

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Jenis kebutuhan manusia terdiri dari tiga macam yaitu sandang, pangan dan papan. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian, pangan merupakan kebutuhan akan makanan, dan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Kehidupan yang layak, menyangkut terpenuhinya tiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Juga kebutuhan pendukung lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, hiburan, dan sebagainya, juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia.

Selain sebagai tempat berlindung, rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah suatu kendala. Namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembiayaan secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sejalan dengan semakin berkembangnya kegiatan pembangunan di Indonesia dan dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat (kurang lebih 240 juta jiwa menurut data resmi sensus penduduk tahun 2010), pemerintah selalu berusaha meningkatkan kesejahteraan penduduknya melalui pembangunan di berbagai sektor, salah satu sektor yang terpenting adalah masalah mengenai perumahan. Dengan pertumbuhan penduduk yang semakin

pesat namun lahan yang tersedia semakin terbatas dapat mengakibatkan tingginya harga tanah dan rumah, hal ini dapat menjadikan beban bagi mereka yang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal.

Dunia perbankan cukup lama berkembang di Indonesia, akan tetapi sempat mengalami kegoncangan ketika terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1997. Ketika banyaknya bank-bank konvensional yang berbasis bunga mengalami depresi hebat dan bahkan tidak sedikit bank konvensional tutup akibat likuiditasi hingga mencapai 55 bank pada bulan Juli 1997 sampai dengan 13 Maret 1999,<sup>1</sup> karena disebabkan krisis ekonomi tersebut, sehingga akan berdampak pada lambannya proses pemulihan ekonomi Indonesia dan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan nasional sempat menurun.

Tugas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang memerlukannya. Oleh karena itu, peranan kredit dalam operasi bank sangat besar dan penting. Sebagian besar bank masih mengandalkan sumber pendapatan utamanya dari bisnis pengkreditan. Dengan demikian untuk mendapatkan margin yang baik diperlukan pengelolaan pengkreditan secara efektif dan efisien karena kontribusi terbesar sebagai sumber penghasilam sebuah bank berasal dari penyaluran kredit.<sup>2</sup>

Dikeluarkannya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dari Majelis Ulama Indonesia Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip Syariah. Hal ini dilakukan karena bank Syariah terbukti memiliki berbagai keunggulan dalam mengatasi dampak krisis ekonomi beberapa waktu yang lalu, serta

---

<sup>1</sup>Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta: Al Fabet, 1999) Edisi Pertama, Cet. Ke-1, hlm. VII

<sup>2</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal dan Ferry N. Idroes, *Bank Financial Institution Management: Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 437

mempunyai potensi pasar yang cukup besar, mengingat mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim dan masih banyaknya kalangan umat Islam yang enggan berhubungan dengan perbankan yang menggunakan system ribawi.<sup>3</sup>

Perkembangan perbankan Syariah dekade ini semakin nyata setelah disahkannya Undang-undang (UU) No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan diberlakukannya UU itu, industri perbankan Syariah diperkirakan akan berkembang lebih cepat, tidak hanya menyangkut produk dan jasa yang ditransaksikan, melainkan juga nilai transaksinya. Salah satu kelebihan yang diberikan UU No 21/2008 adalah UU ini masih mengakomodasi *dual banking system*. Sistem yang berlaku sekarang: Unit Usaha Syariah (UUS) yang menginduk pada Bank Umum Konvensional (BUK) masih berlaku. Namun, kelonggaran ini tidak berlaku selamanya.<sup>4</sup>

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan Bank Konvensional yang tidak lepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti Perseroan Terbatas (PT), yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan dalam KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank, dan biaya notaris.<sup>5</sup>

Hadirnya lembaga keuangan syariah yang mampu menyediakan dan memenuhi kebutuhan permintaan perumahan tersebut dengan fasilitas produk pembiayaan KPR, tentunya harus diikuti dengan mekanisme yang didasari

---

<sup>3</sup> Wiroso, *Jual beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 1

<sup>4</sup> <http://www.Google.com>, *Beberapa Aspek Penting dalam UU Perbankan Syariah No 21/2008* di akses pada 23 April 2015

<sup>5</sup> Chuzaimah T Yanggo dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, cet. III, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), hlm. 51

hukum yang sesuai dengan al-Qur'an dan as-Sunnah, Seperti pada Firman Allah S.W.T dalam Al-qur'an Surah Al-Baqarah 2:282

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۗ وَلْيَكْتُب

بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۗ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۗ فَلْيَكْتُب

وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۗ ..... ٢٨٢

“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah [179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya<sup>6</sup>.”

