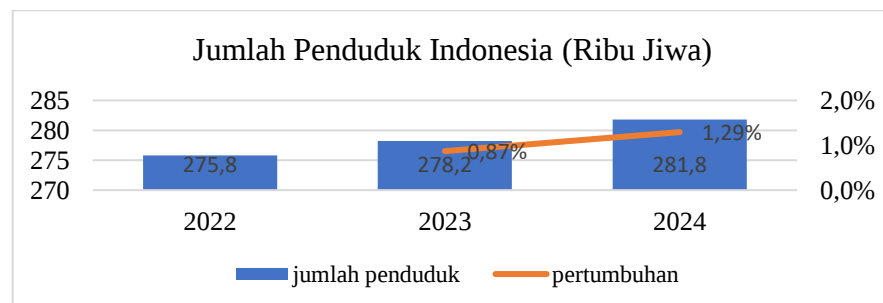


BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Dalam pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, keinginan masyarakat untuk memiliki rumah semakin meningkat. Saat ini, memiliki rumah menjadi kebutuhan yang sulit untuk dimiliki. Setiap orang memimpikan rumah, bukan hanya tempat tinggal. Kepemilikan rumah merupakan salah satu aset investasi jangka panjang. Kebutuhan masyarakat dibagi menjadi tiga kategori berdasarkan intensitasnya yaitu: kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer terdiri dari tiga komponen: makanan, pakaian, dan tempat tinggal. Persentase antara jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat dan jumlah rumah yang dibangun merupakan salah satu masalah yang dihadapi masyarakat terkait ketersediaan rumah (Hudiyanto, 2017). Pertengahan tahun 2024 jumlah penduduk Indonesia akan mencapai 281,8 juta orang, naik 1,29% dari 278,2 juta orang pada tahun 2023, menurut data Badan Pusat Statistik (Badan Pusat Statistik, 2024).



Gambar 1.1
Jumlah Penduduk Indonesia
Sumber: www.bps.go.id

Data menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia terus meningkat secara signifikan setiap tahun. Hal ini dapat berdampak pada permintaan rumah yang meningkat. Bertambahnya jumlah penduduk yang bersamaan dengan banyaknya kebutuhan masyarakat dapat berpengaruh pada harga lahan yang semakin tinggi. Hal ini dapat menjadi pertimbangan untuk kepemilikan rumah karena kurangnya tingkat pendapatan yang cukup rendah adapun harga rumah yang terus meningkat dan ketersediaan rumah yang terbatas telah membuat banyak orang kesulitan untuk membeli rumah.

Hal ini menjadi prospek yang dimanfaatkan lembaga pembiayaan dan juga perbankan sebagai penyedia dana. Salah satunya dalam memperoleh prospek ini untuk mencari keuntungan dan memberikan kredit atau pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkannya untuk pembelian rumah, karena pembayaran secara tunai lebih berat dibandingkan dengan cara kredit. Maka adanya peluang ini untuk mewujudkan kebutuhan dari masyarakat dalam memperoleh kepemilikan rumah.

Dari pernyataan informan menyampaikan bahwa jumlah pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro, Akad *Murabahah* lebih banyak dan lebih unggul digunakan dari pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* hal ini dapat dilihat dari jumlah nasabah yang mengambil akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dari tiga tahun kebelakang. Alur dalam akad *murabahah* yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehan dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli dengan kesepakatan bersama (Raditya, 2025).

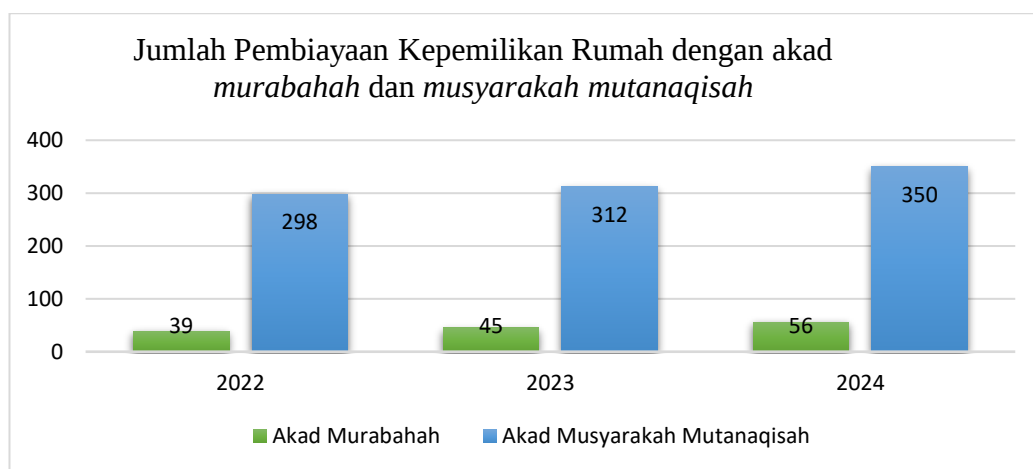
Pembiayaan disini adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bagi perseorangan untuk memenuhi kebutuhan suatu hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan sistem pembayaran memberikan uang muka kemudian sisanya dicicil dengan besaran angsuran yang telah ditentukan.

Sedangkan alur menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* mengutamakan kerja sama dari nasabah dengan pihak bank. Setelah membeli rumah, nasabah dan pihak mitra menyewa rumah tersebut sampai resmi menjadi milik nasabah, selanjutnya pembayaran sewa dilakukan sampai kontrak sewa selesai sesuai perjanjian yang sudah disepakati antara bank dan nasabah. Selama proses pembayaran sewa berlangsung, nasabah juga akan membayar rumah secara bertahap.

