

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktifitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan aktifitas yang dibutuhkan oleh semua orang misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga, dan lain sebagainya.<sup>1</sup>

Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan. Permintaan rumah yang sangat signifikan ini pada akhirnya diantisipasi oleh perbankan dengan melahirkan suatu produk atau sistem yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan sifatnya, KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan.<sup>2</sup>

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary*, dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu lembaga keuangan

---

<sup>1</sup> Mahmud Asy-Syarofi, *Mengundang Malaikat ke Rumah*, (Yogyakarta: Mutiara Media, 2010), 48

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2011), 61

dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*).<sup>3</sup> Istilah bank berasal dari bahasa Italia “*Banca*” yang berarti meja yang dipergunakan oleh para penukar uang di pasar. Pada dasarnya bank merupakan tempat penitipan atau penyaluran kredit dan juga perantara di dalam lalu lintas pembayaran.<sup>4</sup> Jenis bank di Indonesia terdiri dari bank konvensional dan bank syariah :

#### 1. Bank Konvensional

Sebagian besar bank yang berkembang di Indonesia melaksanakan prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan metode, yaitu menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.<sup>5</sup>

#### 2. Bank Syariah

Bank Syariah berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional.

Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan

---

<sup>3</sup> Iwardono, *Uang dan Bank* (Yogyakarta: BPFE- Yogyakarta, 1999), 49

<sup>4</sup> Ibid, 50

<sup>5</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta, Grafindo Persada, 2012), 36

hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.<sup>6</sup> Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah :

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Muḍārabah*).
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*Mushārahah*).
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Murābahah*). Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*). Sedangkan penentuan biaya-biaya jasa bank lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga menentukan biaya sesuai Syariah Islam.

Hadirnya perbankan syariah dan bank syariah di Indonesia, merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktifitas yang terkait dengan ekonomi. Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta mengedepankan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan

---

<sup>6</sup> Ibid, 37

menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dan variatif sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Islam mengajarkan kepada pemeluknya untuk mencari harta dengan segala cara asalkan mengikuti rambu-rambu yang ada, rambu-rambu itu antara lain mencari yang halal bagi baik, tidak dengan cara yang batil, serta menjauhi riba, maisir, dan gharar. Dalam Al-Qur'an juga telah ditegaskan untuk menjauhi segala hal yang bertentangan dengan riba, maisir dan gharar. Dalam surah Ar-Rum ayat 39 dijelaskan :

وَمَا آتَيْتُمْ مِّن رَّبًّا لِّيَرْبُوًّا فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ مِّن

زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

*Artinya : Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya). (Ar-Rum : 39)<sup>7</sup>*

---

<sup>7</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara atau Pencerjemah Al-Qur'an, 1971)

Dengan berlandaskan ayat Al-Qur'an tersebut, maka Bank Muamalat Indonesia memberikan sistem pemilikan rumah alternatif bagi masyarakat di Indonesia, baik yang muslim ataupun non-muslim, dengan menerbitkan produk KPR yang sesuai dengan prinsip syariah, yang tidak diskriminatif dan memberatkan nasabah, yang diberi nama Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), dengan pilihan akad *Murābahah* (jual beli dengan tambahan *margin*) dan Musyarakah Mutanaqisah (kerjasama sewa).

Pembiayaan dengan akad *Murābahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana pihak bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.<sup>8</sup>

Contoh perhitungan praktis akad *Murābahah* yakni, misalkan seseorang nasabah ingin memiliki sebuah motor. Ia dapat datang ke bank syariah dan memohon agar bank membelikannya. Setelah diteliti dan dinyatakan dapat diberikan, bank membelikan motor tersebut dan diberikan kepada nasabah. Jika harga motor tersebut 4 juta rupiah dan bank ingin mendapat keuntungan Rp 800.000 selama dua tahun, harga yang ditetapkan kepada nasabah seharga Rp 4.800.000. Nasabah dapat mencicil pembayaran tersebut Rp 200.000 per bulan.

