

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sejalannya waktu dari tahun ke tahun hingga kini tahun 2023 pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia semakin meningkat. Perlu diketahui bahwa presentase kenaikan jumlah penduduk Indonesia dari tahun 2022 yakni 1,05% maka kini berjumlah 278,696 juta jiwa¹. Dengan adanya peningkatan laju pertumbuhan penduduk ini, kepadatan penduduk terlihat dengan berdampak pada beberapa bagian seperti berkurangnya kesempatan kerja yang menyebabkan pengangguran, kemiskinan, hingga penyempitan lahan untuk hunian karena padatnya penduduk. Sementara semakin naiknya jumlah penduduk menyebabkan semakin banyak pula kebutuhan tempat tinggal.

Menurut John F.C Turner, 1972, dalam bukunya *Freedom To Build* menyatakan, “Rumah merupakan bagian yang utuh dari suatu permukiman, dan bukan merupakan hasil fisik sekali jadi semata, sehingga merupakan sebuah rangkaian proses yang terus menerus berkembang dan erat kaitannya dengan mobilitas sosial ekonomi penghuni dalam rentang waktu tertentu². Rumah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat karena fungsinya, menjadi tempat suatu keluarga istirahat, berlindung dan berkumpul. Dengan demikian, setiap kelompok maupun individu harus memiliki tempat

¹Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat’, accessed 30 August 2023, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>.

² Farid Ahmad Marzuki et al., ‘Potensi Pertumbuhan Penduduk Dan Ekonomi Dalam Pengembangan Wilayah Kelurahan Tanjung Pinggir Kecamatan Sekupang 1’ 3, no. 1 (2023): 50–60.

istirahat, berteduh dan berlindung sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1) yang menetapkan bahwa setiap orang memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Hadirnya Lembaga Keuangan berfungsi sebagai tempat dengan memberikan keamanan dalam menghimpun dana dan sebagai penyalur dana ke masyarakat yang membutuhkan dan kepada masyarakat yang layak diberikan dana tersebut. Lembaga keuangan ini ada yang bersifat bank dan non-bank. Lalu lahirlah lembaga keuangan syariah di Indonesia yang diawali dengan adanya Bank Syariah yakni Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 yang telah sah diakui pada tahun 1998 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1988 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan yang diakui sebagai subsistem perbankan nasional³.

Pada dasarnya jasa lembaga keuangan syariah ini telah lama diakui dan dimanfaatkan oleh masyarakat karena mayoritas penduduk Negara Indonesia itu beragama Islam sehingga perlahan masyarakat mengenal sistem bank syariah yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah sesuai yang telah diatur dalam fatwa majelis ulama Indonesia. Prinsip syariah bagi perbankan syariah merupakan sebuah tonggak

³ Amir Mualim, '*Persepsi Masyarakat Terhadap Lembaga Keuangan*', Al-Mawardi Journal of Islamic Law 10 (2003): 18.

utamanya karena sebelum terbentuknya bank syariah pertama di Indonesia, besar harapan umat muslim agar bank syariah benar-benar menerapkan prinsip syariah dan tidak ada riba. Prinsip hukum Islam dalam perbankan syariah yang telah ditetapkan majelis ulama Indonesia yakni perbankan syariah yang bebas akan *maysir*, *gharar*, riba, haram, dan *batil* serta menjaga kepercayaan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan perbankan syariah.

