

**PENERAPAN PEMBIAYAAN PRODUK KPR iB MUAMALAT MELALUI  
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT  
CABANG PALU**



**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Ekonomi (S.E) Pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan  
Bisnis Islam (FEBI) IAIN Palu*

**Oleh:**

**MOHAMAD ADITYA**

**16.3.15.0061**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU  
2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusun yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu”** benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan atau plagiat, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Palu,            Juli 2020M.  
Dzulkaidah 1441 H.



Penyusun,

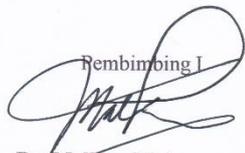
  
Mohamad Aditya  
NIM. 16.15.0061

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu” oleh Mohamad Aditya, dengan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 16.3.15.0061, yang merupakan Mahasiswa jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat ilmiah untuk dapat diujikan.

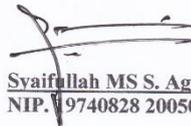
Palu, \_\_\_\_\_ Juli 2020 M.  
Dzulkaidah 1441 H.

Pembimbing I



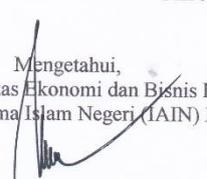
Dr. Maikan, M.Ag  
NIP.19681231 199703 1010

Pembimbing II



Syaifullah MS S. Ag. M.S.I.  
NIP. 9740828 200501 1002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu



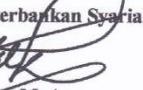
Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I  
NIP. 19650505 199903 1002

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara Mohamad Aditya, NIM: 16.3.15.0061 dengan judul "Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu" yang telah diujikan dihadapan dewan penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu pada tanggal 09 Juli 2020 M. yang bertepatan dengan tanggal 18 Dzulkaidah 1441 H. dipandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah dan dapat diterima sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Perbankan Syariah dengan beberapa perbaikan.

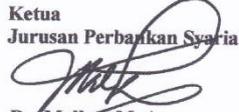
Palu,            Juli 2020M.  
Dzulkaidah1441H.

### DEWAN PENGUJI

Jabatan	Nama	TandaTangan
Ketua	Dr. Malkan M. Ag.	
Munaqisy 1	Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I.	
Munaqisy 2	Hamiyudin M.H.	
Pembimbing 1	Dr. Malkan M. Ag.	
Pembimbing 2	Syaifullah MS S.Ag. M.S.I.	

Mengetahui :

  
Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
**Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I**  
NIP. 19650505 199903 1 002

Ketua  
Jurusan Perbankan Syariah  
  
**Dr. Malkan M. Ag.**  
NIP. 19681231 199703 1 010

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi dengan judul “**Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu**” ini dapat terselesaikan pada waktunya. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada nabi Muhammad SAW. Sebagai insan beriman terhadap sang penciptanya tentunya penulis merasa bersyukur atas nikmat yang diberikan-Nya, semoga skripsi ini bermanfaat terhadap pembaca pada umumnya dan penulis pada khususnya. Demikian pula ilmu yang telah diperoleh selama ini dapat diamalkan kepada yang membutuhkan.

Dengan selesainya seluruh rangkaian penelitian hingga pada penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari petunjuk dan ridho Allah SWT serta dukungan dari semua pihak. Penulis dengan tulus dan rendah hati berkenan menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ayahanda Makmur, AHT dan Ibunda Mas’Ulun Kono S.Pd., selaku orang tua penulis yang telah membesarkan, mendidik dan menyekolahkan penulis hingga dapat menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu. Semua budi baik yang telah diberikan tidak akan pernah dilupakan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Sagaf S. Pettalongi, M.pd., selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu.

3. Bapak Dr. H. Hilal Malarangan, M.H. I., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu.
4. Bapak Dr. Malkan, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing I sekaligus Ketua Jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu.
5. Bapak Syaifullah MS S.Ag. M.S.I., selaku Dosen pembimbing II.
6. Ibu Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I. dan Bapak Hamiyudin M.H. selaku dosen penguji I dan Penguji II.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Administrasi dalam lingkungan Fakultas Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu.
8. Bapak Bambang Haryo Nugroho, selaku Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, KC Palu dan Ibu Chika Anggareni selaku Relationship Manager Funding PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, KC Palu yang telah membantu dan memberikan izin untuk meneliti di Bank Muamalat Cabang Palu
9. Teman-teman perbankan syariah 2 angkatan 2016 yang selalu memberi dorongan dalam penyelesaian skripsi ini, teman-teman seperjuangan, Andra Fahresa, Arif, Arisandi Sabtian, Husrin D. Latjinau, Mohamad Azan, Rafik Fitra, Ramadhan, Rosan Gusmawan dan yang lainnya, teman-teman KKP BRI Syariah Gel. I yang selalu memberi dukungan dalam penyelesaian skripsi ini, teman-teman mahasiswa KKN desa Loru angkatan VII Gel. I, Windi, Anjas, Rafly, Ria, Selly dan yang lainnya,

teman-teman dan keluarga besar UKM Muhibbul Riyadhah serta Teman-teman dan keluarga besar Generasi Baru Indonesia Sulawesi Tengah (GenBI Sul-Teng).

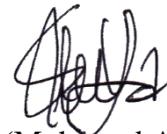
10. Pihak Bank Indonesia yang telah memberikan beasiswa kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya dengan baik.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga skripsi ini tersaji dalam bentuk yang sederhana. Untuk itu, penulis selalu mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini selanjutnya.

Akhir kata, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat-Nya kepada kita semua, Aamiin Ya Rabbal Aalamiin.

Palu, Juli 2020

Penulis



(Mohamad Aditya)

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
ABSTRAK.....	xii
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Dan Kegunaan.....	5
D. Penegasan Istilah.....	6
E. Garis-Garis Besar Isi .....	7
<b>BAB II    KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Penelitian Terdahulu .....	9
B. Kajian Terori.....	11
1. Pengertian KPR iB Muamalat .....	11
2. Jenis-jenis pembiayaan pada KPR iB Muamalat .....	13
a. Murabahah.....	13
b. Musyarakah Mutanaqisah .....	14
3. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah .....	15
4. Ketentuan akad serta rukun dan syarat Musyarakah Mutanaqisah.....	20
5. Landasan Hukum dan tujuan produk.....	23
6. Prinsip dan Ketentuan.....	27
a. Ketentuan Indent/Khusus .....	29
b. Ketentuan Lain .....	31
C. Karakteristik serta pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah .....	33
D. Berakhirnya akad Musyarakah .....	38

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Pendekatan Penelitian .....	40
B. Lokasi Penelitian.....	41
C. Kehadiran Peneliti.....	41
D. Data Dan Sumber Data.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data .....	43
F. Teknik Analisis Data.....	44
G. Pengecekan Keabsahan Data .....	46

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	49
B. Penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah.....	52
1. Prosedur pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR iB Muamlat .....	57
2. Asuransi pembiayaan KPR iB Muamalat pada akad Musyarakah Muatanaqisah .....	63
3. Mengatasi pembiayaan yang bermasalah dalam pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR iB Muamalat .....	65
C. Tinjauan prinsip syariah terhadap pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat .....	69

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	81

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>
-----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>89</b>
-----------------------	-----------

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR GAMBAR**

1. Papan nama Bank Muamalat .....	91
2. Gedung Bank Muamalat Cabang Palu .....	91
3. Wawancara penulis dengan pihak Bank Muamalat Cabang Palu .....	92
4. Wawancara penulis dengan nasabah .....	93

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Pedoman Wawancara .....	89
2. Dokumentasi Penelitian .....	91
3. Daftar Informan.....	94

## ABSTRAK

Nama Penulis : Mohamad Aditya

NIM : 16.3.15.0061

Judul Skripsi : PENERAPAN PEMBIAYAAN PRODUK KPR iB MUAMALAT MELALUI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT CABANG PALU

---

Penelitian ini penulis teliti dengan judul “Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu”. Adapun rumusan masalahnya, yaitu Bagaimana penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu melalui akad Musyarakah Mutanaqisah dan Bagaimana penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR iB Muamalat ditinjau dari prinsip syariah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data menggunakan penjelasan jawaban atas permasalahan pokok yang menjadi obyek kajian. Hasil dari wawancara dengan narasumber kemudian di analisis berdasarkan jawaban-jawaban yang diberikan mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR iB Muamalat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat pada pembiayaan perumahan, sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 73/DSN-MUI-XI/2008. Dimana dalam pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah untuk pembelian suatu aset (rumah) yaitu dengan berkongsi modal untuk pembelian aset tersebut, dengan maksimal porsi pihak bank dengan dana 90% dan pihak nasabah dengan dana 10%. Setelah pembelian aset dilakukan, pihak bank sudah mengatas namakan aset tersebut dengan nama nasabah, Namun, masih ada Surat Hak Tanggungan oleh pihak bank atas aset tersebut. Hak tanggungan akan dicabut setelah nasabah telah membeli porsi bank dengan cara mengangsur atau cicilan sesuai dengan kesepakatan diawal sampai dengan selesainya pembiayaan, setelah itu pihak bank akan mengeluarkan surat keterangan melepaskan hak tanggungan dari aset tersebut. Diharapkan kepada pihak terkait agar selalu mensosialisasikan mengenai produk KPR iB Muamalat khususnya melalui akad Musyarakah Mutanaqisah kepada masyarakat dan juga dalam penerapannya agar selalu berpedoman pada ketentuan yang berlaku di perbankan syariah.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Indonesia adalah negara kepulauan terbesar di dunia yang memiliki beragam suku bangsa, bahasa dan agama<sup>1</sup>, dengan jumlah penduduk 269 juta jiwa<sup>2</sup>. Meskipun bukan negara islam, indonesia merupakan negara dengan penduduk muslim terbesar didunia dengan jumlah penduduk beragama Islam sebanyak 88 persen, Kristen 5 persen, Katolik 3 persen, Hindu 2 persen, Budha 1 persen dan Lainnya 1 persen. Semakin majunya sistem keuangan dan perbankan serta semakin meningkatnya kesejahteraan, kebutuhan masyarakat khususnya muslim, menyebabkan semakin besarnya kebutuhan terhadap layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah<sup>3</sup>.

Kebutuhan terhadap tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi setiap manusia dan hak dasar bagi manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi oleh negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Dasar 1945.<sup>4</sup> Namun, kebutuhan rumah di Indonesia yang dimaksud, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), kesenjangan kebutuhan

---

<sup>1</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Eds. 1 Cet. V, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015,). 203

<sup>2</sup> Worldometers, *Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, terbesar Keempat di Dunia*, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>, di akses pada 24 Sept 2019.

<sup>3</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syaria*,. 203

<sup>4</sup>Republik Indonesia, *UUD 1945, Pasal 28 H ayat (1)*, menjelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.

dan ketersediaan rumah (*backlog*) pada tahun 2014 mencapai 15 juta unit. Hal ini berarti ada sekitar 15 juta kepala keluarga yang saat ini tidak memiliki rumah. Menurut Eddy, fakta tersebut mengharuskan pemerintah untuk menyikapinya secara serius. Alasannya, memiliki rumah termasuk dalam hak dasar warga negara yang sewajarnya dipenuhi oleh pemerintah.<sup>5</sup>

Eddy mengemukakan bahwa angka *backlog* rumah terus naik dari tahun ke tahun. Pada 2014, *backlog* rumah berada di angka 13,6 juta unit. Sampai tahun 2018, angka tersebut sudah meningkat sebesar 10,29 persen. "Bisa dibayangkan lima tahun ke depan, maka *backlog* diperkirakan bisa 'meledak' hingga mencapai 17 juta kepala keluarga atau setara dengan 68 juta jiwa rakyat Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni. Eddy menjelaskan, potensi ledakan pertambahan jumlah masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah yang tidak memiliki rumah layak huni diperkirakan bakal mencapai 60 juta jiwa pada tahun 2019.<sup>6</sup>

Proses kepemilikan rumah layak huni di Indonesia saat ini banyak menggunakan skim-skim pembiayaan yang ditawarkan oleh institusi perbankan Islam dan konvensional. Rumah dimaksud, pada umumnya belum selesai dibangun atau masih dalam proses penyelesaian. Di sana juga timbul berbagai isu seperti rumah yang dibeli terbengkalai. Apabila keadaan ini berlaku, nasabah

---

<sup>5</sup>Republika, "Kekurangan Rumah di Indonesia 15 Juta Unit, kata Ketua Umum Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia" (Apersi) Eddy Ganefo kepada Republika, Rabu 08 October 2018, diakses tanggal 12 Maret 2019

<sup>6</sup>*Ibid.*

bukan sekedar menanggung beban tidak mendapat rumah, bahkan terus membayar angsuran pembiayaan kepada bank mengikut akad yang telah diperjanjikan.