---

<sup>8</sup> Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 687

Dari contoh diatas dapat dilihat bahwa bank syariah mengambil keuntungan sesuai kesepakatan dari nasabahnya, transaksi jual-beli di mana Bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak *costumer* sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *suplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada *costumer*.<sup>9</sup> Landasan syariah dari akad *Murābahah* adalah terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ

بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن

رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

*Artinya : Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah (2) ayat 275)*

<sup>9</sup> Ibid, 795

Pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan atau menggabungkan dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.<sup>10</sup> Karakteristik dari transaksi ini dilandaskan karena adanya keinginan dari para pihak (dua pihak atau lebih) melakukan kerja sama untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak menyertakan dan menyetorkan modalnya dengan pembagian keuntungan di kemudian hari sesuai kesepakatan. Kesertaan masing-masing pihak yang melakukan kerja sama dapat berupa dana, keahlian, kepemilikan, peralatan serta barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

Contoh perhitungan praktis akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yakni, misalnya nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkongsian yang mengecil atau *Musyarakah Muatanaqisah*.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid, 687

<sup>11</sup> Ibid, 797

Landasan syariah dari akad *Musyarakah* adalah seperti tertera dalam ayat Al-Qur'an surah As-Shad ayat 24 :

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ

بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ

رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya : Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat. (QS. Shad (38) ayat 24).

Dari penjelasan kedua akad *Murābahah* dengan *Mushārahah Mutanāqishah* dapat disimpulkan bahwa pembiayaan dari kedua akad tersebut memiliki konsep dan mekanisme yang berbeda. Diantara nya persamaan dan perbedaan tersebut yakni dalam persamaan Produk Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqishah* yakni dalam hal prosedur dan pelaksanaan serta syarat-syarat yang ditentukan yakni sama, dan angsurannya pun sama-sama maksimal 15 tahun dengan plafon sama-sama minimal 25 juta dan maksimal 25 milyar.



Perbedaan Pembiayaan Hunian Syariah antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yaitu dalam hal efisiensi, dari kedua akad tersebut nasabah akan ditemukan dengan akad yang berbeda serta dengan kelebihan dan kekurangannya, adapun kelebihan akad *Murābahah* yaitu, bagi nasabah yang hanya ingin memperbaiki/ renovasi rumah atau pembangunan rumah dari awal sampai selesai maka pihak Bank Muamalat menyediakan dengan akad *Murābahah*, untuk jaminan yang dijaminan adalah rumah yang sedang di renovasi tersebut, dan angsuran memang lebih sedikit karena hanya pembangunan dan renovasi rumah saja.

Adapun dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yaitu pihak nasabah yang ingin membeli rumah jadi/*ready stock* dan siap huni, memang yang diagunkan lebih berharga yaitu rumah yang dibeli/dikongsi dengan pihak Bank Muamalat dan Nasabah, tapi untuk angsuran memang lebih besar karena membiayai rumah yang sudah jadi, untuk kemudahan transaksinya yaitu mudah dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah*, karena lebih efisien tanpa ada perwakilan seperti halnya pada akad *Murābahah* yang diwakilkan dan terus di monitoring dalam pembangunan rumah.

Dengan adanya spesifikasi-spesifikasi tentang kedua produk tersebut, nasabah akan lebih mudah untuk menentukan pembiayaan dengan akad yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat/nasabah. Tetapi, masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengetahui bagaimana konsep dan mekanisme produk pembiayaan tersebut. Maka sudah seharusnya bagi bank syariah untuk

mengenalkan kedua produk tersebut yakni akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Muatanāqīshah*.

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 antara lain akad *Murābahah* (Jual-Beli) dan akad *Mushārahah mutanāqīshah* (Kerjasama Sewa).

Sebagaimana yang telah diketahui, bahwa dalam Perbankan Syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam Bank Konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam Bank Syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah 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.<sup>12</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis ingin mengangkat judul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara Akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* (Studi kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya)”.