**Tafsir:** Tuhan memerintahkan kita, para mukmin agar setiap mengadakan perjanjian utang-piutang dilengkapi dengan perjanjian tertulis (membuat surat perjanjian utang-piutang). Hal ini penting, apabila pelunasan utang dilakukan dalam waktu berselang lama. Apabila jangka waktu utang telah jatuh tempom, penagihan utang bias dilakukan secara baik dan sekaligus menghindari persengketaan<sup>7</sup>.

Produk-produk bank syariah sangat bervariasi mencapai lebih dari 40 jenis produk dan jasa keuangan syariah dengan menggunakan akad yang bervariasi juga. Produk dan jasa tersebut meliputi produk dan jasa untuk pendanaan, pembiayaan, pembiayaan perdagangan, jasa perbankan, card services atau pelayanan kartu, *treasury* dan instrumen pasar uang.

Produk dan jasa tersebut sangat mirip dengan produk dan jasa yang ditawarkan bank konvensional. Penanaman produk dan jasa syariah mengikuti

---

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung, CV. Jabal Raudatul Jannah, 2010), hlm. 48

<sup>7</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Siddiqiey, *Tafsir Al-Qur'an Majid An-Nur 1*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2000), hlm. 498

nama konvensional. produk dan jasa tersebut dengan menambahkan inisial I di belakangnya yang menunjukkan bahwa produk atau jasa tersebut adalah produk atau jasa yang menggunakan prinsip syariah (*Islamic*), misalnya tabungan atau *savings account* diberi nama *savings account-I*, pembiayaan atau *project financing* diberi nama *project financing-I*.<sup>8</sup>

Pada bank konvensional besarnya jumlah kredit yang diberikan akan menentukan keuntungan, namun pada bank syariah yang menentukan jumlah pendapatan bukan hanya jumlah pembiayaan yang diberikan, tetapi pada dasarnya adalah berapa cepat turn over pembiayaan tersebut dilakukan. Yang paling utama yaitu apabila bank syariah menyalurkan dananya dalam piutang yang timbul dari transaksi jual-beli seperti murabahah, salam, istishna dan juga transaksi sewa-menyewa (*ijarah*).<sup>9</sup>

Alasan utama masyarakat untuk menjadi nasabah bank syariah adalah alasan keagamaan dan karena bank syariah menetapkan prinsip kemitraan melalui produk pembiayaan. Bagi masyarakat yang memanfaatkan produk dan jasa perbankan syariah, perilakunya dipengaruhi oleh pertimbangan aksebilitas bank, keamanan, dan pertimbangan keamanan, sebagaimana pertimbangan dalam memilih bank secara umum. Jenis produk perbankan syariah yang banyak digunakan salah satunya adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Sistem ekonomi Islam dibangun dari asumsi dasar bahwa karakteristik system ekonomi lahir dan berkembang dari gagasan, nilai, moral ajaran Islam dan kegiatan praktek bisnis yang dijalankan muslim generasi awal sebagai suatu preseden. Nilai-nilai agamis dapat dijadikan dasar teori dan diterapkan kepada para pelaku bisnis dan objek usaha. Kegiatan bisnis yang bertentangan

---

<sup>8</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, (PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 145-146.

<sup>9</sup> Hasbi Ramli, *Analisa Pembiayaan dan Income Statement pada lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum UIN, 2004), hlm. 1

dengan ajaran-ajaran agama dan prinsip ekonomi Islam tidak dapat dijalankan oleh para pelaku bisnis walaupun secara riil dapat mendatangkan keuntungan.<sup>10</sup>

Praktik *murâbahah* dan *musyâraakah mutanâqisah* telah dikembangkan dalam kegiatan ekonomi perdagangan dalam system ekonomi Islam saat ini, yang telah dilaksanakan di berbagai daerah, dengan jangka pendek maupun jangka panjang. Praktek tersebut juga telah merambah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga muncul beberapa produk-produk pembiayaan dalam kepemilikan rumah hunian. Alternatif pembiayaan tersebut merupakan perkembangan penerapan ekonomi Islam di berbagai kehidupan ekonomi umat Islam di Indonesia.