Dalam pembiayaan pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, ditangani oleh berbagai pihak, yaitu ada beberapa pihak terlibat di dalam mengatasi persoalan pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, di antaranya pemerintah, pihak pengembang atau developer, serta bank. Keterlibatan pemerintah di dalam menangani masalah perumahan antara lain dilakukan dalam bentuk penyediaan regulasi serta berbagai perangkat hukum. Adapun keterlibatan pihak lain dapat berupa pembangunan fisik perumahan yang ditangani oleh banyak perusahaan development, sedangkan keterlibatan pihak bank adalah melalui pemberian kredit perumahan yang memungkinkan warga masyarakat untuk mendapatkan rumah melalui fasilitas kredit perbankan konvensional dan produk pembiayaan KPR iB dalam sistem perbankan syariah.<sup>7</sup>

Keterlibatan industri perbankan, baik perbankan konvensional maupun perbankan syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah merupakan hal yang sangat penting, mengingat tidak seluruh masyarakat memiliki kemampuan menyediakan dana untuk mempunyai rumah secara tunai. Selain itu, pasar yang tersedia untuk kepemilikan rumah relatif luas dan merupakan sektor yang menjanjikan keuntungan besar. Tidak heran jika kemudian banyak bank di

---

<sup>7</sup>Mohd Sollehudin Shuib, Mohd Zaidi Daud, Ahmad Azam Sulaiman Mohamad, *Isu dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah dan Konvensional, Jurnal Teknologi, Issn 2180-3722, Vol 66, No 1, Penerbit Universiti Teknologi Malaysia, January 2014.*

Indonesia menyediakan dana yang besar untuk sektor ini, baik diperuntukkan bagi pihak pengembang, maupun diperuntukkan bagi masyarakat.

Industri perbankan syariah yang salah satunya adalah Bank Muamalat Indonesia mempunyai beberapa instrumen pembiayaan di dalam sistem perbankan syariah, yaitu: *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* (perkongsian atau kemitraan antara pihak bank dengan nasabah yang diakhiri dari perkongsian itu dengan kepemilikan nasabah setelah melakukan pembayaran secara berkala) juga disebut sebagai *musyarakah muntahiah bitamlik* (perkongsian atau kemitraan yang diakhiri dengan kepemilikan). Melalui konsep ini, bank dan nasabah berkongsi modal untuk mendapatkan sesuatu aset. Pemilikan aset tersebut adalah berserikat kedua belah pihak. Aset tersebut akan menjadi milik penuh pelanggan apabila dia telah membayar kembali semua pembiayaan yang dimodalkan bank dalam tempo masa yang ditetapkan secara berkala.

Untuk Bank Muamalat cabang Palu, dalam memberikan pembiayaan KPR iB Muamalat ini, bank menyediakan dua akad yaitu *Murabahah* (jual-beli) dimana pihak bank membeli terlebih dahulu aset yang diinginkan nasabah kemudian menjualnya kembali kepada nasabah tersebut dengan penjelasan harga beli ditambah margin dengan cara mengangsur, dan *Musyarakah Mutanaqisah* (perkongsian) yang dimana nasabah dan bank berkongsi atau melakukan kemitraan dalam kepemilikan suatu aset dan kemudian nasabah membeli porsi bank setiap bulannya sesuai kesepakatan diawal. Dari kedua akad tersebut,

nasabah bisa memilih salah satu akad untuk digunakan dalam melakukan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan.<sup>8</sup>

Meskipun Bank Muamalat Cabang Palu dengan produk KPR iB muamalat bisa menjadi salah satu pilihan untuk membantu masyarakat memiliki rumah sendiri, namun masih banyak masyarakat yang belum mengetahui bahwa Bank Muamalat Cabang Palu dapat memberikan pembiayaan untuk dapat membantu masyarakat memiliki rumah. Hal ini disebabkan karena kurangnya informasi ataupun sosialisasi mengenai produk KPR IB Muamalat sehingga masih banyak masyarakat yang belum mengetahui ataupun memahami tentang penerapan pembiayaan kepemilikan rumah melalui produk KPR iB Muamalat khususnya melalui akad musyarakah mutanaqisah.<sup>9</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kepemilikan rumah dengan judul “Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas maka permasalahan yang muncul dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana sistem pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu melalui akad Musyarakah Mutanaqisah?

---

<sup>8</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>9</sup> Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020

2. Bagaimana pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR iB Muamalat ditinjau dari prinsip syariah ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka hal tersebut bertujuan, yaitu :

1. Untuk mengetahui penerapan kepemilikan rumah melalui produk pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat cabang Palu melalui akad *musyarakah mutanaqisah* dalam sistem perbankan syariah.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad *musyarakah mutanaqisah* di tinjau dari prinsip syariah.

Kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ada dua hal, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Dimana secara teoritis penelitian ini dapat diharapkan sebagai suatu kontribusi pengetahuan dari masalah yang akan diteliti.
2. Sedangkan secara praktis diharapkan dapat berfungsi sebagai informasi serta pemahaman dan pengetahuan, sebagai tambahan rujukan dari penelitian sebelumnya agar para peneliti selanjutnya khususnya di prodi perbankan syariah dapat mudah mendapatkan sumber referensi tambahan, serta menjadi acuan untuk bahan evaluasi dalam menerapkan produk pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Cabang Palu.

### **D. Penegasan Istilah**

Adapun beberapa istilah yang berhubungan dengan konsep pokok dalam penelitian ini, yaitu :

### 1. *Penerapan pembiayaan*

Maksud dengan *penerapan* dalam penelitian ini adalah implementasi atau cara yang digunakan untuk mengaplikasikan Produk KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu. Sedangkan *pembiayaan* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Jadi, *Penerapan Pembiayaan* adalah penyelidikan mengenai implementasi atau praktek dalam penyediaan dana untuk suatu usaha yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan bersama.

### 2. *Produk KPR iB Muamalat*

*KPR iB Muamalat* adalah produk pembiayaan yang diberlakukan untuk membantu masyarakat agar bisa memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan yang diperuntukan kepada masyarakat yang membutuhkan dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (perkongsian).

### 3. *Musyarakah Mutanaqishah*

*Musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama atau syirkah antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu asset (barang), dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya disebabkan pembelian secara bertahap oleh salah satu pihak dari pihak yang lain.

### **E. *Garis-Garis Besar Isi***

BAB I merupakan Pendahuluan yang memuat dan membahas mengenai latar belakang yang berisi tolak ukur untuk apa yang ingin disampaikan, rumusan masalah yang berisi pertanyaan yang akan dibahas, tujuan dan kegunaan yang berisi gambaran hasil dan manfaat penelitian, penegasan istilah yang berisi keterangan tentang konsep penelitian, serta garis-garis besar isi yang memuat gambaran struktur penulisan dalam penelitian.

BAB II merupakan Kajian Pustaka yang memuat dan membahas penelitian terdahulu yang berisi hasil kesimpulan beberapa ilmu pengetahuan dalam sebuah penelitian dan kajian teori yang berisi seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang berfungsi untuk melihat fenomena secara sistematis.

BAB III merupakan Metode Penelitian yang memuat Pendekatan Dan Desain yang berisi strategi yang dipilih untuk mengintegrasikan secara menyeluruh apa yang menjadi fokus penelitian, Lokasi Penelitian adalah tempat yang menjadi sasaran penelitian, Kehadiran Peneliti yang berisi letak penulis dalam sebuah penelitian, Data Dan Sumber Data yang berisi penjelasan dan keterangan dalam penulisan penelitian, Teknik Pengumpulan Data yang berisi gambaran bagaimana penelitian dilakukan, Teknik Analisis Data yang berisi hasil dari penelitian kemudian menghasilkan sebuah kesimpulan, dan Keabsahan data untuk memastikan keaslian penelitian.

BAB IV merupakan Hasil dan Pembahasan yang memuat gambaran umum objek penelitian yaitu Bank Muamalat cabang Palu, penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad musyarakah mutanaqisah, dan tinjauan prinsip syariah

terhadap pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat.

BAB V merupakan Penutup yang memuat tentang kesimpulan dan saran-saran dari penulis untuk mengembangkan penelitian selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Ada beberapa hasil penelitian yang berkenaan pemilikan rumah melalui akad *musyarakah mutanaqisah*. Hal dimaksud, di antaranya sebagai berikut:

Dewi Lisdawati, Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Perumahan Perspektif Ekonomi Syariah pada Bank Muamalat Cabang Palu. dari hasil penelitian memaparkan dalam skripsinya menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu tahapan yang harus dilalu nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan perumahan ada empat tahap, yaitu: mengajukan permohonan pembiayaan, tahap analisa, tahap persetujuan, dan tahap penandatanganan akad. Pada prespektif ekonomi syariah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Palu tidak adanya terjadi *riba*, *maisyir* dan *gharar*.<sup>10</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu meneliti tentang penerapan produk pembiayaan rumah pada Bank Muamalat Cabang Palu dan di tinjau dari prespektif ekonomi islam, sedangkan perbedaannya, dalam penelitian ini membahas tentang akad *murabahah* sedangkan penelitian penulis membahas tentang akad *musyarakah mutanaqisah*.

---

<sup>10</sup>Dewi Lisdawati, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah pada Bank Muamalat Cabang Palu*, Skripsi tidak diterbitkan, Palu : IAIN Palu, 2016.

Lia Amilah, Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur<sup>11</sup>. Hasil penelitian menemukan bahwa pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur dalam prosesnya dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok berdasarkan nilai pembiayaan, pertama berdasarkan nilai pembiayaan di atas Rp. 250.000.000 dan kedua berdasarkan nilai dibawah Rp. 250.000.000, serta faktor penyebab nasabah wanprestasi berasal dari kondisi di luar kendali diri nasabah dan iktikad tidak baik dari nasabah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu meneliti tentang penerapan produk pembiayaan pada kepemilikan rumah melalui akad musyarakah mutanaqiah. Sedangkan perbedaannya, Penulis melakukan peninjauan dari segi ekonomi islam serta pada lokasi penelitian yang dilakukan penulis yaitu di Bank Muamalat Cabang Palu sedangkan dalam penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Cabang Cianjur.

M. Taufiqurrosyidin Abdillah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai solusi Akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah: *Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya*.<sup>12</sup> Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan

---

<sup>11</sup>Lia Amilah, *Pelaksanaan Aqad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2011

<sup>12</sup>M. Taufiqurrosyidin Abdillah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Musharakah Mutanaqisah sebagai solusi Akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah: Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya*, Skripsi tidak diterbitkan, Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014.

bahwa implementasi akad musyarakah mutanaqisah sebagai solusi akad pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya jika dilihat dari segi hukum Islam sudah sesuai, karena rukun dan syarat akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR sudah tepat dan terpenuhi.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu meneliti tentang implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada kredit kepemilikan rumah yang di tinjau dari segi ekonomi islam. Sedangkan perbedaannya yaitu, penelitian yang dilakukan oleh Penulis membahas tentang penerapan produk KPR iB Muamalat melalui akad musyarakah mutanaqisah pada kepemilikan rumah serta lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Cabang Surabaya, sedangkan penelitian penulis dilakukan di Bank Muamalat Cabang Palu.