Kepemilikan aset *musyarakah mutanaqisah* dapat dialihkan antara nasabah dan bank, sertifikat kepemilikan properti *musyarakah mutanaqisah* nantinya akan atas nama nasabah sehingga tidak ada biaya yang dikenakan untuk properti tersebut pada akhir selesainya pembiayaan. Pendapatan sewa dibagi sesuai dengan presentase kepemilikan properti, juga tidak ada penetapan harga ganda dalam kontrak *musyarakah mutanaqisah* ini, karena tidak ada margin yang ditambahkan ke aset saat kepemilikan aset dialihkan, pendapatan bersih bank hanya berasal dari ujah (imbalan sewa) (Sissah, 2023).

Sesuai dengan hukum islam, *murabahah* adalah jenis pembelian dan penjualan tertentu dimana penjual memastikan biaya perolehan barang, termasuk biaya barang itu sendiri dan biaya tambahan apapun yang dikeluarkan, serta tingkat keuntungan (margin) yang diharapkan (Pardiansyah, 2022). Bank sebagai pihak

untuk penyedia dana dan menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang sebagai akibat dari pembelian secara bertahap oleh pihak lain. Dalam akad *murabahah*, pembayaran dapat diangsur oleh konsumen dan tidak akan berubah selama masih ada perjanjian (*flat up*) (MUI, 2008).



Gambar 1. 1

Jumlah Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*

Sumber: CBRM BSI KCP Cilacap Diponegoro, 2025

Bank syariah adalah jenis perbankan yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah islam. Saat ini, pertumbuhan perbankan syariah semakin berkembang di Indonesia. Bank-bank yang menerapkan prinsip syariah ini menawarkan solusi bagi orang-orang yang ingin menghindari riba, yang muncul dari bunga perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, skema pembagian keuntungan yang digunakan, yaitu bagi hasil. Menurut Undang-undang No.10 Tahun 1998, prinsip syariah adalah perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana untuk kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang

dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau (sewa *wa iqtina*), di mana pihak lain dapat mengambil kepemilikan properti yang disewa dari bank.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan penggabungan dari ketiga perbankan syariah milik negara yang ada di Indonesia diantaranya BNI Syariah, BRI Syariah dan Syariah Mandiri, secara resmi mulai efektif berlaku pada Senin tanggal 01 Februari 2021, yang dimana segala bentuk kinerja dari ketiga perbankan syariah yang digabungkan menjadi Bank Syariah Indonesia. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang dinamakan BSI Griya. BSI Griya merupakan layanan pembiayaan perumahan dengan tujuan pembelian rumah, ruko, maupun apartemen baik dalam keadaan baru maupun bekas dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah. Dua akad syariah yang tersedia di BSI Griya adalah akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).

Analisis terhadap kedua akad ini sangat penting untuk memahami kelebihan dan kekurangan masing-masing dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Akad *murabahah* menawarkan pembiayaan untuk pembelian berbagai jenis barang atau aset, baik konsumtif (seperti rumah, kendaraan) maupun produktif (seperti modal kerja, mesin). Adapun dengan akad *musyarakah mutanaqisah* menawarkan pembiayaan aset dimana kepemilikan aset awalnya dimiliki bersama antara bank

dan nasabah. Dengan adanya regulasi dan praktik perbankan syariah, pemahaman yang mendalam tentang kedua akad ini juga penting untuk memastikan bahwa lembaga keuangan dapat memenuhi kebutuhan nasabah dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah, serta menjaga keinginan dan stabilitas dalam sektor pembiayaan.

Dengan meningkatnya permintaan akan pembiayaan kepemilikan rumah, analisis terhadap akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* menjadi semakin relevan. Memahami perbedaan dan implementasi dari kedua akad ini akan membantu nasabah dalam memilih opsi pembiayaan yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kondisi keuangan mereka, serta memberikan wawasan bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang produk yang lebih inovatif dan kompetitif. Melalui analisis ini, diharapkan dapat tercipta solusi pembiayaan yang tidak hanya memenuhi aspek ekonomi, tetapi juga selaras dengan nilai-nilai syariah yang menjadi landasan dalam transaksi keuangan. Maka dari itu peneliti memilih judul **“Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan Murabahah terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Tbk Kabupaten Cilacap”**.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Bagaimana akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.
2. Bagaimana akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang

Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.

3. Bagaimana analisis dari akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.
4. Apa saja tantangan dan solusi yang dihadapi dalam implementasi akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.
2. Untuk mengetahui akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.
3. Untuk mengetahui analisis dari akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.
4. Untuk mengetahui tantangan dan solusi apa saja yang dihadapi dalam implementasi akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap Diponegoro Kabupaten Cilacap.

1.4 Kegunaan Penelitian

Peneliti berharap penelitian ini akan bermanfaat bagi pembaca, antara lain:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang perbedaan, implementasi dan tantangan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* pada kepemilikan rumah. Selain itu, diharapkan dapat menjadi alat untuk pengembangan ilmu pengetahuan dari teori yang digunakan dalam penelitian ini.

2. Secara Praktis

- 1) Bagi Penulis

Penelitian ini menjadi sarana untuk mempelajari dan mengembangkan potensi dan pengalaman tentang akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* dalam kepemilikan rumah.

- 2) Bagi Akademisi

Studi ini meningkatkan pengetahuan orang tentang program studi ekonomi, perbankan, dan keuangan syariah serta menawarkan instruksi dan pembelajaran.

- 3) Bagi Bank

Sebagai bahan penelitian untuk mendorong bank dalam pengembangan lebih lanjut terkait produk dan layanan syariah sehingga dapat bersaing lebih baik di pasar.

7.	Proses bimbingan untuk menyelesaikan Tugas Akhir																
8.	Ujian Tugas Akhir, revisi Tugas Akhir, dan pengesahan Tugas Akhir																

Sumber: Penulis, 2025