

ABSTRAK

Kirani Nuraina (2020), Analisis Implementasi Margin *Murabahah* dan Nisbah Bagi Hasil *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJBS KC Tasikmalaya.

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu produk yang ada di BJB Syariah KC Tasikmalaya. Produk tersebut dapat menggunakan akad *murabahah* atau akad *musyarakah mutanaqisah*, akan tetapi pada faktanya akad *murabahah* mendominasi dalam pengikatan produk PPR. Karena akad *murabahah* lebih banyak diminati nasabah atas kemudahannya dibandingkan akad *musyarakah mutanaqisah* yang masih asing di kalangan masyarakat. Padahal kedua akad memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi margin *murabahah* dan nisbah bagi hasil pada produk kepemilikan suatu rumah, karena rumah menjadi kebutuhan yang paling penting bagi masyarakat. Sehingga fokus pada kesesuaian teori dan praktek di lapangan. Metode penelitian yang digunakan menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan data yang diperoleh dari wawancara kepada Manajer Operasional, Staff Marketing serta nasabah produk PPR BJBS KC Tasikmalaya, studi literatur dan data lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penetapan margin *murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJBS KC Tasikmalaya ini sesuai dengan yang direkomendasikan oleh ALCO Bank Syariah dengan metode pengungkapan annuitas dan berpegang pada prinsip keadilan. Pada penentuan nisbah bagi hasil dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk ini di BJBS menggunakan metode *revenue sharing* dengan pembagian nisbah bagi hasil bagi pihak bank yakni dan nasabah itu sendiri yang memperhitungkan tingkat keuntungan yang adil bagi keduanya. Tidak hanya itu akad MMq ini terkandung akad *ijarah* dimana sebelum nasabah memiliki asset penuh maka properti tersebut masih keadaan sewa dan nasabah harus membayar *ujrah* sesuai dengan porsi atau *hishshah* yang diberikan.

Dapat disimpulkan dari segi pembayaran, akad MMq dikatakan nasabah lebih terjangkau daripada akad *murabahah* yang dari awal akad hingga akhir pembayarannya tetap atau *flat*. Namun dari segi pemahaman skema akad dan perhitungan marginnya akad *murabahah* lebih dipahami. Namun dalam penerapan akad keduanya secara konsisten mencerminkan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memperbanyak responden wawancara agar dapat melihat dari berbagai perspektif nasabah serta dapat mencari instansi lain yang dapat memberikan suatu kebaharuan dalam penelitian.

Kata Kunci : Margin *Murabahah*, Nisbah Bagi Hasil *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

ABSTRACT

Kirani Nuraina (2020), *Analysis of the implementation of the murabahah margin and musyarakah mutanaqisah profit sharing ratios in home ownership financing at BJBS KC Tasikmalaya*

Home Ownership Financing (PPR) products are one of the products we can find at BJB Syariah KC Tasikmalaya. These products can use a murabahah contract or a musyarakah mutanaqisah contract dominates in binding PPR products. Because murabahah contracts are more popular with costumers because of their convinience compared to musyarakah mutanaqisah contracts which are still unfamiliar to the public. Even though both contracts have their respective advantages and disadvantages.

This research aims to analyze the implementation of murabahah margins and profit sharing ratios on Home Ownership Financing products, because we all know that houses are the most important need for society. So the focus of this research is on the suitability of theory and practice in the field research. The research method isa descriptive qualitative method with data obtained from interview, literature studies and other data related to this research.

The results of this research indicate that the determination of the murabahah margin of the Home Ownership Financing product at BJBS KC Tasikmalaya in accordance with what is recommended by ALCO Bank Syariah using the annuity disclosure method and adhering to the principle of fairness. In determining the profit sharing ratio using the musyarakah mutanaqisah agreement for this product, BJBS uses the revenue sharing method by dividing the profit sharing ratio between the bank and the customers itself, taking into account a fairness of profit for both of them. Not only that, this MMq contracts contains an ijarah contract where before the customer has fully asset, the property is still rented and the customer must pay the ujarah according to the portion or hishshah.

It can be concluded that in terms of payment, MMq contracts are said by customers to be more affordable than murabahah, where from the start of the contract till the end is flat. However, in terms of understanding the contract scheme and calculating the margin, muabahah is way better understood and the implementation, both of them consistently reflect sharia principles in financial transactions. It is hoped that future researchers will be able to increase lots of respondents so that they can see from various customer perspectives and look for other agencies that can provide something new in the research.

Keywords : *Margin Murabahah, Profit Sharing Ratio Musyarakah Mutanaqisah, Home Ownership Financing (PPR)*