## **B. Kajian Teori**

### *1. Pengertian KPR iB Muamalat*

KPR Muamalat IB adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (Kerjasamasewa).<sup>13</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 mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat.

---

<sup>13</sup>KPR iB Muamalat, *Produk dan Layanan*, Website: [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id). Di akses 10 April 2019.

Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga tetapi berdasarkan prinsip syariah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian. Bank Syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi dual banking sistem pada perbankan nasional. Di Indonesia, bank syariah dikukuhkan menjadi hukum positif dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah setelah sebelumnya belum diakui pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dan diamandemenkan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>14</sup>

Hadirnya bank syariah di Indonesia, merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait didalam cakupan ekonomi. Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel dan dapat diminati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.

---

<sup>14</sup>Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika perkembangan di Indonesia*, (Eds. 2 Cet. III, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 10.

## 2. Jenis-jenis akad pembiayaan pada KPR IB Muamalat

Adapun akad pembiayaan KPR iB Muamalat yang biasa digunakan pada Bank Muamalat adalah :

### a. *Murabahah*

*Murabahah* ialah istilah dalam *fiqh* 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 yang diinginkan.<sup>15</sup>

Landasan hukum *murabahah* seperti ayat dibawah ini :

Q.S Al-baqarah [2] : 275 :

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Terjemahannya:

"... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..." <sup>16</sup>

Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِيمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ،

(رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)<sup>17</sup>

Artinya:

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Ascarya, *akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), 81.

<sup>16</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Bandung, CV. Cahaya Kreativa Utama, 2018), 47.

<sup>17</sup> Muhammad Fuad Abdu Al Baqi, *Sunan Al Hafiz Abi Abdillah Muhammad Ibn Yazid Al Qazwiny Ibnu Majah*, (Lebanon: darul kutub al Libany, t.th) juz 2, hadist ke 2185, 736-737.

<sup>18</sup> Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang Murabahah.

b. *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Komitmen yang terkandung dalam akad kerjasama ini adalah mengurangi hak kepemilikan dari salah satu pihak dan menambah hak kepemilikan kepada pihak yang lain. Perpindahan kepemilikan akan terjadi dengan mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain.<sup>19</sup>

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* seperti ayat di bawah ini :

QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Terjemahannya:

"... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini ...."<sup>20</sup>

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.<sup>21</sup>

Artinya:

<sup>19</sup>Nuhbatul Basyariah, *Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia*, STEI Hamfara Yogyakarta, Indonesia, Masuk: 11 September 2018; Diterima: 4 Desember 2018; Terbit: 19 Desember 2018.

<sup>20</sup> Kementerian Agama RI, *Al- Quran dan Terjemahannya*, 454.

<sup>21</sup> Khafid Bin Hajar Askolani, *Kitab Bulugul Marom Hadist Riwayat Abu Daud*, "bab syirkah wa wakalah", (Surabaya: Darul Kalam, t.th), 181.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)<sup>22</sup>

### 3. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

*Musyarakah* secara bahasa diambil dari bahasa Arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Sedangkan secara istilah *musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>23</sup>

Menurut Dewan Syariah Nasional, *Musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>24</sup>

*Musyarakah* adalah produk finansial syariah yang berbasis kemitraan sebagaimana halnya *Mudharabah*. Namun kedua produk finansial tersebut memiliki ciri-ciri dan syarat-syarat yang berbeda. Istilah lain yang digunakan untuk *Musyarakah* adalah *sharikah* atau *syirkah*. *Musyarakah* diterjemahkan dalam bahasa inggris dengan *partnership* (kemitraan). Istilah tersebut tidak

---

<sup>22</sup>Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

<sup>23</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Cet. I, Jakarta : Gema Insani Press, 2001), 90.

<sup>24</sup>Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 165.

spesifik karena *Mudharabah* juga suatu *partnership* (kemitraan). Lembaga-lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan istilah “*participation financing*” agar dapat lebih menggaris bawahi salah satu aspek dari *Musyarakah* yang akan dijelaskan selanjutnya. *Musyarakah* dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan “kemitraan para pemodal” atau “perkongsian para pemodal”.<sup>25</sup>

Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan atau porsi modal sementara kerugian ditanggung hanya sebesar porsi modal masing-masing. Perjanjian dengan akad *Musyarakah* harus memenuhi rukun sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad adalah bank dan nasabah dimana keduanya sebagai pemilik modal (*Shahibul Maal*) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga sebagai pelaksana (*Musyarik*).
2. Modal, yakni masing-masing pihak menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu aset atau melaksanakan usaha/proyek tertentu.
3. Obyek akad, obyek akad dapat berupa aset, proyek atau usaha yang akan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
4. Ijab Qabul, yaitu pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
5. *Nisbah* Bagi Hasil, pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

---

<sup>25</sup>Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syariah Produk produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Cet. I, Jakarta: Kencana 2014), 329.

6. Pengikatan Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah harus dituangkan secara tertulis yang dapat dilakukan secara di bawah tangan atau di bawah legalisasi secara notariil.<sup>26</sup>

Ibn Rusyd mengartikan *syirkah* atau *Musyarakah* itu sebagai akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana setiap pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. *Syirkah* ini disepakati oleh kalangan *fuqaha* akan kebolehnya selagi memenuhi rukunnya, yaitu ijab dan qabul, untuk memperjelaskan bentuk transaksinya.<sup>27</sup>

Akad *Musyarakah* digunakan oleh bank untuk memfasilitasi pemenuhan sebagian kebutuhan permodalan nasabah guna menjalankan usaha atau proyek yang disepakati. Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra dapat sebagai pengelola usaha sesuai dengan kesepakatan. Pembagian keuntungan dari pemakaian dana dinyatakan dalam bentuk *nisbah*.

*Nisbah* bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi kecuali atas dasar kesepakatan para pihak. Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan cara bagi untung atau rugi (*profit and loss sharing*) atau bagi pendapatan (*revenue sharing*).

Pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah. Dalam hal kerugian bank dan nasabah memegang kerugian

---

<sup>26</sup>Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. 2016. Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah., hal. 41.

<sup>27</sup>Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press. 2012), hal 198.

secara proporsional sesuai modal masing-masing. Jika terjadi kerugian karena kecurangan, kelalaian atau menyalahi perjanjian maka kerugian tersebut ditanggung oleh pihak yang melakukan kecurangan tersebut.<sup>28</sup>

*Musarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musarakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.<sup>29</sup>

*Musarakah mutanaqishah* adalah *musarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>30</sup>

Pembiayaan *Musarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan

---

<sup>28</sup> Muhamad. *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Yogyakarta: tp, 2013), 252-253.

<sup>29</sup> Nadratuzzaman Hosen, *Musarakah Mutanaqishah* Fakultas Syariah dan Hukum, Al-Iqtishad: Vol. I, No. 2, Juli 2009 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta, 1.

<sup>30</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musarakah Mutanaqishah*.

komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqisah*) kepada syarik yang lain (nasabah).<sup>31</sup>

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambil alihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya

---

<sup>31</sup>Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan.

terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.<sup>32</sup>

#### 4. *Ketentuan akad serta Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah*

##### a. *Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqishah*

Untuk menjalankan *musyarakah mutanaqishah* terlebih dahulu harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, sebagai berikut:<sup>33</sup>

- 1) Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah* atau *Syirkah dan Bai'' (Jual-beli)*.
- 2) Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan akad.
  - b) Memeroleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c) Menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modal.

---

<sup>32</sup> Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah* Fakultas Syariah dan Hukum, Al-Iqtishad: Vol. I, No. 2, Juli 2009 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta, 2.

<sup>33</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank syariah*, 50.

- 3) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah-nya* secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam poin 3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

#### b. Rukun Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Sebagai sebuah perjanjian, syirkah atau perserikatan harus memenuhi segala rukun dan syaratnya agar perjanjian tersebut sah dan mempunyai akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang mengadakan.<sup>34</sup> Adapun yang menjadi rukun syirkah menurut ketentuan syariat islam adalah sebagai berikut<sup>35</sup>:

- 1) *Sighat* (lafadz akad), seseorang dalam membuat perjanjian perseroan atau *syirkah* pasti dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta. *Sighat* pada hakikatnya adalah kemauan para pihak untuk mengadakan serikat/kerjasama dalam menjalankan suatu usaha. Contoh lafadz akad: “Aku bersyirkah denganmu untuk urusan ini atau itu” dan pihak lain berkata: “Telah aku terima”.

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 120.

2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*). Orang yang mengadakan perjanjian perserikatan harus memenuhi syarat yaitu, bahwa masing-masing pihak yang hendak mengadakan *syirkah* ini harus sudah dewasa (*baligh*), sehat akalnya dan atas kehendaknya sendiri.

3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya*". Dalam perjanjian *musyarakah* setiap *syarik* mempunyai porsi atau bagian masing-masing dalam menyetorkan modal atau dananya sesuai dengan kesepakatan bersama.

4) *Musya*" adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.<sup>36</sup>

5) Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan atau kerangka kerja (*home work*) yang jelas, serta dibenarkan menurut syariah. Untuk menjalankan pokok pekerjaan ini tentu saja pihak-pihak yang ada harus memasukkan barang modal atau saham yang telah ditentukan jumlahnya.

#### c. Syarat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok

---

<sup>36</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, 4.

kedua unsur tersebut. Maka syarat dari pelaksanaan akad *syirkah* adalah sebagai berikut:

1) Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.

2) Antar pihak harus saling memeberikan rasa percaya dengan yang lain

3) Dalam pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.

4) Akad *musyarakah mutanaqishah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.

5) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.

6) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

7) Kadar atau ukuran atau bagian atau porsi kepemilikan asset musyarakah *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

8) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.<sup>37</sup>

### 5. Landasan Hukum dan Tujuan Produk

Landasan hukum musyarakah mutanaqisah seperti ayat di bawah ini :

#### 1. Firman Allah SWT:

##### a. QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Terjemahannya :

"... Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini ...."<sup>38</sup>

##### b. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Terjemahannya :

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ...."<sup>39</sup>

#### 2. Hadis Nabi:

##### a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW

berkata:

<sup>37</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, hal. 5.

<sup>38</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 454.

<sup>39</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 106.

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.<sup>40</sup>

Artinya :

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi

SAW bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ حَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ حَلَّ حَرَامًا.<sup>41</sup>

Artinya :

"*Shulh* (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali *shulh* yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

3. *Taqrir* Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.

4. *Ijma'* Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.

5. Kaidah Fikih:

<sup>40</sup> Khafid Bin Hajar Askolani, *Kitab Bulugul Marom*, "bab syirkah wa wakalah", 181.

<sup>41</sup> Syech ahmad muhammad syakir, حديث رواه الترمذي *hadist rawahu at tirmidzi dari amar bin auf al-muzami*, (Lebanon :Daarul Fikri, 1995M/1415H), 215.

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدلّ الدليل على تحريمها

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya."<sup>42</sup>

Berikut adalah Landasan Hukum Positif musyarakah :

1. Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal 1, butir (25a), pasal 19 ayat (1c) dan ayat (2c), secara jelas disebut kan bahwa kegiatan bank umum syariah dan unit usaha syariah meliputi penyaluran pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad investasi *mudharabah/musyarakah*, sedangkan pada pasal 23, diatur tentang kelayakan penyaluran pembiayaan, yang mana Bank Indonesia menetapkan batas maksimum 30% dari modal bank untuk penyediaan penyaluran dana kepada nasabah yang tercantum pada Pasal 37.<sup>43</sup>
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Landasan hukum positif yang terdapat pada undang-undang ini khusus-nya Pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan mengenai prinsip syari'ah, dimana investasi *mudharabah/musyarakah* secara eksplisit merupakan salah satu akad yang dipakai dalam produk pembiayaan perbankan syariah. Pasal 8 ayat (1), menegaskan bahwa dalam pemberian investasi pembiayaan, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan

---

<sup>42</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, 1.