Segala bentuk upaya pengembangan bank syariah dilakukan demi kemaslahatan umat, dengan pendekatan dan penerapan *maqashidu syariah* maka perbankan syariah mengembangkan produk-produk di dalamnya. Bank Syariah menyediakan berbagai macam produk, diantaranya pola titipan (*wadi'ah yad amanah dan wadiah yad ad-dhamanah*), adanya pola pinjaman atau pembiayaan seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna'*, pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah*, *kafalah* dan akad *rahn* atau gadai. Adapun produk yang menawarkan akan kepemilikan rumah seperti yang ada di Bank Jabar Banten Syariah yakni PPR (Pembiayaan Pemiikan Rumah) iB Maslahah, produk ini adalah suatu fasilitas pembiayaan yang ditawarkan BJB Syariah kepada nasabah yang ingin membeli, membangun atau merenovasi rumah atau dapat berupa ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya⁴. Tentunya dalam pengembangan produk ini dalam perbankan syariah memerlukan proses dan keahlian tersendiri

⁴ <https://www.bjbsyariah.co.id/pemilikan-rumah> Diakses pada tanggal 3 September 2023

yang menggabungkan berbagai disiplin serta bidang keilmuan.

Salah satu hal yang membedakan sistem yang ada di perbankan syariah dan konvensional yakni adanya akad dalam setiap transaksinya. Akad secara bahasa berarti ikatan berasal dari bahasa Arab *al-aqdu* dalam bentuk jamaknya disebut *al-uquud* yang artinya ikatan atau simpul tali. Maka ulama mendefinisikan akad itu sebuah perikatan sebagai hubungan antara ijab yang berarti penawaran dan kabul yang berarti penerimaan sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh hukum dalam objek perikatan. Secara umumnya akad merupakan sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, sumpah maupun yang muncul dari dua belah pihak seperti jual beli, sewa, *wakalah* dan gadai.

Di dalam teori, macam-macam akad itu sangat banyak namun akad-akad pada perbankan syariah dapat digolongkan menjadi akad *tijarah* (akad komersial) dan akad *tabarru'* (akad kebajikan). Akad *tijarah* merupakan akad niaga yang mana dibolehkan mengambil keuntungan dari transaksi yang ada. Adapun yang tergolong dalam akad ini yaitu: jual beli, bagi hasil dan sewa. Dalam produk perbankan yang termasuk dalam akad jual beli adalah *murabahah*, *istishna'* dan *salam*. Yang termasuk dalam akad bagi hasil adalah *mudarabah* dan *musyarakah*. Yang termasuk dalam akad sewa adalah *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*.

Pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang terdapat di BJB Syariah menawarkan produk tersebut dengan akad *murabahah* atau

musyarakah mutanaqisah. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) sehingga dalam akad ini berarti saling menguntungkan berbagai pihak. Maka akad *murabahah* ini ada pada pola jual beli yang ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Karena jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* ini pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan *shahibul mal* dengan nasabah sebagai pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli. Skema sederhananya akad *murabahah* ini yakni salah satu pihak membeli barang yang dibutuhkan lalu dijual kembali pada pihak yang memberikan permohonan pembelian atas suatu barang dengan telah ditambahkan keuntungan yang disepakati keduanya. Lalu adanya akad *musyarakah* yang termasuk pada pola kerja sama dengan menggabungkan dua modal dapat berupa uang ataupun jasa untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama. Hal tersebut diperbolehkan dan sah karena kedua belah pihak yang terlibat sepakat untuk melakukan investasi bersama dengan bersedia berbagi keuntungan berikut kerugiannya⁵.

Akad yang dapat dipakai pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) itu *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan turunan dari akad *musyarakah*. Seperti yang telah dijelaskan pengertian *musyarakah* yakni kerjasama antara modal dari dua pihak baik bank dengan perorangan atau lebih. Lalu *mutanaqisah* berarti mengurangi secara bertahap yang asal

⁵ Putri Kamilatur Rohmi, 'Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang', *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam* 5, no. Vol 4 No 1 (2015): April (2015): 17-37, <http://ejournal.iaisyarifuddin.ac.id/index.php/iqtishoduna/article/view/23>.

katanya dari *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*. Jadi akad ini dibentuk dengan tujuan salah satu pihak ingin memiliki kepemilikan suatu aset. Dengan skema sederhananya kedua belah pihak sama sama memberikan modal, lalu salah satunya akan menyewakan aset tersebut maka adanya pembayaran atas sewa kepada satu pihaknya yang dapat mengurangi hak kepemilikan atau perpindahan kepemilikan dari mekanisme pembayaran tersebut, maka bentuk kerjasama akan berakhir dengan adanya pengalihan hak kepemilikan salah satu pihak kepada pihak lain.