Prinsip dasar yang dikembangkan dalam kegiatan ekonomi adalah kebolehan (halal) yang menghasilkan asas kebebasan berkontrak. Prinsip tersebut memberikan kebebasan pada setiap muslim untuk melakukan usaha dan kerja sama sepanjang tidak menimbulkan kerugian pada orang lain dan memberikan nilai keadilan. Perjanjian dalam Islam tidak hanya mencakup perjanjian yang bersifat keamaan tetapi meliputi perjanjian modern yang dilakukan kalangan muslim dan umat manusia.<sup>11</sup>

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan, maka peran perbankan sangat dominan. Secara umum, perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan system operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak

---

<sup>10</sup> M. Umer Chapra, *Islam dan Tantangan Ekonomi*, a.b Nurhadi Ihsan, Rifqi Amar SE, (Surabaya: Risalah cet I, 1999), hlm. 21

<sup>11</sup> Amin, S.H, *Islamic Law in Cotemporary World* (Glasgow: Ruyston, 1985), hlm. 40

yang kekurangan uang<sup>12</sup>. Begitu juga dengan Bank Syariah, Bank Syariah juga berfungsi sebagai lembaga intermediary, di mana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) untuk membiayai pembelian rumah tinggal baik rumah baru maupun bekas, renovasi rumah, pembangunan rumah, pembelian apartemen, pembelian ruko/rukan, dan multiguna. Salah satu bank syariah yang menyediakan KPRS adalah Bank Muamalat Cabang Barabai dengan produk pembiayaan hunian syariah.

Dalam ekonomi Islam, pembiayaan untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah dapat menjadi prioritas bank syariah dalam mewujudkan keadilan sehingga target pasarnya pun tidak hanya orang yang mampu saja yang berhak mendapatkan pembiayaan, tetapi juga masyarakat yang tidak mampu pun berhak untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.<sup>13</sup>

Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, bank syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Barabai antara lain akad *murâbahah* (jual-beli) dan akad *musyârahah mutanâqisah* (kerjasama menurun).

---

<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Kepraktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 58

<sup>13</sup> Ahmad Gozali, *Serba serbi Kredit Syariah. Jangan Bunga diantara Kita*.(Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2005), hlm. 76

Bank-bank Islam mengambil *Murâbahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya (nasabah) untuk membeli barang walaupun klien (nasabah) tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai dalam membayar. *Murâbahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan unsur: harga membeli dan biaya terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan). *Murâbahah* merupakan metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir 75% dari aset bank-bank Islam pada umumnya (Saeed, 2004:139).

Sebagaimana yang telah diketahui, bahwa dalam perbankan syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam bank konvensional, dikenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah untuk penyaluran dananya dikenal dengan pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan sistem bagi hasil (Kasmir, 2002:183).

Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran adalah tetap dan tidak akan berubah hingga masa jatuh tempo. Bank Muamalat Cabang Barabai memberikan produk pembiayaan hunian syariah dalam bentuk pembayaran secara kredit atau angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur, dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan yang merupakan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dengan judul “**Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Barabai (Analisis Perbandingan Pilihan Nasabah Antara Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah)**”. Penelitian ini berdasarkan pada studi kasus pada Bank Muamalat Cabang Barabai.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat menentukan rumusan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana perbandingan minat nasabah terhadap akad pembiayaan hunian syariah antara akad *murâbahah* dan akad *musyârahah mutanâqisah* pada Bank Muamalat Cabang Barabai?

## **C. Tujuan penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perbandingan minat nasabah terhadap akad pembiayaan hunian syariah antara akad *murâbahah* dan akad *musyârahah mutanâqisah* pada Bank Muamalat Cabang Barabai.

## **D. Signifikansi Penelitian**

Kegunaan penelitian ini untuk menggambarkan praktek keuangan Islam yang diterapkan dalam aktifitas perekonomian di Indonesia, khususnya pada kredit Pemilikan Rumah (KPR). Juga membandingkan pembiayaan akad hunian syariah mana yang lebih banyak digunakan masyarakat pada Bank Muamalat Cabang Barabai.