<sup>43</sup> Republik Indonesia, *Undang-undang nomor 21 tahun 2008* tentang perbankan syariah.

pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai *shahibul- maal* dan nasabah sebagai *mudharib* atau antara *syarik* satu dengan *syarik* yang lain.<sup>44</sup>

3. Peraturan Bank Indonesia PBI No 6/24 PBI/2004. Pada peraturan pelaksanaannya, skema/produk pembiayaan *mudharabah/musyarakah* diatur dalam ketentuan Pasal 36 huruf b yang menyatakan bahwa bank syari'ah melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah dan pada kegiatan penyaluran dana dapat dilakukan melalui prinsip bagi hasil pada akad *mudhrabah/musyarakah*.<sup>45</sup>

4. Peraturan Bank Indonesia.PBI No 7/46/PBI/2005. Pada Pasal 8 diatur ketentuan menyeluruh tentang pembiayaan melalui akad *musyarakah*.<sup>46</sup>

Adapun tujuan produk yaitu menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- a. Properti (baru/bekas),
- b. Kendaraan bermotor (baru/bekas),

---

<sup>44</sup> Republik Indonesia , *Undang-Undang nomor 10 tahun 1998* tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

<sup>45</sup> Peraturan Bank Indonesia, *Nomor : 6/24/Pbi/2004* Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

<sup>46</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: *7/46/Pbi/2005* Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

- c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).<sup>47</sup>

## 6. Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. Syirkah dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah *syirkah al-'inan*. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Musyarakah Mutanaqishah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:<sup>48</sup>

- a. Berlaku ketentuan hukum/prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *musyarakah*.
- b. Karakteristik sebagaimana diatas harus dituangkan secara jelas dalam akad.
- c. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (*hishshah*) Bank Syariah/LKS beralih kepada nasabah.
- d. Pendapatan *musyarakah mutanaqishah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - 1) *Margin* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli.
  - 2) Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*.

---

<sup>47</sup> Fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. 3.

<sup>48</sup> Ibid.

3) *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijarah*

- e. *Nisbah* keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
- f. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan musyarakah mutanaqishah, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan musyarakah mutanaqishah atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan;
- g. Dalam hal kegiatan usaha musyarakah mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad musyarakah mutanaqishah dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek Musyarakah Mutanaqishah, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*;
- h. Dalam hal kegiatan usaha musyarakah mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi, dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan

dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyān lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidak-pastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).<sup>49</sup>

- i. Dalam hal kegiatan usaha musyarakah mutanaqishah menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan musyarakah mutanaqishah boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan Bank Syariah/LKS;
- j. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syariah/LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan Bank Syariah/LKS.<sup>50</sup>

a. *Ketentuan Indent/Khusus*

Khusus untuk kegiatan usaha Musyarakah Mutanaqishah yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

1) Obyek Musyarakah Mutanaqishah

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyān liljahalah*) sebagaimana angka 5 huruf adalah:

---

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Ibid.

- i. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah harus ditentukan secara jelas.
- ii. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas
- iii. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:
  - Sebagian besar obyek Musyarakah Mutanaqishah dalam bentuk bangunan/fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek Musyarakah Mutanaqishah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
  - Kepastian keberadaan obyek Musyarakah Mutanaqishah harus sudah jelas dan telah menjadi milik developer/supplier serta bebas sengketa.

## 2) Pengakuan Pendapatan Musyarakah Mutanaqishah

Dalam hal sumber pendapatan musyarakah mutanaqishah berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 7 huruf d butir 3) yang obyek musyarakah mutanaqishah belum tersedia seluruhnya, maka Bank Syariah/LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.<sup>51</sup>

### b. *Ketentuan Lain*

#### 1) Denda dan Ganti Rugi

---

<sup>51</sup> Fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. 4.

Bank Syariah/LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

- a) Denda keterlambatan (*ta 'zir*), yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
- b) Ganti kerugian (*ta 'widhi*), yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau persentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

## 2) Pelunasan Dipercepat

Dalam hal terjadi percepatan pengalihan hishshah, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban Musyarakah Mutanaqishah yang meliputi:

- a) Sisa *hishshah* Bank Syariah/LKS (*outstanding pokok*) yang belum diambil alih oleh nasabah.
- b) Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.

Bank Syariah/LKS boleh melakukan *discount* (*tanazulul haqq*) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c, butir ii.

### 3). Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).

Bank Syariah/LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi permbiyaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:<sup>52</sup>

- a) Aset *Musyarakah Mutanaqishah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui Bank Syariah/LKS dengan harga yang disepakati;
- b) Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada Bank Syariah/LKS dari hasil penjualan;
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka Bank Syariah/LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/LKS.

---

<sup>52</sup> Fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. 5.

4). Keputusan DSN-MUI ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/IX/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya, dan jika di kemudian hari terdapat kesalahan dalam pedoman ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.<sup>53</sup>

### **C. Karakteristik serta pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah**

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *musyarakah* berlaku juga pada Musyarakah Mutanaqishah. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah [LKS]) dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*; yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha *syirkah* dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha *syirkah* adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishshah* disepakati bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.
- b. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh

---

<sup>53</sup>Ibid.

pada huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).

- c. Adanya *wa 'd* (janji). Bank Syariah/LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- d. Adanya pengalihan unit *hishshah* Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS.<sup>54</sup>

Untuk memberikan pengertian yang berkenaan Pembiayaan Musyarakah *syirkatul milk*, penulis mengutip beberapa pendapat yang berkenaan dengan Musyarakah. Hal itu, dikemukakan sebagai berikut.

1. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, akad musyarakah adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai

---

<sup>54</sup> Fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013, tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. 2.

dengan kesepakatan; sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>55</sup>

2. Muhammad Syafi'i Antonio, pembiayaan *musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>56</sup>
3. Jefril Khalil, Pembiayaan *musyarakah* adalah akad antara dua orang atau lebih dengan menyetorkan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama mereka menurut porsi yang disepakati.<sup>57</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian pembiayaan musyarakah di atas, penulis berpendapat bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah penggabungan modal atau perkongsian dari dua orang atau lebih untuk membiayai suatu proyek/usaha, dimana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta, mewakilkan atau menggugurkan haknya. Keuntungan akan di bagi berdasarkan kesepakatan dalam akad/kontrak perjanjian, sedangkan bila terjadi kerugian maka akan ditanggung sesuai dengan batas modal masing-masing.

Penyertaan musyarakah merupakan salah satu perangkat penting untuk meningkatkan peran serta masyarakat dalam investasi. Adapun tujuan dari Musyarakah ini adalah agar sumber dana yang dapat dikerahkan dari masyarakat

---

<sup>55</sup>Republik Indonesia, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

<sup>56</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, 90.

<sup>57</sup>Jafiril Khalil, *Prinsip Syariah Dalam Perbankan*, (Jurnal Hukum, 2002), 50.

bersama-sama dengan mitra usaha yang lain akan dapat disalurkan ke proyek-proyek investasi untuk menunjang program pembangunan.<sup>58</sup>

Berikut syarat-syarat khusus untuk modal musyarakah :

1. Modal musyarakah seharusnya adalah uang yang dapat diterima oleh umum, sekalipun sebagian *fuqaha* membolehkan modal itu dalam bentuk barang, dinilai dengan uang ketika transaksi musyarakah dimulai.
2. Modal harus diketahui nilai, macam dan jenisnya.
3. Sebagian dari modal bukan piutang salah satu pihak musyarakah bersangkutan atas yang lain.
4. Tidak boleh mencampur adukan harta pribadi bagi salah satu pihak dengan harta musyarakah.
5. Saham tidak disyaratkan sama antara semua pihak musyarakah.

Berikut syarat-syarat khusus pembagian laba musyarakah :

1. Transaksi musyarakah menentukan prinsip-prinsip pembagian hasil antara semua pihak secara jelas baik berlaba atau merugi.
2. Pembagian masing-masing pihak dari laba yang diperoleh adalah dengan pembagian hasil (seperdua, sepertiga, seperempat dan seterusnya) atau dengan persentase (30%, 40%, atau 50% dan seterusnya).

---

<sup>58</sup> Karnaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Cet. I, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 24.

3. Sebagian laba yang diperoleh ditentukan untuk jasa operasional atau administrasi (sama halnya dengan laba yang ditentukan untuk *mudharib* dalam sistem *mudharabah*).
4. Bila terjadi kerugian yang bukan disebabkan oleh pengurangan kapasitas kerja atau melanggar syarat-syarat yang telah disepakati oleh pelaksana operasional atau administrasi, maka kerugian itu ditanggung oleh semua pemilik saham.
5. Para pemilik saham tidak boleh menuntut pelaksana operasional administrasi dalam keadaan rugi. Kecuali itu, bila terbukti bahwa pelaksana mengurangi kapasitas kerjanya, maka ganti rugi dapat diminta senilai kerugian akibat pengurangan kapasitas kerja tersebut.<sup>59</sup>

Fatwa DSN-MUI tentang bagi hasil dengan cara *musyarakah* ditetapkan dengan nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 yang ditanda tangani oleh K.H Ali Yafie (Ketua) dan Nazri Adlani (Sekertaris) pada tanggal 1 April 2000 (26 Dzulhijjah 1420 H).

Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa bagi hasil dengan cara *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup>Mahmoud al-Anshari, *Perbankan Islam Sejarah Prinsip dan Operasional*, (Cet I, Jakarta: Minaret Jakarta, 1993) 102.

<sup>60</sup>Jaih Mubarak, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syari'ah di Indonesia*, (Cet I, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004) 78.

#### **D. Berakhirnya akad Musyarakah**

Musyarakah akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut :

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak lainnya sebab *syirkah* adalah akad yang terjadi atas dasar rela sama rela dari kedua belah pihak yang tidak ada kepastian untuk dilaksanakannya apabila salah satu pihak tidak menginginkannya lagi. Hal ini menunjukkan pencabutan kerelaan *syirkah* oleh salah satu pihak.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk *bertasharruf* (keahlian mengelola harta), baik karena gila maupun karena alasan lainnya.
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja. *Syirkah* berjalan terus pada anggota-anggota yang masih hidup. Apabila ahli waris anggota yang meninggal menghendaki untuk serta dalam *syirkah* tersebut, maka dilakukan perjanjian bagi ahli waris yang bersangkutan.
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampuan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian *syirkah* tengah berjalan maupun sebab yang lainnya.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *syirkah*. Pendapat itu dikemukakan oleh Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali. Hanafi berpendapat bahwa

keadaan bangkrut itu tidak membatalkan perjanjian yang dilakukan oleh yang bersangkutan.

- f. Modal para anggota syirkah lenyap sebelum dibelanjakan atas nama syirkah. Bila modal tersebut lenyap sebelum terjadi percampuran harta hingga tidak dapat dipisah-pisahkan lagi, yang menanggung risiko adalah para pemiliknya sendiri. Apabila harta lenyap setelah terjadi percampuran yang tidak bisa dipisahpisahkan lagi, menjadi risiko bersama. Kerusakan yang terjadi setelah dibelanjakan, menjadi menjadi risiko bersama. Apabila masih ada sisa harta, syirkah masih dapat berlangsung dengan kekayaan yang masih ada.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Hendi Suendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2008), 133-134

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengetahui yang sebenarnya dari apa yang harus dicari dan diketahui. Suatu penelitian dapat terarah dan sistematis sesuai dengan standar penelitian ilmiah hanya jika memperhatikan aspek metode penelitian. Kata metode terampil dari bahasa *meta* dan *hedos* yang berarti jalan untuk sampai. Adapun secara definitif yang dimaksud metode penelitian cara-cara berfikir dan berbuat, yang dipersiapkan dengan baik dalam mengadakan penelitian untuk sampai pada penelitian.<sup>62</sup> Dalam melakukan penelitian ini penulis menyusun seperangkat metode-metode yang menjadi acuan penelitian kali ini, yang terdiri dari :

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, motivasi, tindakan, secara holistik dan deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>63</sup>

Pendekatan kualitatif yang dimaksud, dilakukan melalui akad perjanjian, baik antara pihak bank syariah dengan nasabah maupun antara sesama nasabah

---

<sup>62</sup>Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset Sosial* (Cet. VII, Bandung : CV Mandar Maju,1996), 20.