---

<sup>12</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta, Grafindo Persada, 2012), 183

## B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

### a. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang muncul adalah :

1. Menganalisa bagaimana prosedur pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.
2. Menganalisa perbandingan dari produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.
3. Menganalisa kelebihan dan kekurangan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

### b. Batasan Masalah

Dari identifikasi tersebut, maka penelitian yang dilakukan dibatasi pada Analisis Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara Akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* (Studi kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya).

### C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya?
2. Bagaimana persamaan dan perbedaandalam Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya?

### D. Kajian Pustaka

Studi Komparasi Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dengan Akad *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqīshah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya sangat menarik untuk dibahas. Penyusun berusaha melakukan penelitian terhadap literatur yang cukup relevan terhadap masalah dan yang menjadi obyek penelitian adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya sehingga penulis bisa mendapatkan keterangan yang lebih jelas dan luas. Adapun yang menjadi kajian pustaka guna menunjang dan sebagai bahan masukan dalam pembuatan skripsi penulis menggunakan panduan diantaranya:

Skripsi oleh Samsul Hadi, dengan judul : “*Etika Bisnis Islam (Studi Tentang Pemasaran Produk Murābahah Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)*”<sup>13</sup> Penelitian ini

---

<sup>13</sup> Samsul Hadi, “*Etika Bisnis Islam (Studi Tentang Pemasaran Produk Murābahah Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)*” (Skripsi-UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2007).

menganalisa sesuatu yang berkaitan dengan pemasaran yang dilakukan dalam iklim persaingan yang sangat kompetitif ini, pada dasarnya perusahaan tidak dapat lepas dari isu etika bisnis yang semakin marak diperbicangkan. Perusahaan yang berkeinginan untuk membangun sebuah dinasti bisnis yang berhasil dan tahan lama dituntut untuk berbisnis secara baik dan etis. Melihat kenyataan tersebut diatas, maka didalam skripsi ini penulis menggunakan etika bisnis Islam sebagai pisau analisis untuk melihat berbagai permasalahan dalam pemasaran.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemahaman komunitas perilaku di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang tentang etika bisnis Islam, serta untuk mengetahui orientasi penerapan etika bisnis Islam dalam memasarkan produk *Murābahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Penelitian ini merupakan penelitian diskriptif metode kasus, dengan pendekatan kualitatif, data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, dengan teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dan dokumentasi, sedangkan metode analisis datanya menggunakan analisis deskriptif, karena pada penelitian ini penulis mendeskripsikan pelaksanaan pemasaran produk *Murābahah* ditinjau dari etika bisnis Islam pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

Hasil penelitian, menunjukkan bahwa di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, di dalam melaksanakan bisnisnya sangat mengutamakan dan menerapkan etika bisnis Islam, ini bisa dibuktikan dalam komunitas

perilaku di lingkungan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang di dalam memasarkan produk *Murābahah*, baik dalam konteks Produk, Harga, Promosi, Distribusi, People, Proses, serta Layanan Pelanggannya. Jadi apapun yang menjadi pernyataan dan kesimpulan akhir dari penelitian ini adalah pandangan sementara yang dibingkai dalam waktu subyektivitas dan masa penelitian, maka hal yang lebih luas adalah perjalanan pelaksanaan pemasaran *Murābahah* itu sendiri, yang harus diikuti dan disimak oleh siapa saja yang berjalan bersamanya untuk penelitian selanjutnya.

Skripsi Benny Kurniawan, yang berjudul : “*Studi Analisis Tentang Praktek Pembiayaan Murābahah di Bank Muamalat Cabang Semarang (Studi Kasus Pembelian Mesin Cetak Finishing pada PT. Karya Toha Putra Semarang)*”.<sup>14</sup> Kemunculan bank Syari'ah pada saat ini menuntut agar semua sistem yang ada, baik secara prinsip maupun akadnya harus sesuai dengan tuntunan syari'at pula, tidak terkecuali dalam mekanismenya, akad dan mekanisme *Murābahah* di Bank Muamalat Cabang Semarang yang bekerja sama dengan PT. Karya Toha Putra Semarang, menurut hasil penelitian penulis paling tidak sudah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Fatwa DSN No. 04/MUI/2000 tentang pembiayaan *Murābahah* pada bank syari'ah.