Secara akademik, penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan tentang pembiayaan perumahan syariah dengan akad yang mudah sehingga masyarakat dapat menyesuaikan kondisi finansial dengan pengadaaan tempat tinggal yang aman dan nyaman untuk keluarga.

Secara praktis, penelitian ini semoga dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perkembangan khazanah keilmuan dalam kajian perbankan syariah pada khususnya mengenai pembiayaan perumahan dengan akad *murâbahah* dan akad *musyârahah mutanâqisah*.

## E. Definisi Operasional

Untuk lebih terarahnya penelitian ini dan sebagai pedoman untuk memudahkan dalam memahami maksud penelitian ini, maka penulis memberikan definisi operasional batasan istilah sebagai berikut:

1. Analisis<sup>14</sup>, yaitu menggambarkan keadaan yang sebenarnya wujud dari perekonomian. Dalam penelitian ini, analisis yang dilakukan adalah menggambarkan keadaan yang sebenarnya praktik pembiayaan hunian syariah dengan akad *murâbahah* dan akad *musyârahah mutanâqisah* pada Bank Muamalat Cabang Barabai.
2. Pembiayaan dalam arti sempit, dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.<sup>15</sup>
3. Pembiayaan hunian syariah, adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain<sup>16</sup>.
4. Akad adalah janji, perjanjian atau kontrak.<sup>17</sup>

Akad yang dimaksud adalah perjanjian antara nasabah hunian syariah dengan Bank Muamalat Cabang Barabai secara tertulis agar mempunyai kekuatan hukum, pada saat nasabah melalukan transaksi dengan

---

<sup>14</sup> Sadono Sukirno, *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 10

<sup>15</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN: 2005), hlm. 304

<sup>16</sup> Diakses pada 19 April 2015 pada <http://litiayunita.blogspot.com/2012/06/pembiayaan-take-over-bank-syariah.html>

<sup>17</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), Cet. Ke-3. hlm.1115

menggunakan akad *murâbahah* dan *Musyârahah* di Bank Muamalat Cabang Barabai Cab.Barabai.

5. *murâbahah*<sup>18</sup>. Merupakan pembiayaan kepada nasabah dengan prinsip jual beli suatu barang dengan harga perolehan barang ditambah *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah, dimana bank menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada nasabah.
6. *musyârahah mutanâqisah*<sup>19</sup> adalah akad kerjasama antara dua pihak (Bank dengan Nasabah), dalam kepemilikan suatu asset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung asset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

## F. Kerangka Teori

Dalam Kerangka teori ini penulis membahas pengertian perumahan atau pemukiman atau tempat tinggal, apa yang dimaksud dengan KPR Syariah, dan akad-akad apa saja yang digunakan dalam mekanisme KPR Syariah.

UU RI No 4 tahun 1994 tentang perumahan dan pemukiman menyatakan pada bab 1 bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi sebagai penyelenggara dan mengembangkan kehidupan ekonomi.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Adimarwan A Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 113

<sup>19</sup> [https://pemberontak86.wordpress.com/2014/04/28/pengertian-Musyarakah\\_Mutanaqisah-mutanaqishah/](https://pemberontak86.wordpress.com/2014/04/28/pengertian-Musyarakah_Mutanaqisah-mutanaqishah/) (di akses tanggal 15 februari 2016)

<sup>20</sup>UU No 4 Tahun 1994 Perumahan dan Pemukiman: [//www.go.id/ditjen\\_mukim/peraturan/perumahan dan pemukiman/1992. pdf](http://www.go.id/ditjen_mukim/peraturan/perumahan%20dan%20pemukiman/1992.pdf)

Yang dimaksud dengan KPR Syariah yaitu menurut Undang-undang Perpres mengenai fasilitas pembiayaan sekunder (*secondary mortgage facilities*), mendefinisikan KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank-bank untuk membiayai pembelian rumah yang siap huni yang sesuai dengan syariat Islam.<sup>21</sup>

Akad yang digunakan dalam mekanisme pemberian KPR Syariah yaitu akad *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah*. *Murâbahah* adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.<sup>22</sup>

### **G. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis dapat diartikan sebagai suatu jawaban sementara terhadap permasalahan penelitian, sampai terbukti melalui data yang terkumpul. Berdasarkan rumusan masalah di atas penelitian menggunakan hipotesis komparatif.

Ho = tidak terdapat perbedaan minat nasabah terhadap akad *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah*.