<sup>63</sup>Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Cet. IV, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009) , 6.

dalam akad produk pembiayaan KPR iB Muamalat dalam pelaksanaan usaha atau aktivitas penggunaan dana dari pihak bank dan nasabah dalam hal studi lapangan. Selain itu, perlu dikemukakan bahwa penelitian ini bersifat deskriptif analisis untuk memberikan gambaran mengenai fakta-fakta riil disertai analisis yang akurat terhadap undang-undang dan peraturan-peraturan yang menjadi landasan operasional perbankan syariah pada akad Musyarakah Mutanaqisah melalui pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu.

### ***B. Lokasi Penelitian***

Lokasi penelitian yang menjadi tujuan penulis adalah bertempat di lembaga keuangan bank yakni PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu yang berlokasi di Jl. Prof. Moh. Yamin. Peneliti memilih lokasi penelitian tersebut dikarenakan Bank Muamalat adalah bank yang murni dengan sistem Syariah dan bukan peranakan dari Bank Konvensional yang menyediakan produk pembiayaan dalam kebutuhan primer seperti tempat tinggal atau rumah, sehingga peneliti mendapatkan data yang diinginkan.

### ***C. Kehadiran Peneliti***

Dalam penelitian ini, penulis bertindak sebagai pengumpul data dan sebagai instrument aktif dalam upaya mengumpulkan data-data di lapangan dan berperan sebagai partisipan. Sedangkan, instrument pengumpulan data yang lain selain manusia adalah berbagai bentuk alat-alat bantu dan berupa dokumen-dokumen lainnya yang dapat digunakan untuk menunjang keabsahan hasil penelitian, namun berfungsi sebagai instrumen pendukung.

Oleh karena itu, kehadiran peneliti secara langsung dilapangan sebagai tolak ukur keberhasilan untuk memahami apa yang diteliti, sehingga keterlibatan peneliti secara langsung dan aktif dengan informan atau sumber data lainnya di sini mutlak diperlukan.

#### **D. *Data dan Sumber Data***

Data adalah segala fakta dan angka yang dapat dijadikan bahan untuk menyusun sebuah informasi.<sup>64</sup> Sedangkan, Sumber Data adalah subyek dimana data dapat diperoleh.<sup>65</sup> Dalam penelitian ini, sumber data yang di dapatkan terdiri dari dua klasifikasi sumber, yakni data primer dan sekunder, yang secara langsung berhubungan atau terdapat keterkaitan dengan obyek kajian atau pokok permasalahan.

##### **1. Data Primer**

Data primer yaitu data diperoleh dari sumber pertama dengan pengambilan data langsung pada subyek sebagai data informasi.<sup>66</sup> Data primer yang diperlukan berupa penerapan sistem operasional kegiatan usaha dengan sumber data utama yang diperoleh dari hasil wawancara pejabat-pejabat Bank Muamalat Cabang Palu atau petugas yang secara institusional diberi wewenang untuk itu, dan nasabah perbankan syariah yang secara langsung dimintai pendapat, keterangan dan penjelasan sehubungan dengan penulisan ini.

---

<sup>64</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian "Suatu Pendekatan Praktek"*, (Eds Revisi VI, Jakarta: PT. Rineka Citpa, 2006), 118.

<sup>65</sup>*Ibid*, 129.

<sup>66</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Cet. I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), 91.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak lain dan tidak langsung dari subyek penelitian.<sup>67</sup> Data sekunder dihimpun melalui studi kepustakaan (*library reseach*) merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, situs internet, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, makalah, Skripsi, Tesis maupun Disertasi.

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### 1. Wawancara

Wawancara, adalah tehnik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti<sup>68</sup>. Dalam penelitian ini, penulis mewawancarai narasumber secara langsung mengenai penerapan Produk KPR iB Muamalat pada kepemilikan rumah di Bank Muamalat Cabang Palu dengan memberikan pertanyaan dan jawaban secara lisan.

#### 2. Observasi

Observasi adalah cara yang digunak an untuk menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan obyek

---

<sup>67</sup> *Ibid*, 91

<sup>68</sup>Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, (Cet. III, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2017), 216.

pengamatan.<sup>69</sup> Penulis menggunakan observasi untuk mengetahui bagaimana penerapan Produk KPR iB Muamalat pada kepemilikan rumah di Bank Muamalat Cabang Palu.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan penulis untuk mengambil data dari Bank Muamalat Cabang Palu, buku, dan internet.

## **F. Teknik Analisis Data**

Metode analisis data adalah proses penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).<sup>70</sup> Adapun metode yang akan digunakan adalah metode analisis kualitatif deskriptif. Analisis kualitatif deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis bagaimana penerapan produk KPR iB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Analisis data dilakukan secara induktif, yaitu mulai dari lapangan atau fakta empiris dengan terjun kelapangan, mempelajari, menganalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan dari hasil yang ada dilapangan.

Analisis data menggunakan penjelasan jawaban atas permasalahan pokok yang menjadi obyek kajian. Hasil dari wawancara dengan narasumber kemudian di analisis berdasarkan jawaban-jawaban yang diberikan mengenai penerapan

---

<sup>69</sup>Djaali dan Pudji Muljono, *Pengukuran dalam bidang pendidikan*, (Cet. I, Yogyakarta, PT. Grasindo, 2008), 16.

<sup>70</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Arti kata Analisis*, <https://kbbi.web.id/analisis>, di akses 21 April 2020.

akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR iB Muamalat. Proses analisis data tidak sekedar untuk menemukan makna yang lebih luas, atau pemaknaan data, melainkan untuk menemukan solusi dari permasalahan pokok yang diteliti, karena dalam penelitian ini membahas tentang penerapan produk KPR iB Muamalat pada kepemilikan rumah.

Dalam penelitian kualitatif ini pada dasarnya menggunakan beberapa model teorisasi, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Teorisasi deduktif

Model deduktif atau deduksi, dimana teori masih menjadi alat penelitian sejak memilih dan menemukan masalah, membangun hipotesis maupun melakukan pengamatan di lapangan sampai dengan menguji data. Model penggunaan teori inilah yang biasa dilakukan pada penelitian deskriptif kualitatif.<sup>71</sup>

Teori digunakan sebagai awal menjawab pertanyaan penelitian bahwa sesungguhnya pandangan deduktif menuntun penelitian dengan terlebih dahulu menggunakan teori sebagai alat ukuran dan bahkan instrumen untuk membangun landasan sehingga peneliti secara tidak langsung akan menggunakan teori sebagai acuannya dalam melihat masalah penelitian.

#### 2. Penelitian induktif

---

<sup>71</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Eds. 1 Cet. V, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 27.

Melakukan teorisasi dengan model induktif selain berbeda, juga bertolak belakang dari teorisasi dengan model induksi deduktif. Perbedaan utamanya adalah cara pandang terhadap teori, dimana teorisasi deduktif menggunakan teori sebagai pijakan awal melakukan teorisasi, sedangkan teorisasi induktif menggunakan data sebagai pijakan awal melakukan penelitian, bahkan dalam format induktif, tidak mengenal teorisasi sama sekali. Artinya, teori dan teorisasi bukan hal yang penting untuk dilakukan. Sebaliknya data adalah segala-galanya untuk memulai sebuah penelitian.<sup>72</sup>

Dalam penelitian ini semua faktor baik lisan maupun tulisan dari sumber data yang telah diambil dan disajikan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif. penelitian deskriptif merupakan penelitian yang membuat gambaran (*deskriptif*) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.<sup>73</sup> Penelitian deskriptif menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya dengan tujuan menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek atau subjek yang diteliti secara tepat.<sup>74</sup>

### **G. Pengecekan Keabsahan Data**

Keabsahan dalam sebuah penelitian sangat diperlukan untuk memastikan keaslian penelitian tersebut. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pengecekan triangulasi. Norman K. Denkin, mendefinisikan triangulasi sebagai

---

<sup>72</sup> *Ibid*, 31

<sup>73</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Cet. IV, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), 76.

<sup>74</sup> Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, (Cet. V, Jakarta: Bumi Aksara. 2011), 157.

gabungan atau kombinasi berbagai metode yang dipakai untuk mengkaji fenomena yang saling terkait dari sudut pandang dan prespektif yang berbeda. Menurutnya, triangulasi meliputi empat hal, yaitu :<sup>75</sup>

### 1. Triangulasi Data

Yaitu kombinasi yang dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Misalnya, menggunakan berbagai sumber data seperti dokumen, arsip, hasil wawancara, hasil observasi atau juga dengan mewawancarai lebih dari satu subyek yang dianggap memiliki sudut pandang yang berbeda.

### 2. Triangulasi Pengamat

Yaitu adanya pengamat diluar penulis yang turut memeriksa hasil pengumpulan data. Dalam penelitian ini, dosen pembimbing bertindak sebagai pengamat (*expert judgement*) yang memberikan masukan terhadap hasil pengumpulan data.

### 3. Triangulasi Teori

Yaitu penggunaan berbagai teori yang berlainan untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan sudah memasuki syarat. Dalam penelitian ini, berbagai teori telah dijelaskan pada BAB II untuk digunakan dan menguji terkumpulnya data.

---

<sup>75</sup> Mudjia Rahardjo, “*Triangulasi dalam Penelitian Kualitatif*”, Official Website of Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si, <http://mudjiarahardjo.com/materi-kuliah/270-triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html>, diakses 02 Mei 2019.

#### 4. Triangulasi Metode

Yaitu menggunakan berbagai metode untuk meneliti suatu hal, seperti metode wawancara dan metode observasi. Dalam penelitian ini, penulis melakukan metode wawancara yang ditunjang dengan metode observasi pada saat wawancara dilakukan.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. *Gambaran Umum Objek Penelitian*

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. memulai perjalanannya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada hari jumat 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412 H.<sup>76</sup> Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada hari jumat, 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi *Takaful*), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *multifinance* syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu *Shar-e* yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk *Shar-e* Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi

---

<sup>76</sup> Profil *PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.*, [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id) di akses 17 April 2020

pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tongkat sejarah penting di industri perbankan syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia.<sup>77</sup> Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank syariah Islami, Modern dan Profesional.

---

<sup>77</sup> Ibid.

Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”<sup>78</sup>.

Pada Tanggal 14 Oktober 2004 PT. Bank Muamalat Indonesia membuka cabang baru di Kota Palu dengan izin BI No.6/1347Dbps tanggal 15 Desember 2004 yang bertempat di Jalan Tanjung Karang, Kec. Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah sampai tahun 2009. Pada tahun 2009 kantor Bank Muamalat Cabang Palu berpindah ke jalan Monginsidi sampai pada tahun 2014. Mulai 2014 bulan oktober berpindah secara resmi di jalan Prof. Moh Yamin dengan status kantor hak milik sampai sekarang.

Dari segi prestasi pada tahun 2013 Bank Muamalat Cabang Palu menjadi juara 2 Nasional untuk kategori Cabang retail dengan aset kurang dari Rp. 500 M yang mana memiliki kelebihan pada komposisi dana pihak ketiga sebesar 83%

---

<sup>78</sup>Ibid.