---

<sup>14</sup> Benny Kurniawan, “*Studi Analisis Tentang Praktek Pembiayaan Murābahah di Bank Muamalat Cabang Semarang (Studi Kasus Pembelian Mesin Cetak Finishing pada PT. Karya Toha Putra Semarang)*” (Skripsi-IAIN Walisongo, Semarang, 2006).

Jenis penelitian ini adalah jenis *field Research* dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa langkah yaitu metode pengumpulan data; observasi, wawancara dan studi dokumen, sedang dalam analisis penulis menggunakan pola pikir induktif dengan pendekatan deskriptif analitis. Selanjutnya dalam penelitian ini membahas tentang bagaimana akad *Murābahah* yang digunakan oleh PT. Karya Toha Putra ketika mengajukan pembiayaan *Murābahah* kepada Bank Muamalat, serta membahas bagaimana mekanisme *Murābahah*nya. Kemudian dalam penelitian ini selain dapat menyimpulkan bagaimana akad *Murābahah* yang digunakan antara PT. Karya Toha Putra dengan Bank Muamalat.

Skripsi oleh : Corina Hidayah, yang berjudul : “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Semarang)*”.<sup>15</sup> Bank Muamalat Indonesia Semarang pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) menggunakan dua Akad yaitu Musyarakah wal Ijarah. Adapun Akad Musyarakah yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa

---

<sup>15</sup> Corina Hidayah, yang berjudul : “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Semarang)*” (Skripsi-IAIN Walisongo, Semarang, 2012).

keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan akad Ijarah yaitu akad sewa menyewa yang mana pemilik dana membeli barang yang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut, transaksi Ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik).

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya termasuk penelitian lapangan atau field research yang dilakukan di bank Muamalat Indonesia Semarang. Untuk mendapatkan data yang valid, penulis menggunakan beberapa metode pengumpulan data yaitu dokumentasi meliputi: brosur-brosur KPRS, contoh draf akad perjanjian KPRS serta struktur organisasi bank Muamalat Indonesia Semarang. Sedangkan pengumpulan data melalui wawancara diperoleh dari Manager BMI dan Costumer servis serta nasabah BMI. Pelaksanaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di bank Muamalat Indonesia menggunakan dua akad yaitu: Akad Musyarakah dan Ijarah. Yang berarti bahwa akad Musyarakah adalah akad yang digunakan oleh pihak bank untuk memberikan dana kepada nasabah yang mengajukan KPRS dan tidak ada kesepakatan pembagian untung dan rugi. Serta besar kecil dana yang diberikan kepada nasabah ditentukan sendiri oleh pihak bank. Sedangkan akad Ijarah adalah akad yang dibebankan kepada nasabah untuk membayar sejumlah dana sewa yang telah ditentukan oleh pihak bank sebagai imbalan karena telah mengurus rumah nasabah yang menjadi



objek KPRS disertai dengan pemindahan kepemilikan atas rumah tersebut pada akhir pelunasan pembayaran.

Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa: pelaksanaan Akad Musyarakah dan Ijarah pada KPRS kurang sesuai dengan pengamalannya dalam nilai-nilai dalam Muamalah Islam. karena dalam pelaksanaan akad Musyarakah tersebut harus dilakukan oleh dua orang/lebih untuk mengadakan suatu perkongsian/perserikatan dalam menangani sebuah proyek dan mengadakan kesepakatan baik dalam hal pemberian modal serta pembagian keuntungan dan kerugian, selain itu juga menjalankan usaha atau proyek tersebut secara bersama-sama. Sedangkan dalam pelaksanaan akad Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah/ ownership*) atas barang itu sendiri. Dalam konteks boleh dilakukan asalkan menggunakan akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik.

