*) merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Meskipun pembiayaan properti yang disalurkan perbankan syariah porsinya masih terbilang rendah dibanding kredit properti secara nasional, namun produk KPR Syariah semakin diminati masyarakat. Hal ini juga sejalan dengan semakin berkembangnya bank syariah di Indonesia. Hampir semua bank syariah melayani pembiayaan pemilikan rumah.

Bank syariah mempunyai prinsip dan mekanisme yang berbeda dengan bank konvensional, perbedaan yang menonjol adalah bahwa bank syariah harus memenuhi prinsip syariah yaitu tanpa riba.³ Islam melarang penggunaan riba dalam setiap transaksi. Secara teknis, riba adalah tambahan disamping pokok pinjaman. Produk antara keduanya juga berbeda, dan salah satu produk dalam perbankan syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah iB dan biasa disebut juga Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) atau KPR syariah yang dipilih sesuai kebutuhan. Akad yang sering digunakan pada bank syariah adalah dengan sistem jual beli atau bagi hasil. Dalam pembiayaan ini yang termasuk dalam akad jual beli adalah *Murabahah*. Untuk akad secara bagi hasil adalah *Musyarakah Mutanaqisah*.

Menurut DSN MUI *Murabahah* adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.⁴ Pengertian ini senada dengan yang ditetapkan oleh penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 tahun 2008 meskipun frase “...sebagai laba” dalam fatwa, oleh UU diganti dengan frase “...sebagai keuntungan yang disepakati”. Dalam *Bai’ Al-Murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga pokok produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁵

Menurut Abdullah Saeed, bank-bank Islam pada umumnya menggunakan akad *Murabahah* sebagai metode utama pembiayaan, yang

³ Gita Danupranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Salemba Empat, 2012), 52.

⁴ Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

⁵ M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 44.

merupakan hampir tujuh puluh lima persen asetnya.⁶ Bank syariah mengambil *Murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan syariah ditemukan terutama berdasar dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasar *mark up* (keuntungan).⁷ Sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian bertahap oleh pihak lain. Akad ini juga telah digunakan oleh bank untuk pembiayaan konsumtif berupa KPR, bahkan saat ini akad *Musyarakah Mutanaqisah* banyak diminati oleh masyarakat.

Iqtishad konsulting menyatakan akad *Murabahah* untuk pembiayaan KPR Syariah kurang cocok dan kurang tepat karena bertenor panjang (4 tahun). Penggunaan akad *Murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPR Syariah lebih mahal dibanding menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* bahkan bisa lebih mahal dibanding KPR di bank konvensional, karena harga jual *Murabahah* bersifat tetap, sementara harga pasar fluktuatif. Lebih mahalnya harga *Murabahah* ini akan mempengaruhi citra yang tidak baik

⁶Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), 139.

⁷Trisadini P. Usanti & Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara 2013), 29-30.

bagi bank syariah, sebab bank syariah sudah dicitrakan mahal oleh sebagian besar masyarakat.⁸

Penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Mandiri merupakan produk yang bisa dibilang masih baru, yaitu diterapkan pada tahun 2015 dan beroperasi cukup efektif pada tahun 2016 akhir, kebanyakan masyarakat belum mengetahui tentang akad tersebut, berbeda dengan akad *Murabahah* yang sudah ada sejak bank berdiri dan telah dikenal oleh banyak masyarakat. Sampai saat ini masih banyak masyarakat yang menggunakan akad *Murabahah* untuk pembiayaan KPR Syariah, karena perhitungan cicilan yang lebih mudah dan memang sudah populer di kalangan masyarakat. Pembiayaan *Murabahah* masih lebih unggul dibanding *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiayaan KPR di BSM Jemur Handayani.

Atas dasar pemikiran di atas, peneliti ingin menjelaskan perbandingan bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri KC Jemur Handayani Surabaya, sehingga dapat diketahui keunggulan dan kelemahan dari kedua akad tersebut, dan supaya masyarakat yang ingin membeli rumah melalui KPR syariah dapat memilih akad yang sesuai dengan kemampuannya. Sehingga peneliti memilih judul “ANALISIS PERBANDINGAN IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KREDIT

⁸<https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/mengapa-bank-syariah-harus-menerapkan-musyarakah-mutanaqishah>. (10 april 2018)

PEMILIKAN RUMAH(KPR) SYARIAH (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya).”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas kami sajikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya?
2. Bagaimana Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya?
3. Bagaimana Perbandingan Implementasi akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya?

C. Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Menjelaskan Implementasi Akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya.
2. Menjelaskan Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya.