CASA (tabungan dan giro) dengan jumlah rekening sebanyak 45.352, prestasi ini mengulang kesuksesan pada tahun 2011 saat menjadi juara pertama Nasional Cabang retail. Pada tahun 2018 Bank Muamalat Cabang Palu mendapatkan penghargaan tertinggi yaitu kantor cabang terbaik di Indonesia.<sup>79</sup>

1. Visi Bank Muamalat Indonesia

“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”

2. Misi Bank Muamalat Indonesia

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>80</sup>

***B. Penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah***

Pembiayaan Musyarakah adalah pembiayaan berupa akad kerjasama antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan pihak Nasabah berupa penyatuan modal oleh masing-masing pihak untuk melaksanakan usaha atau proyek tertentu dan / atau upaya untuk memiliki aset tertentu yang bertujuan untuk memperoleh sejumlah

---

<sup>79</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>80</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

keuntungan dengan ketentuan bahwa keuntungan (*profit*) dan kerugian (*loss*) akan ditanggung bersama.<sup>81</sup>

Dalam pembiayaan perumahan merupakan salah satu transaksi pembiayaan yang dilakukan dalam hal jual beli barang dalam hal ini adalah rumah yang didasarkan pada harga asal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati bersama. Dimana bank bertindak sebagai penyedia dana dan nasabah sebagai pihak yang mengajukan permohonan terhadap pembiayaan perumahan sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer yang masuk dalam katagori papan. Hal ini akan terasa sangat penting bagi mereka yang baru berumah tangga dengan usia yang masih sangat muda dan masih relatif baru mencicipi dunia kerja dengan penghasilan yang masih sedikit. Mereka mendambakan sebuah hunian yang merupakan rumah pertamanya. Solusinya adalah mencari rumah dengan biaya murah yang untuk bisa dilakukan secara angsuran.

Pembiayaan perumahan ini termasuk dalam katagori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

---

<sup>81</sup> Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016. *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, 41.

Bank Muamalat Cabang Palu bukan merupakan satu-satunya bank yang menawarkan produk pembiayaan perumahan, hal ini dapat dilihat dari banyaknya bank syariah lainnya yang juga mengeluarkan produk yang sama, hanya saja setiap bank syariah mempunyai istilah atau nama tersendiri untuk menamai pembiayaan jenis ini.<sup>82</sup>

Prinsip operasional mudharabah dan musyarakah mutanaqisah sirkah milk dalam produk perbankan syariah diuraikan berdasarkan fatwa dewan nasional Nomor. 73/DSN-MUI-XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah adalah:<sup>83</sup>

a. Pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap atau cicilan oleh pihak nasabah.

b. *Syarik* adalah nasabah, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).

c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian Syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *Musya'*, yaitu pihak bank mempunyai modal 90% dan pihak nasabah 10%.

d. *Musya'* adalah Porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>83</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

<sup>84</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

**Adapun ketentuan akad musyarakah mutanaqisah adalah sebagai berikut :**

- a. Akad Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
- b. Dalam Musyarakah Mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - i. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - ii. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - iii. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam huruf c) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS –sebagai syarik-- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).<sup>85</sup>

**Selain ketentuan diatas, musyarakah mutanaqisah juga memiliki beberapa ketentuan khusus, yaitu :**

---

<sup>85</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

- a. Aset Musyarakah Mutanaqishah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
- b. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- e. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.<sup>86</sup>

Menurut Pak Bambang, Kepala Bank Muamalat Cabang Palu, yang telah diwawancarai. Pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam produk KPR iB Muamalat pada pembiayaan perumahan, sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 73/DSN-MUI-XI/2008. Dimana dalam pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah untuk pembelian suatu aset (rumah) yaitu dengan berkongsi modal untuk pembelian aset tersebut, dengan maksimal porsi pihak bank dengan dana 90% dan pihak nasabah dengan dana 10%. Setelah pembelian aset dilakukan, pihak bank sudah mengatas namakan

---

<sup>86</sup>Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, 5.

aset tersebut dengan nama nasabah, Namun, masih ada Surat Hak Tanggungan oleh pihak bank atas aset tersebut. Hak tanggungan akan dicabut setelah nasabah telah membeli porsi bank dengan cara mengangsur atau cicilan sesuai dengan kesepakatan diawal sampai dengan selesainya pembiayaan, setelah itu pihak bank akan mengeluarkan surat keterangan melepaskan hak tanggungan dari aset tersebut .<sup>87</sup>

Menurut Saleha, beliau juga mengatakan bahwa pelaksanaan kepemilikan rumah melalui akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Cabang Palu, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan melalui akad Musyarakah Mutanaqisah untuk pembelian suatu aset yang dimana dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah, dan tentunya juga pelaksanaan pembiayaan melalui akad Musyarakah Mutanaqisah sudah sesuai dengan fatwa MUI.<sup>88</sup>

#### *1. Prosedur pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk KPR iB Muamalat*

Prosedur pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Cabang Palu, bank bertindak sebagai penyedia dana sekaligus mitra nasabah dalam pembelian suatu aset. Maksimal dana yang dapat diberikan oleh bank adalah 90% dan nasabah minimal 10% sehingga terjadinya bentuk kemitraan (syirkah).<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>88</sup> Saleha, *Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu*, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020.

<sup>89</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

Hal ini merujuk pada hukum yang berlaku dalam Fatwa DSN-MUI Nomor. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

- a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad,
- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
- c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.<sup>90</sup>

Prosedur yang diterapkan pihak bank kepada nasabah dalam pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah melalui tahapan-tahapan yang telah diuraikan sebagai berikut :

1. Pada setiap permohonan Musyarakah Mutanaqisah baru, bank memberikan ketentuan internal menerangkan esensi dari pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah serta kondisi penerapannya terhadap nasabah.

2. Bank meminta nasabah untuk mengisi formulir pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan pada formulir tersebut dicantumkan jenis dan spesifikasi rumah yang diinginkan, perkiraan harga rumah yang dimaksud, uang muka yang dimiliki nasabah, dan jangka waktu pembiayaan.

3. Dalam proses permohonan pembiayaan tersebut bank melakukan analisis mengenai kelengkapan administrasi yang diisyaratkan, aspek hukum, aspek personal, aspek rumah yang akan diperjual belikan, dan aspek keuangan.

---

<sup>90</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, 5.

4. Sebelum perealisasiian pembiayaan, Bank membutuhkan waktu minimal sehari untuk menentukan apakah nasabah tersebut layak diberi pembiayaan atau tidak.<sup>91</sup>

Berbagai tahapan yang harus dilalui dan kelengkapan dokumen yang wajib di lengkapi oleh nasabah yang menggunakan produk pembiayaan musyarakah, selain itu Bank Muamalat Cabang Palu juga mensyaratkan beberapa ketentuan yang harus dilakukan oleh para nasabah,<sup>92</sup> yaitu :

### **Syarat Umum**

Syarat ini merupakan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin melakukan aplikasi pembiayaan perumahan, yang meliputi :

#### **Identitas Diri**

- 1) KTP Suami & Istri (masih berlaku/aktif)
- 2) Surat nikah/ cerai (bagi yang telah menikah/ cerai)
- 3) Surat keterangan janda/ duda
- 4) Surat keterangan belum menikah (bagi yang belum menikah)
- 5) Kartu keluarga
- 6) Pas fot berwarna (ukuran 4x6)
- 7) NPWP

#### **Data Keuangan**

- 1) Slip Gaji Suami & Istri 3 bulan terakhir

---

<sup>91</sup>Yoyo Sukaryatmo, Branch Salles Support Bank Muamalat KC Palu, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu, 17 Oktober 2019.

<sup>92</sup>Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

- 2) Statement Rekening Bank (Giro/Tabungan) 6 bulan terakhir
- 3) Laporan keuangan 2 tahun terakhir

#### **Data Legalitas Usaha**

- 1) Akte pendirian Usaha dan Perubahan
- 2) SIUP, TDR, HO, izin praktek (untuk professional)
- 3) Bukti PBB (SPPT & STTS Terakhir)
- 4) Pembayaran Rekening Telpon & Listrik Terakhir

#### **Data Jaminan**

- 1) Surat persetujuan dari Suami & Istri (format dari BMI)
- 2) Surat kuasa pemotongan gaji kepada bendahara (format dari BMI)
- 3) Surat sanggup bayar (format dari BMI)
- 4) Surat rekomendasi dari instansi (format dari BMI)
- 5) Surat kuasa jual (format dari BMI)
- 6) Kartu TASPEN
- 7) Kartu pegawai
- 8) SK 80%, 100% dan SK terakhir
- 9) Sertifikat tanah dan bangunan, IMB, BPKB motor / mobil.

#### **Data Pendukung**

- 1) Rencana anggaran belanja (renovasi rumah / barang dagangan )
- 2) Nama, Alamat, dan No. Telpon pelanggan/ supplier /distributor.<sup>93</sup>

Untuk memperoleh pembiayaan KPR iB Muamalat melalui akad musyarakah mutanaqisah, pada dasarnya tidak terlalu sulit, nasabah bisa datang secara

---

<sup>93</sup>Yoyo Sukaryatmo, Branch Salles Support Bank Muamalat KC Palu, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu, 17 Oktober 2019.

langsung ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan. Setelah melalui seleksi administrasi dan hasilnya disetujui, maka petugas akan melakukan on the spot (datang langsung), yakni peninjauan langsung ke lapangan untuk memastikan objek yang akan dibiayai. Apabila hasilnya memenuhi persyaratan pembiayaan, maka pembiayaan itu akan disetujui.<sup>94</sup>

Pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dengan objek pembelian rumah dengan harga misal 200jt dengan porsi bank 90% dan nasabah 10%. Pada skema pembiayaan ini, nasabah akan mengakuisisi atau membeli porsi bank setiap bulannya dan akan dilakukan *review* berdasarkan kesepakatan. Misalnya, dalam kesepakatan akan dilakukan *review* dalam 3 tahun, dalam angsuran bulan pertama nasabah membeli porsi bank sebesar 1,8jt selama 3 tahun, dan ternyata setelah di *review* masuk ke tahun ke-4 objek tersebut mengalami kenaikan berdasarkan situasi kondisi dan lain sebagainya, angsuran naik menjadi 2jt. Namun, apabila setelah di *review* 3 tahun berikutnya dan tidak mengalami kenaikan, maka angsurannya tetap seperti pada tahun ke-4. Jadi, pada pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah ini ada *review* berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank, dilihat dari kemampuan nasabah.<sup>95</sup>

Dalam Prosedur pelaksanaan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Cabang Palu , untuk mengurangi resiko tidak kembalinya dana yang disalurkan kepada nasabah penerima fasilitas rumah maka sebelum memberikan pembiayaan, maka pihak bank meminta jaminan kepada calon

---

<sup>94</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>95</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

nasabah agar pihak bank mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya. Hal dimaksud, calon nasabah berkewajiban sebagai berikut :

1. Membuka rekening di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Palu
2. Melengkapi dan menyerahkan seluruh dokumen legalitas & jaminan, dan dokumen jaminan diikat secara sempurna
3. Nasabah wajib menyerahkan :
  - a. SK 80%, 100%, SK Terakhir(asli)
  - b. Taspen (asli)
  - c. Kartu Pegawai (asli)
  - d. SHM (asli)
4. Menyetorkan seluruh biaya yang timbul dari fasilitas pembiayaan ini
5. Menyerahkan Jumlah biaya pembelian rumah.<sup>96</sup>

Selain hal di atas, selama masa pembiayaan nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal berikut:<sup>97</sup>

- a. Mengaktifkan mutasi keuangan melalui rekening PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk
- b. Memprioritaskan pembayaran kewajiban ke PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk sesuai dengan jadwal angsur yang telah ditandatangani.
- c. Mengadministrasikan fasilitas pembiayaan dari PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk secara lengkap dan tertib.

---

<sup>96</sup>Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020.