#### **E. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.
- b. Untuk mengetahui persamaan dan perbedaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

## **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam dua aspek, yakni :

### **a. Aspek keilmuan (Teoritis)**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan atau referensi kepada masyarakat dan memberikan informasi, serta memberikan penjelasan kepada seluruh masyarakat/nasabah agar mengetahui perbandingan produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dengan akad *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqīshah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

### **b. Aspek Terapan (Praktis)**

Bagi Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan juga sebagai masukan dalam meningkatkan pelayanan.

## **G. Definisi Operasional**

Agar mempermudah dalam memahami tulisan skripsi ini maka penulis akan memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep/variabel penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji, atau mengukur variabel tersebut melalui penelitian, yakni :

- a. Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan pemilikan rumah Bank Muamalat Indonesia (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios dan ada pembiayaan pembangunan dan renovasi rumah.
- b. Akad *Murābahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana pihak bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.<sup>16</sup>
- c. Akad *Mushārahah Mutanāqishah* adalah perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan atau menggabungkan dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Karakteristik dari transaksi ini dilandasakan karena adanya keinginan dari para pihak (dua pihak atau lebih) melakukan kerja sama untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak menyertakan dan menyetorkan modalnya dengan pembagian keuntungan di kemudian hari sesuai kesepakatan.<sup>17</sup>
- d. Bank Muamalat Indonesia adalah bank syariah yang didirikan pertama kali di Indonesia dengan mengusung semboyan “Pertama Murni Syariah”. PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia

---

<sup>16</sup> Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 687

<sup>17</sup> Ibid

(MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992.<sup>18</sup>

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif digunakan apabila :<sup>19</sup>

- a. Masalah belum jelas, masih remang- remang atau mungkin masih gelap. Peneliti kualitatif akan langsung masuk ke obyek, melakukan penjelajahan, sehingga masalah akan dapat ditemukan dengan jelas.
- b. Untuk memahami makna dibalik data difahami berdasarkan apa yang diucapkan dan dilakukan orang.
- c. Untuk memahami interaksi sosial. Interaksi sosial yang lengkap hanya dapat diurai kalau peneliti melakukan penelitian dengan metode kualitatif dengan cara ikut berperan serta, wawancara mendalam terhadap interaksi sosial tersebut.

Dengan jenis penelitian lapangan (*field research*), metode itu disebut penelitian lapangan (*field research*) karena peneliti harus terjun langsung ke lapangan, terlibat dengan masyarakat setempat. Terlibat dengan partisipan

---

<sup>18</sup> [www.muamalatbank.com](http://www.muamalatbank.com) (diakses pada tanggal 27 Maret 2014 pukul 08.58)

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), 24

atau masyarakat berarti turut merasakan apa yang mereka rasakan dan sekaligus juga mendapatkan gambaran yang lengkap tentang situasi setempat.<sup>20</sup> Penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan (mendeskripsikan) mengenai suatu masalah. Dalam hal ini yang menjadi penelitian adalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya. Dengan fokus penelitian adalah Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) antara akad *Murābahah* dengan *Mushārahah Mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data secara langsung pada subyek sebagai sumber informasi utama yang dicari. Jadi, dalam penelitian ini data primer yang digunakan adalah langsung kepada lembaga Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya berhubungan langsung dengan bagian *Relationship Manager* (RM) dan *Branch Manager* (BM).