Ha = terdapat perbedaan minat nasabah terhadap akad *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah*.

### **H. Kajian Pustaka**

Berdasarkan observasi dan informasi yang penulis peroleh, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu penelitian yang dilakukan oleh:

---

<sup>21</sup> Artikel diakses pada 22 April 2015 dari <http://www.Housing Estate.co.id>

<sup>22</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 81-82

1. M. Fahmi Nurani (2008) “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, dan mengetahui bagaimana akad yang dilakukan dan kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Persamaan terletak pada analisis pembiayaan hunian syariah, namun penulis dalam hal ini mengkhususkan meneliti tentang perbandingan akad *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah*. Perbedaannya pada tempat penelitian Fahmi Nurani melakukan penelitian pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, sedangkan penulis melakukan penelitian pada Bank Muamalat Cabang Barabai.

2. Noor Migaty (2012) “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Griya Hasanah dengan Akad *murâbahah* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran praktik pembiayaan pemilikan rumah iB Griya Hasanah dan aplikasi akad *murabâhahnya*. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang produk pemilikan rumah. Perbedaaan penelitian ini pada tujuan penelitian yang mana penelitian Noor Migaty bertujuan untuk mengetahui gambaran praktik pembiayaan pemilikan Rumah iB Griya Hasanah dan aplikasi *murabâhahnya*. Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis bertujuan untuk mengetahui perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah*.

3. Zulkifli (2013) “Manajemen Pembiayaan Hunian Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin.

Penelitian ini bertujuan mengetahui pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin.

Persamaannya dengan penulis, adalah sama-sama membahas tentang Pembiayaan Hunian Syariah, sedangkan perbedaannya terletak pada tujuan,

Zulkifli meneliti tentang manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, sedangkan penulis melakukan analisis perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad *musyârahah mutanâqisah* dan *murâbahah* pada Bank Muamalat Cabang Barabai.

## I. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan judul skripsi maka penulis akan menguraikan sistematika pembahasan yang terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing dapat diuraikan sebagai berikut:

### Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah dari penelitian, yang kemudian akan ditarik secara eksplisit dalam rumusan masalah. Sebagai acuan dari keseluruhan penelitian ini akan ditegaskan dengan tujuan penelitian secara final agar lebih jelas dan terarah serta manfaat dari penulisan ini sendiri baik secara teoritis maupun praktis. Sistematika penulisan yang merujuk pada panduan skripsi dan beberapa buku yang mengulas tentang metode riset lainnya.

### Bab II : Landasan Teori

Bab ini dimulai dengan membahas masalah bagaimana konsep dan aplikasi pembiayaan *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* di perbankan syariah beserta risiko-risiko yang ada dalam pembiayaan tersebut. Hal ini dilakukan mengingat akad yang dipakai dalam salah satu produk Bank Muamalat Cabang Barabai adalah akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Pembahasan ini dimaksudkan memberi penjelasan secara terperinci tentang mekanisme kerja

perbankan Syariah dan pembahasan ini sangat penting sekali karena merupakan pijakan pokok dalam menguraikan permasalahan dari segi teoritis.

Bab III : Profil KPR Syariah di Bank Muamalat Cabang Barabai Cab. Barabai

Di dalam bab ini akan diuraikan antara lain mengenai sejarah berdirinya KPR Syariah, Visi dan Misi, Struktur Organisasi, Mekanisme dalam operasional KPR Syariah dan produk KPR Syariah serta akad *Murâbahah* dan *Musyârahah Mutanâqisah*.

Bab IV: Hasil dan Analisis Penelitian

Bab ini berisi tentang laporan hasil penelitian dan analisis data. Dalam bab ini akan diuraikan secara terperinci tentang hasil penelitian dari beberapa data-data dan informasi-informasi yang telah diperoleh. Memberi gambaran tentang profil dari Bank Muamalat Cabang Barabai, mengingat objek penelitian ini diambil dari data-data serta dokumen-dokumen yang sifatnya relevan dengan aktifitas pembiayaan *murâbahah* dan *musyârahah mutanâqisah* yang berasal dari bank tersebut.

Bab V: Penutup

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan yang berupa hasil rangkuman dari hasil analisis dan pembahasan penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan pada perusahaan yang berhubungan dengan objek dan tujuan serta analisis yang telah dilakukan.