<sup>97</sup>Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020

- d. Mengendapkan dananya minimal 1(satu) Kali angsuran dan diblokir direkening tabungan di PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Palu selama masa pembiayaan.
- e. Memberikan bukti penggunaan dana paling lambat 1 (satu) bulan setelah realisasi pembiayaan.<sup>98</sup>

## 2. Asuransi pembiayaan KPR iB Muamalat pada akad Musyarakah Mutanaqisah

Dalam setiap pembiayaan yang dilakukan nasabah di Bank Muamalat Cabang Palu itu semuanya wajib berasuransi, termasuk juga untuk pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Asuransi yang terdapat dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Palu itu meliputi 2 jenis asuransi, yaitu asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.<sup>99</sup>

Asuransi jiwa yang dimaksudkan yaitu, apabila nasabah yang melakukan pembiayaan, dan dalam pertengahan pembiayaan, nasabah yang bersangkutan mengalami musibah (meninggal) dan sudah tidak ada lagi sumber pendapatan nasabah, maka pihak asuransi yang akan mengcover seluruh sisa angsuran nasabah yang melakukan pembiayaan tersebut. Sehingga, nasabah dan ahli waris tidak lagi terbebani dengan angsuran tersebut. Dan aset akan tetap kembali kepada ahli waris.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020

<sup>99</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>100</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

Sedangkan asuransi kebarakan yang dimaksud, yaitu asuransi kebakaran atas objek bangunan. Perumahan terdiri dari 2 objek, yaitu tanah dan bangunan. Misalnya harga objek pembiayaan sebesar 200jt, jadi 200jt dibagi 2 untuk objek tanah dan objek bangunan masing-masing 100jt, yang dapat di asuransikan hanyalah objek bangunannya saja yang bernilai 100jt, dikarenakan objek bangunan dapat hilang dikarenakan kebakaran, sedangkan tanah tidak akan hilang. Apabila terjadi suatu kebakaran dan lain sebagainya, maka objek bangunan tersebut akan diganti oleh pihak asuransi sesuai dengan pertanggungans asuransi kebakarannya yaitu senilai 100jt, tujuannya untuk membangun kembali objek bangunan diatas tanahnya. Sehingga nasabah masih bisa melanjutkan angsurannya dengan tetap mendapatkan santunan ganti rugi untuk mengganti rumah yang kebakaran tadi untuk dibongkar dan bangun kembali dari klaim asuransi tersebut.

Untuk pembayaran premi asuransi dilakukan di awal, tidak dibayar bersama angsuran pembiayaan. Misalnya, untuk asuransi jiwa premi yang harus di bayarkan senilai 5 juta, sedangkan untuk asuransi kebarakan preminya senilai 4jt. Jadi, nasabah harus membayar premi untuk asuransi pembiayaan KPR senilai 9jt diawal pembiayaan, untuk mengaktifkan asuransi tersebut selama proses pembiayaan. Jika tenor pembiayaan dilakukan selama 10 tahun, maka asuransi tersebut juga akan aktif selama 10 tahun.<sup>101</sup>

### *3. Mengatasi pembiayaan yang bermasalah dalam pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR iB Muamalat.*

---

<sup>101</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

Dalam mengatasi permasalahan yang terjadi pada pembayaran angsuran pembiayaan perumahan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, sesuai dengan perundangan-undangan yang berlaku dibank syariah, Bank Muamalat Cabang Palu selalu melakukan pendampingan dan monitoring, tidak serta merta setelah memberikan pembiayaan kemudian pihak bank langsung melepas nasabah, tetapi pihak bank tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah, dengan cara yang pertama yaitu dengan mengingatkan. Contoh, nasabah jatuh tempoh angsuran adalah pada tanggal 20. Jauh hari sebelum tanggal jatuh tempo atau seminggu sebelum jatuh tempo, pihak bank akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan bahwa pada tanggal 20 nasabah tersebut sudah jatuh tempo.<sup>102</sup>

Namun, ketika pada saat jatuh tempo nasabah belum membayar angsurannya, pihak bank akan melakukan cara kedua dengan memberikan surat pemberitahuan bahwa nasabah tersebut telah lewat jatuh tempo beberapa hari belum membayar kewajibannya. Apabila surat pemberitahuan tidak diindahkan, maka akan diberikan surat teguran.

Dan apa bila surat teguran tetap tidak diindahkan juga, pihak bank berusaha persuasif terhadap nasabah dengan menghubungi kembali nasabah yang bersangkutan. Apabila setelah dihubungi kembali nasabah tersebut kooperatif datang ke bank untuk menjelaskan keluhan-keluhan yang dihadapi berdasarkan situasi dan kondisi, dan ternyata hal tersebut bukan kemauan nasabah, tetapi karena kondisi, misalnya sudah tidak berpenghasilan atau usahanya bangkrut dan lain sebagainya.

---

<sup>102</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

Oleh karena itu, pihak bank akan melakukan pendekatan yang sesuai dengan aturan POJK dengan melakukan re-strukturisasi atau re-scheduling yaitu dengan penjadwalan ulang angsuran sesuai dengan kondisi nasabah.<sup>103</sup> Restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi :

- a) penurunan imbalan atau bagi hasil;
- b) pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil;
- c) pengurangan tunggakan pokok pembiayaan;
- d) perpanjangan jangka waktu pembiayaan;
- e) penambahan fasilitas pembiayaan;
- f) pengambialihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- g) konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.<sup>104</sup>

Namun, apabila setelah dihubungi dan ternyata nasabah tersebut *bad character*, maka langkah selanjutnya yang diambil oleh pihak bank adalah dengan memberikan surat peringatan untuk membayar kewajiban penunggakan angsuran, mulai dari surat peringatan 1 sampai dengan surat peringatan 3.

Apabila setelah diberikan surat peringatan (SP 1-SP 3) nasabah juga tetap tidak mengindahkan, maka pihak bank akan mendaftarkan proses selanjutnya ke pengadilan untuk melakukan Sita Eksekusi Jaminan yang berhak di Hak Tanggungan agar jaminan tersebut dapat dilelang.

---

<sup>103</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>104</sup> Sitti Saleha Madjid, *Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Volume 2 | Nomor 2 | Juli-Desember 2018 p-ISSN: 2549-4872 | e-ISSN: 2654-4970, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Hasil penjualan dari jaminan atau aset yang dilelang tersebut akan digunakan untuk menutupi sisa kewajiban nasabah. Dan apabila hasil penjualan tersebut melebihi sisa kewajiban nasabah, maka kelebihanannya akan diberikan kembali kepada nasabah tersebut.<sup>105</sup>

Menurut Saleha, selama ia melakukan pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad Musyarakah Mutanaqisah tidak terjadi masalah yang cukup serius seperti mengalami kredit macet atau menunda pembayaran pada saat pembiayaan berlangsung, karena pada saat sebelum jatuh tempo pihak bank menghubungi nasabah untuk mengingatkan dan juga pihak bank selalu melakukan *review* pada objek pembiayaan sesuai dengan kesepakatan.<sup>106</sup>

Penilaian terhadap kelayakan calon nasabah dalam menerima pembiayaan dari bank tersebut di atas, berkaitan *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition of economy*) yang telah dikenal secara luas sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 23 ayat (2) yaitu :<sup>107</sup>

1. Penilaian atas Watak (*Character*) calon nasabah penerima fasilitas. Hal ini merupakan penilaian 5 C yang terpenting, yaitu bank menilai kepada kualitas hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah dan/atau UUS dengan nasabah yang bersangkutan. Bila belum pernah ada jalinan hubungan antara bank dengan calon nasabahnya maka bank berupaya memperoleh informasi tentang calon nasabah tersebut dari pihak lain yang

---

<sup>105</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu, 17 Oktober 2019.

<sup>106</sup> Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020.

<sup>107</sup> Republik Indonesia, Penjelasan Pasal 23 ayat (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah

dapat dipercaya sehingga Bank Syariah dan/atau UUS dapat memprediksi (memper-oleh keyakinan) bahwa calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan memiliki karakter yang jujur, beriktikad baik, dan tidak akan menyulitkan Bank Syariah dan/atau UUS di kemudian hari.

2. Penilaian atas Kemampuan (*Capacity*) calon nasabah penerima fasilitas.

Bank harus meneliti keahlian calon nasabah penerima fasilitas dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen calon nasabah sehingga Bank Syariah dan/atau UUS merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai bank telah dikelola oleh orang yang tepat.

3. Penilaian terhadap Modal (*Capital*) milik calon nasabah penerima fasilitas.

Bank Syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan calon nasabah secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah bersangkutan.<sup>108</sup>

4. Penilaian terhadap Agunan (*Collateral*).

Bank Syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek, atau hak tagih (yang dibiayai oleh fasilitas pembiayaan yang bersangkutan), barang lain (yang bukan dibiayai oleh fasilitas pembiayaan yang bersangkutan), surat berharga atau garansi atas risiko (sebagai agunan tambahan), apakah

---

<sup>108</sup> Ibid.

agunan yang diberikan oleh calon nasabah sudah cukup memadai sehingga apabila calon nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya maka agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan.

5. Penilaian terhadap proyek/usaha (*Condition of economy*) calon nasabah penerima fasilitas.<sup>109</sup>

### ***C. Tinjauan prinsip syariah terhadap pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat.***

Islam memandang bawah bumi ini dan segala isinya merupakan amanah dari Allah SWT kepada manusia. Salah satu fungsi penciptaan manusia adalah sebagai khalifah di muka bumi ini, dimana manusia mengembangkan misi untuk menjaga dan melestarikannya. Allah menciptakan segala apa yang ada di bumi ini adalah untuk dipergunakan sebaik-baiknya bagi kesejahteraan umat manusia, sedangkan manusia mempunyai peran untuk menjaga keseimbangan antara alam dan manusia. Dapat dilihat bahwa ajaran Islam mencakup berbagai bidang kehidupan tanpa meninggalkan dimensi yang dikenal dengan *hablum-mina-naas* yang mengatur interaksi social diantara manusia. Sedangkan dimensi lainnya adalah dimensi vertical yang dikenal dengan sebutan *hablum-minallah* yang merupakan pertanggungjawaban individu maupun kolektif kepada Allah. Kedua dimensi ini mempengaruhi perilaku umat Islam dalam aktivitas sehari-hari.

---

<sup>109</sup> Ibid

Muamalah adalah tuntunan hidup manusia sebagai makhluk social yang berada ditengah-tengah masyarakat mempunyai dimensi yang sangat luas, disamping dimensi sosial manusia, termasuk aspek politik, budaya ,aspek ekonomi (bisnis), perkawinan, pewarisan dan hukum-hukum *public* dan sebagainya. Dalam lingkup kegiatan muamalat khususnya dari bidang ekonomi dapat diambil tiga turunan lagi yaitu konsumsi, simpanan , dan investasi.<sup>110</sup>

Adapun kegiatan ekonomi dalam pandangan Islam mempunyai beberapa tujuan, yaitu :

1. Memenuhi kebutuhan hidup seseorang secara sederhana
2. Memenuhi kebutuhan keluarga
3. Memenuhi kebutuhan jangka panjang
4. Menyediakan kebutuhan keluarga yang ditinggalkan
5. Memberikan bantuan sosial dan sumbangan menurut jalan Allah.<sup>111</sup>

### **Musarakah Perspektif Fiqih**

Musarakah atau sering disebut syarikah atau syirkah berasal dari *fi'il madhi* yang mempunyai arti: sekutu atau teman peseroan, perkumpulan, perserikatan<sup>112</sup>. Syirkah dari segi etimologi : berarti mempunyai arti, campur atau percampuran. Maksud dari percampuran disini adalah seseorang mencampurkan hartanya

---

<sup>110</sup>Syafruddin dkk, *Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyahaan UMS*, 2006 Studi Islam 2 Surakarta, 138.

<sup>111</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* ( Cet. II, Medan: Sinar Grafika, 2000), 3.

<sup>112</sup>Ahmad Warson Al-Munawwir, *Kamus Arab-Indonesia*, ( Cet. I, Yogyakarta: Al-Munawwir, 1984), 765.

dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan bagian yang lainnya sulit untuk dibedakan lagi<sup>113</sup>.