3. Menjelaskan Perbandingan Implementasi akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dari penulisan ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu tentang Perbankan Syariah dan menambah wawasan tentang akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* serta perbandingannya pada pembiayaan KPR Syariah.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan hasil penelitian diharapkan dapat membantu memberikan pemahaman mengenai perbedaan antara akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Syariah.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian Pertama oleh Zulfa Hafidhissidqi, tahun 2016 dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad *Murabahah* di BTN Kantor Cabang Syari’ah Tegal”. Peneliti membahas tentang operasional dan prosedur pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah*. Akad *Murabahah* merupakan produk unggulan yang banyak diminati oleh nasabah Bank BTN KC Syariah Tegal. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut, penulis menjelaskan

bahwa produk KPR Syariah di BTN KC Syariah Tegal menggunakan akad *Murabahah* dan merupakan produk unggulan dalam sistem operasional bidang usahanya.⁹

Mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* di BTN KC syariah Tegal yaitu dengan prosedur pengajuan pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan perbankan syariah. Bank dalam menyalurkan pembiayaannya dengan pertimbangan analisa prinsip 5C kepada nasabah seperti yang telah ditentukan oleh perbankan syariah. Sedangkan pada penelitian yang sekarang akad *Murabahah* akan dibandingkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan penggunaan produk pembiayaan yang sama yaitu unuk pembiayaan KPR.

Penelitian Kedua oleh Yossi Fitrah Amalia tahun 2017 yang berjudul “Analisis Sistem Penerapan *Profit Selling* pada Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus : PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang.” Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa penerapan *profit selling* pada akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam KPR di Bank Muamalat KC Malang adalah dengan margin tetap dan ditentukan diawal, dan akad yang lebih dominan adalah akad

⁹Zulfa Hafidhissidqi, “*Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan akad Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal*”, (Skripsi-IAIN Purwokerto, 2016), 81-82.

Murabahah.¹⁰ Sedangkan pada penelitian yang sekarang membahas perbandingan kedua akad tersebut pada implementasi secara umum.

Penelitian Ketiga oleh Putri Kamilatur Rohmi tahun 2015 yang berjudul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang.” Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa persentase pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* telah mengungguli akad *Murabahah*. Padahal penerapan akad ini tergolong baru dan masih belum banyak diketahui oleh masyarakat.¹¹ Penelitian yang sekarang ini akan lebih dijelaskan perbedaan kedua akad tersebut dalam hal implementasi bukan dari persentase minat nasabah saja.

Penelitian Keempat oleh Putri Setiani Huzaimah tahun 2017 yang berjudul “Studi Komparasi Penggunaan Akad *Istishna* dan *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat.” Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini memaparkan pembiayaan KPR menggunakan akad *istishna* dan *Murabahah* memiliki persamaan dan perbedaan. Persamaannya terdapat pada syarat-syarat yang harus dipenuhi, jangka waktu dan margin. Perbedaannya terletak pada obyek akad, jumlah angsuran dan

¹⁰ Yossi Fitrah Amalia, “Analisis Sistem Penerapan Profit Selling pada Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus : PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang)”, (Skripsi-UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2017), 114-115.

¹¹ Putri Kamilatur Rahmi, “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, *Jurnal Iqtishaduna*, Vol. 5, No. 1 (April 2015), 34-35.

jenisnya.¹² Penelitian yang sekarang tidak jauh berbeda dengan penelitian tersebut, perbedaan hanya terletak pada akad yang digunakan. Pada penelitian tersebut akad yang dibahas adalah *Istishna* dan *Murabahah*, sedangkan penelitian yang sekarang membahas *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*.

Penelitian Kelima oleh Dimas Setia Prayogo tahun 2016 yang berjudul “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang.” Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik kualitatif deskriptif. Penelitian ini membahas tentang analisa pada nasabah yang akan melakukan kredit pemilikan rumah dengan akad *Murabahah* dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad tersebut.¹³ Penelitian yang sekarang ini membahas pada implementasi secara umum akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR dan akan dibandingkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

¹² Putri Setiani Huzaimah, “*Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP syariah Ciputat*”, (Skripsi-UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2017), 81

¹³ Dimas Setia Prayogo, “*Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*”, (Skripsi-IAIN Salatiga, 2016), 68.