Dapat dipastikan semakin gencarnya bank syariah maka semakin banyak pula penduduk Indonesia yang sudah mengetahui eksistensinya Bank Syariah di tengah masyarakat, akan tetapi pemahaman akan produknya tidak begitu luas, baik itu dari segi akad yang cukup banyak begitupun produk-produk yang ditawarkan oleh setiap Bank Umum Syariah. Bahkan yang mengetahui adanya produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Jabar Banten Syariah itu tidak dapat dipastikan jumlah banyaknya karena kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap produk ini. Selama ini, masyarakat hanya menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional yakni produk dengan menggunakan transaksi jual beli rumah yang tidak tunai atau dikenal sebagai *bai al-taqsih* yang termasuk pada riba dan apabila diperhitungkan itu akan merugikan nasabah dengan adanya bunga yang besar, maka dari itu hal ini tidak sesuai dengan ajaran Islam karena bunga itu akan menyengsarakan masyarakat

yang seharusnya mendapatkan tempat hunian yang layak dengan cara yang mudah namun tetap halal sehingga tidak merugikan masyarakat kecil.

Melihat adanya peluang terhadap produk PPR ini karena kepadatan penduduk di Indonesia yang tentunya membutuhkan pemukiman yang kian hari kian mahal. Dengan adanya produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Jabar Banten Syariah dapat membantu masyarakat dalam mengatasi masalah tersebut, dengan tidak menggunakan bunga apabila memilih produk ini melainkan ditawarkan dengan ragam akad dengan tata cara dan ketentuannya masing-masing. Namun pada umumnya menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Menurut salah satu dosen praktisi yang telah berpengalaman pada bidang pembiayaan ini pastinya bank sebagai lembaga bisnis akan mengambil keuntungan dari adanya transaksi di bank tersebut namun bukan memakai sistem bunga yang dilakukan oleh bank konvensional. Lalu benar adanya bahwa akad *murabahah* yang umum dipakai di pembiayaan karena sistemnya yang mudah dipahami oleh masyarakat yang masih awam dengan sistem perbankan syariah⁶.

Akad *murabahah* di Indonesia sangat mendominasi karena dari skemanya yang mudah dipahami, namun meskipun akad ini sesuai syariah tetap saja memiliki kelemahan hingga terdapat pendapat negatif pada penerapan akad *murabahah* salah satunya Zaim Saidi menyatakan bahwa

⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Tatang Muliawan selaku Purnatugas Bank Syariah, Hari Selasa 5 September 2023

murabahah dalam perbankan Islam adalah bentuk penelikhungan dan tidak sesuai dengan Islam karena menyerupai kredit dalam perbankan konvensional⁷. Lalu munculah produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di BJB Syariah dengan dua akad yakni akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang diharapkan dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki aset berupa rumah, apartemen, *take over* dari bank konvensional atau bisa untuk pembiayaan renovasi rumah tanpa ada bunga dan diharapkan lebih memudahkan nasabah yang ingin memiliki properti tersebut.

Permasalahan penelitian ini memiliki kesamaan kasus pada permasalahan penelitian Ayu Adits Perawati dkk yang melakukan studi kasus pada Bank BRI Syariah KC Bandung Citarum mengenai perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Syariah dengan hasil pembiayaan KPR Syariah jika menggunakan akad *murabahah* itu lebih dipahami oleh nasabah sedangkan kata akad *musyarakah mutanaqisah* cukup asing bagi mereka namun bila bank menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* maka nasabah dapat membayar biaya sewa sesuai dengan pendapatan nasabah⁸.

Nasabah yang ingin menggunakan produk PPR di BJB Syariah KC Tasikmalaya ini diberikan pilihan antara *murabahah* dan *musyarakah*

⁷ Zaidi Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah Di Indonesia* (Bantul: Delokomotif, 2010).