### b. Data Sekunder

---

<sup>20</sup> Raco J.R, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakteristik dan Keunggulannya*, (Jakarta: Grasindo, 2013), 9

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari pihak lain, tidak diperoleh langsung oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Seperti data dari kepustakaan, buku-buku, artikel, surat kabar, internet, dokumen dan lain sebagainya yang berhubungan dengan materi penulisan skripsi ini, diantaranya :

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.
  2. Fatwa DSN-MUI No. 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah* dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Mushārahah Mutanāqīshah*.
  3. Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.
  4. Vaithzal rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*.
  5. Website Bank Muamalat Indonesia.
3. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.<sup>21</sup> Maka agar mempermudah teknik pengumpulan data tersebut maka diperlukan beberapa macam teknik pengumpulan data, yakni :

---

<sup>21</sup> Ibid, 224

a. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>22</sup> Untuk mendapatkan informasi yang lebih valid maka penulis mencari dokumen dari instansi terkait sebagai tambahan untuk bukti penguat yang berupa profil, visi dan misi, formulir dan ketentuan-ketentuan pelaksanaan prosedur Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

b. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.<sup>23</sup> Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan langsung terhadap dengan *Branch Manager* dan *Relationship Manager* Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya berkaitan dengan perbandingan serta pelaksanaan dan prosedur dari kedua akad Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dengan akad *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqīshah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya. Seperti ketentuan-ketentuan serta keuntungan

---

<sup>22</sup> Ibid, 240

<sup>23</sup> Ibid, 233

kedua produk menggunakan produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dan prosedur pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS).

#### 4. Teknik Pengolahan Data.

Setelah data berhasil diambil dari seluruh sumber yang ada, maka penulis menggunakan teknik pengolahan data sebagai berikut:

- a. *Editing*, yaitu pemeriksaan kembali dari semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian.<sup>24</sup> Dalam hal ini penulis akan mengambil data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja.
- b. *Organizing*, yaitu menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.<sup>25</sup> Penulis melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data tersebut dengan sistematis untuk memudahkan penulis dalam menganalisa data.
- c. Penemuan hasil, yaitu dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Ibid, 243

<sup>25</sup> Ibid, 245

<sup>26</sup> Ibid, 246



## 5. Teknik Analisis Data.

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>27</sup>

Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil wawancara dan dokumentasi lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan cara mencari makna. Untuk menganalisa data yang telah diperoleh dan hasil penelitian, penulis menggunakan metode deskriptif analitis.

Deskriptif analitis yaitu sebuah metode dimana prosedur pemecahan penelitian yang diselidiki dengan menggambarkan dan melukiskan subyek atau obyek pada seseorang atau lembaga pada saat sekarang dengan berdasarkan fakta yang tampak sebagaimana adanya. Kemudian dianalisa dengan data yang ada, selanjutnya dengan analisis seperti yang akan diketahui yakni menganalisa perbandingan produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) dengan akad *Murābahah* dan

---

<sup>27</sup> Ibid, 244

*Mushārahah Mutanāqīshah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya, kemudian menjelaskan tentang pelaksanaan dan prosedur dari produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

## **I. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah gambaran yang jelas dan mudah dalam memahami tulisan ini, maka penulis membagi menjadi lima bab yaitu:

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini meliputi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : Terdiri atas konsep *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqīshah*, yang meliputi, pengertian *Murābahah*, dasar hukum *Murābahah*, rukun dan syarat *Murābahah*, dan jenis-jenis *Murābahah*, batal dan rusaknya akad *Murābahah*, pengertian *Mushārahah Mutanāqīshah*, dasar hukum *Mushārahah Mutanāqīshah*, rukun dan syarat *Mushārahah Mutanāqīshah*, batal dan rusaknya *Mushārahah Mutanāqīshah*, dan Sistem *Murābahah dan Mushārahah Mutanāqīshah*.

BAB III : Meliputi, Profil Bank Muamalat Indonesia, sejarah berdirinya, visi-misi dan falsafah, perkembangannya Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya, Proses Pelaksanaan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Bank Muamalat Indonesia, pengertian Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), prosedur pelaksanaan

pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), syarat dan ketentuan, manfaat dan keuntungan diantara kedua akad, keunggulan diantara kedua akad Pembiayaan Hunian Syariah (PHS).

BAB IV : Meliputi, Analisis perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqishah* di BMI Cabang Darmo Surabaya dan menganalisa pelaksanaan dan prosedur dari produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

BAB V : kesimpulan, saran-saran, dan penutup.