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

NO	NAMA	JUDUL	PENELITIAN TERDAHULU	PENELITIAN SEKARANG
1	Zulfa Hafidhissidqi (2016)	Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BTN Kantor cabang Syariah Tegal.	Hasil penelitian ini menjelaskan akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan KPR sesuai peraturan perbankan syariah dan lebih banyak diminati.	Membandingkan akad <i>Murabahah</i> dengan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> untuk pembiayaan KPR.
2	Yossi Fitrah Amalia (2017)	Analisis Sistem Penerapan Profit Selling pada Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang.	Pada penelitian ini membahas pada sistem penerapan harga penjualan dan pembayaran cicilan KPR dengan akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .	Membahas tentang mekanisme dua akad tersebut secara umum pada pembiayaan KPR.
3	Putri Kamilatur Rahmi (2015)	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang.	Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> telah mengungguli akad <i>Murabahah</i> walaupun penerapannya bisa dibidang baru.	Menjelaskan secara rinci perbandingan akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dengan <i>Murabahah</i> pada bank yang berbeda, yaitu Bank Syariah Mandiri.
4	Putri Setiani Huzaimah (2017)	Studi Komparasi Penggunaan Akad <i>Istishna</i> dan <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat.	Membandingkan akad <i>istishna</i> dan <i>Murabahah</i> untuk pembiayaan KPR di BTN Syariah.	Membandingkan akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> untuk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri.

5	Dimas Setia Prayogo (2016)	Analisi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang.	Penelitian ini fokus pada pembahasan akad <i>Murabahah</i> untuk KPR dan menjelaskan penyelesaian kredit bermasalah pada akad tersebut.	Menjelaskan mekanisme secara umum akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musarakah Mutanaqisah</i> dan membandingkan kedua akad tersebut pada pembiayaan yang sama yaitu KPR.
---	----------------------------	--	---	---

F. Definisi Operasional

Untuk mempermudah pemahaman terhadap pembahasan dalam penelitian ini, perlu dijelaskan kata kunci yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. Akad *Murabahah*

Al-Murabahah berasal dari bahasa arab *al-Ribh* (keuntungan). Kata tersebut dibentuk dengan *wazan* (pola pembentukan kata) *mufa'alat* yang mengandung arti saling. Oleh karenanya, secara bahasa berarti saling memberi keuntungan.

Secara terminologi, kata tersebut diartikan dan didefinisikan dengan redaksi yang variatif. Ahmad al-Syaisy al-Qaffal mengatakan *Murabahah* ialah tambahahan terhadap modal. Bagi al-Ssayid Sabiq, *Murabahah* ialah penjualan barang seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli. Sementara menurut al-Syairazi, *Murabahah* ialah penjualan dimana penjual memberitahukan kepada pembeli harga

pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan antar keduanya.¹⁴

Dari ragam definisi diatas dapat diartikan bahwa *Murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, si penjual harus menyebutkan harga pokok dan keuntungan yang ditentukan kepada pembeli.

2. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁵ Sedangkan *Mutanaqisah* berarti penyusutan modal milik bank karena dibayar oleh nasabah dengan cara diangsur.¹⁶

Dari definisi diatas bisa disimpulkan bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* 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 lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

¹⁴Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Revika Aditama, 2011), 225-226.

¹⁵M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 90.

¹⁶Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 60

3. KPR Syariah

Menurut Hardjono “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.¹⁷ KPR Syariah adalah kredit pemilikan rumah yang prosedurnya sesuai dengan prinsip syariah.

Terdapat perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah, pada KPR konvensional yang ditransaksikan adalah uang, sedangkan pada KPR Syariah yang ditransaksikan adalah barang (dalam hal ini rumah) dengan prinsip jual beli atau kongsi. Dalam transaksinya bank syariah membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara cicil. Bank tidak mengambil bunga dari pembayaran cicilan, namun bank syariah mengambil keuntungan dari harga jual rumah.

G. Sistematika Penelitian

Untuk mengetahui gambaran keseluruhan mengenai isi dan pembahasan, maka penulisan ini disusun menurut kerangka sistematika sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

¹⁷Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), 25.

Bab II: Kajian Pustaka, dalam bab ini berisi kerangka teori yang terdiri dari tinjauan umum akad *Murabahah*, tinjauan umum akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan tinjauan umum pembiayaan KPR syariah, serta uraian mengenai kerangka teori.

Bab III: Metode Penelitian, dalam bab ini dijelaskan tentang metode yang digunakan penulis untuk menyusun dan menyajikan data pada penulisan ini.

Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan, Dalam bab ini penulis akan membahas dan menjawab permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya, serta penyajian data dan analisis data.

Bab V: Penutup, dalam bab ini berisi kesimpulan dari jawaban permasalahan dan saran yang ditujukan kepada pihak terkait.