⁸ Ayu Adits Perawati, Asep Ramdan Hidayat, and Yayat H Rahmat, 'Prosiding Keuangan Dan Perbankan Syariah Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR Di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRISyariah Kc Bandung Citarum)', Prosiding Keuangan Dan Perbankan Syariah, 2019, 149–55, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data->.

mutanaqisah tergantung pada preferensi nasabah, kebutuhan serta toleransi resiko. Nasabah yang menginginkan kepastian biaya nasabah akan memilih *murabahah*, sedangkan *musyarakah mutanaqisah* ini biasanya diminati oleh nasabah yang ingin fleksibel dalam biaya angsurannya. Karena perlu diketahui bahwa dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* lebih fleksibel biayanya sehingga nasabah dapat menegosiasikan ulang nisbah bagi hasil sesuai kondisi atau aset sesuai dengan standar sewa obyek MMq dari OJK yakni pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan *review ujroh* atau evaluasi *pricing* atas tarif sewa properti obyek MMq minimal setiap 1 tahun sekali⁹.

Dari hasil wawancara bersama pegawai bagian manajemen operasional Bank Jabar Banten Syariah KC Tasikmalaya, ternyata pada produk PPR ini nasabah lebih banyak menggunakan akad *murabahah* daripada akad MMq karena bergantung pada kebutuhan nasabah, toleransi resiko serta kondisi pasar yang sedang berlaku. Pada periode Juni 2022-Juni 2023 yang menggunakan akad *murabahah* itu 83 nasabah sedangkan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* itu hanya 5, perbedaan yang cukup jauh dari penggunaan kedua akad terlihat dari data tersebut. Adapun penyebab dari banyaknya nasabah yang menggunakan akad *murabahah* ini karena dari skemanya jelas lalu biaya sudah pasti serta dapat diprediksi oleh nasabah karena biaya margin sudah ditentukan di awal maka akad ini lebih

⁹ Departemen Perbankan Syariah and OJK, 'Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2: Musyarakah Mutanaqishah', 2016, 21–22.

mudah dipahami¹⁰. Padahal adanya akad MMq ini bertujuan sebagai solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki aset namun biayanya lebih terjangkau dengan fleksibilitas yang diberikan oleh BJB Syariah itu sendiri. Akan tetapi kenyataannya nasabah lebih banyak menggunakan akad *murabahah* daripada menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, maka berangkat dari masalah tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Implementasi Margin *Murabahah* dan Nisbah Bagi Hasil *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah KC Tasikmalaya**”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, penulis menetapkan masalah yang akan dibahas antara lain :

1. Bagaimana implementasi margin *murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah KC Tasikmalaya?
2. Bagaimana implementasi nisbah bagi hasil *musyarakah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah KC Tasikmalaya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang serta rumusan masalah di atas, maka tujuan pada penelitian yang ingin dicapai antara lain :

1. Untuk mengetahui implementasi margin akad *murabahah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah

¹⁰ Hasil wawancara dengan bagian manajemen operasional BJB Syariah KC Tasikmalaya

KC Tasikmalaya

2. Untuk mengetahui implementasi nisbah bagi hasil *musyarakah mutanaqisah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah KC Tasikmalaya

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan literatur karena dapat memberikan informasi mengenai implementasi margin dan nisbah bagi hasil sehingga bisa dijadikan referensi bagi masyarakat yang ingin memiliki suatu aset serta dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi BJB Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat membantu BJB Syariah KC Tasikmalaya dari segi pemasarannya agar pembaca dapat lebih mengenal eksistensinya produk PPR yang dapat membantu masyarakat mudah dalam pemilikan hunian, tanah hingga *take over* dari bank konvensional.

- b. Bagi Umum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan dan menjadi bahan pertimbangan pemilihan akad jika ingin menggunakan produk PPR di BJB Syariah KC Tasikmalaya.