Definisi syirkah menurut mazhab Maliki adalah suatu izin ber-tasharruf bagi masing-masing pihak yang bersertifikat. Menurut mazhab Hambali, syirkah adalah persekutuan dalam hal hak dan tasharruf. Sedangkan menurut Syafi'i, syirkah adalah berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan persekutuan.<sup>114</sup> Sayyid Sabiq mengatakan bahwa syirkah adalah akad antara orang Arab yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.<sup>115</sup> M. Ali Hasan mengatakan bahwa syirkah adalah suatu perkumpulan atau organisasi yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum yang bekerja sama dengan penuh kesadaran untuk meningkatkan kesejahteraan anggota atas dasar sukarela secara kekeluargaan.<sup>116</sup> Jadi, syirkah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha perjanjian guna melakukan usaha secara bersama-sama serta keuntungan dan kerugian juga ditentukan sesuai dengan perjanjian.

### **Dasar hukum musyarakah**

Dasar hukum Musyarakah yaitu: pertama; Al-Quran. Dalam Al-Quran Allah SWT berfirman dalam Q.S Shaad [24]:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

Terjemahannya :

---

<sup>113</sup> Abdurrahman Al-Jaziri, *Kitab Al-Fiqh'ala Mazhab al-Arba'ah, Juz III*, (Lebanon: Darul Al-Kutub Al-Ilmiyyah. 1990), 60.

<sup>114</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Cet. I, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 192.

<sup>115</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, (Cet. I, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), 193.

<sup>116</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Cet. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 161.

“Dan sesungguhnya memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan, dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.”<sup>117</sup>

T.M. Hasbi Ash Shidieqy<sup>118</sup> menafsirkan bahwa kebanyakan orang yang bekerjasama itu selalu ingin merugikan mitra usahanya, kecuali mereka yang beriman dan melakukan amalan yang sholeh karena merekalah yang tidak mau menzalimi orang lain. Tetapi alangkah sedikitnya jumlah orang-orang seperti itu. Dan juga dalam Q.S An-Nisa' ayat [12] :

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۚ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ ۖ وَصِيَّةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Terjemahannya :

“Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersama-sama dalam yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang di buatnya atau (setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (kepada ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah., dan Allah Maha Mengetahui Lagi Maha Penyantun.”<sup>119</sup>

M. Quraish Shihab menerangkan bahwa bagian waris yang diberikan kepada saudara seibu baik laki-laki maupun perempuan yang lebih dari seorang, maka bagiannya adalah sepertiga dari harta warisan, dan dibagi rata sesudah wasiat dari almarhum ditunaikan tanpa memberi madhorot kepada ahli waris.<sup>120</sup> Dari kedua ayat di atas menunjukkan bahwa Allah SWT mengakui adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja surat Shaad ayat 24 menyebutkan perkongsian terjadi atas dasar akad (*ikhtiyari*). Sedangkan surat An-

<sup>117</sup> Kementerian Agama RI , *Al- Quran dan Terjemahannya* (Bandung, CV. Cahaya Kreativa Utama, 2018), 454.

<sup>118</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shidieq, *Koleksi Hadits-Hadits Hukum*. (Semarang: PT. Petrajaya Mitrajaya., 2001), 3505.

<sup>119</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, 79.

<sup>120</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian AlQuran*, (Cet. II, Jakarta: Lentera Hati, 2002), 366.

Nisa menyebutkan bahwa perkongsian terjadi secara otomatis (*Jabr*) karena waris.<sup>121</sup>

Kedua, adalah Hadis, dalam hadis dinyatakan sebagai berikut:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.<sup>122</sup>

Artinya :

“Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang sedang berserikat selama salah satu dari keduanya tidak khianat terhadap saudaranya (temannya). Apabila diantara mereka ada yang berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka”(H.R Abu Dawud).<sup>123</sup>

Hadis ini menerangkan bahwa jika dua orang bekerja sama dalam satu usaha, maka Allah ikut menemani dan memberikan berkah-Nya, selama tidak ada teman yang mengkhianatinya. Koperasi akan jatuh nilainya jika terjadi penyelewengan oleh pengurusnya. Inilah yang diperingatkan Allah SWT, bahwa dalam berkoperasi masih banyak jalan dan cara yang memungkinkan untuk berkhianat terhadap sesama anggotanya. Itulah koperasi yang dijauhi atau diangkat berkahnya oleh Allah SWT, maka kejujuran harus diterapkan kembali. Dengan melihat hadis tersebut diketahui bahwa masalah serikat (koperasi) sudah dikenal sejak sebelum Islam datang, dan dimuat dalam buku-buku ilmu fiqh Islam.

---

<sup>121</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, (Cet. I, Jakarta: Tazkia Institute, 1999), 130.

<sup>122</sup> Khafid Bin Hajar Askolani, *Kitab Bulugul Marom* Hadist Riwayat Abu Daud, “bab syirkah wa wakalah”, (Surabaya: Darul Kalam, t.th), 181.

<sup>123</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shidieq, *Koleksi Hadits-Hadits Hukum*, 175.

Dimana koperasi termasuk usaha ekonomi yang diperbolehkan dan termasuk salah satu cabang usaha.

Ketiga, Ijma', Ibnu Qudamah dalam kitabnya *Al-Mughni* yang dikutip Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, telah berkata: "Kaum muslimin telah berkonsesus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan dalam beberapa elemen darinya."<sup>124</sup>

### **Syarat dan rukun musyarakah**

Adapun mengenai syarat-syarat syirkah menurut Idris Ahmad adalah:

- 1) mengeluarkan kata-kata yang menunjukkan izin masing-masing anggota serikat kepada pihak yang akan mengendalikan harta serikat,
- 2) anggota serikat itu saling mempercayai, sebab masing-masing mereka adalah wakil dari yang lain,
- 3) mencampurkan harta sehingga tidak dapat dibedakan hak masing-masing, baik berupa mata uang maupun bentuk yang lain.<sup>125</sup>

Para ulama memperselisihkan mengenai rukun *syirkah*, menurut ulama Hanafiyah rukun syirkah ada dua yaitu ijab dan qabul. Sebab ijab qabul (akad) yang menentukan adanya syirkah. Adapun mengenai dua orang yang berakad dan harta berada di luar pembahasan akad seperti dalam akad jual beli.<sup>126</sup> Dan Jumhur ulama menyepakati bahwa akad merupakan salah satu hal yang harus dilakukan dalam *syirkah*.

---

<sup>124</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Cet. 1, Jakarta : Gema Insani Pers, 2001), 91.

<sup>125</sup> Idris Ahmad, *Fiqh Menurut Madzhab Syafi'i*, (Cet I, Jakarta: Wijaya, 1969), 66.

<sup>126</sup> Abdurrahman Al- Jaziri, *Kitab Al-Fiqh'ala Mazhab al-Arba'ah. Juz III*, 71.

Adapun rukun syirkah menurut para ulama meliputi;

1. *Sighat* (Ijab dan Qabul). Adapun syarat sah dan tidaknya akad syirkah tergantung pada sesuatu yang di transaksikan dan juga kalimat akad hendaklah mengandung arti izin buat membelanjakan barang syirkah dari peseronya.

2. *Al-'Aqidain* (subjek perikatan). Syarat menjadi anggota perserikatan yaitu: a) orang yang berakal, b) baligh, c) merdeka atau tidak dalam paksaan. Disyaratkan pula bahwa seorang mitra diharuskan berkompeten dalam memberikan atau memberikan kekuasaan perwakilan, dikarenakan dalam musyarakah mitra kerja juga berarti mewakili harta untuk diusahakan.<sup>127</sup>

3. *Mahallul Aqd* (objek perikatan). Objek perikatan bisa dilihat meliputi modal maupun kerjanya. Mengenai modal yang disertakan dalam suatu perserikatan hendaklah berupa: a) modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang nilainya sama, b) modal yang dapat terdiri dari aset perdagangan, c) modal yang disertakan oleh masing-masing pesero dijadikan satu, yaitu menjadi harta perseroan, dan tidak dipersoalkan lagi dari mana asal-usul modal itu.<sup>128</sup>

Dilihat dari segi peranan dalam pekerjaan, partisipasi para mitra dalam pekerjaan musyarakah adalah sebuah hukum dasar dan tidak dibolehkan dari salah satu dari mereka untuk mencantumkan ketidak ikutsertaan dari mitra lainnya, seorang mitra diperbolehkan melaksanakan pekerjaan dari yang lain. Dalam hal ini ia boleh mensyaratkan bagian keuntungan tambahan lebih bagi dirinya.

---

<sup>127</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djembatan. 2001), 182.

<sup>128</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 74.

Berdasarkan pembahasan di atas yang dikaji dalam buku ini berdasarkan hasil kajian standarisasi akad bagi Perbankan Syariah yang dilakukan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia,<sup>129</sup> bahwa di dalam transaksi selalu dinilai apakah suatu transaksi dianggap memenuhi ketentuan hukum *fiqh* atau tidak. Karena itu, selalu memperhatikan tuntunan al-Qur'an, as-Sunnah dan jurisprudensi transaksi syariah yang pernah dibahas oleh para Fuqaha (terdokumentasi dalam *Kitab Fiqih Muamalat*). Namun demikian dalam pelaksanaannya tidak semua kondisi yang mendasari transaksi pada saat kitab tersebut disusun oleh para *fuqaha* sesuai dengan sistem keuangan saat ini. Karena itu, selalu dilakukan *adaptasi* terhadap bentuk akad dengan tujuan agar dapat diterima oleh pemikiran warga masyarakat.

Karakteristik di atas, bila dikaitkan dengan bentuk pembiayaan *musyarakah syirkatul milk* atau *musyarakah mutanaqisah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu, maka terlihat bahwa dalam operasional pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah bila dikaitkan dalam hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pembiayaan musyarakah, maka pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu telah dapat dinyatakan sesuai dengan Fatwa DSN dan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah.

Hal tersebut dibenarkan oleh Bambang Haryo Nugroho selaku Kepala Bank Muamalat Cabang Palu, selain karena rukun dan syarat sudah terpenuhi, seluruh

---

<sup>129</sup>Ahmad, Buchori, et-al, *Laporan hasil Kajian Standarisasi Akad Bagi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2004), hal. 47

produk yang dijual oleh Bank Muamalat Cabang Palu sudah pasti dijalankan atas dua perizinan, yang pertama oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan yang kedua oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS), maka otomatis seluruh produk yang dijual oleh Bank Muamalat Cabang Palu sudah sesuai dengan prinsip syariah. Seperti yang dijelaskan terhadap salah satu contoh akad pembiayaan, misalnya akad murabahah, harus bank yang membeli 100% aset terlebih dahulu tidak ada uang muka nasabah membayar uang panjar dan lain sebagainya, dikarenakan hal tersebut dilakukan untuk memenuhi aspek syariah. Dalam hal tersebut, DPS melakukan pengawasan per periode, biasanya 3-4 bulan sekali dilakukan monitoring kedalam, tetapi secara harian itu juga dipantau oleh divisi syariah komplain atau divisi kepatuhan syariah bahwa seluruh produk yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu, baik *funding* maupun *financing* sudah sesuai dengan prinsip syariah.<sup>130</sup>

Dalam kaidah fiqh juga menyebutkan bawah segala sesuatunya adalah boleh atau mubah sampai ada dasar hukumnya yang melarangnya, ketentuan ini berlaku bagi hukum muamalah. Maksudnya kaidah ini adalah bawah dalam setiap muamalat dan transaksi yang dilakukan, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, *rahn*, (*mudharabah dan musyarakah*), *murabahah* dan lain-lain kecuali yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, kedzaliman, tipuan, judi dan riba.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

<sup>131</sup> Bambang Haryo Nugroho, *Branch Manager Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dalam pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bawah:

1. Pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu adalah bawah peran bank sebagai mitra sekaligus penyedia dana pembiayaan yang besarnya maksimal 90% dari harga aset dan dalam penentuan obyek akad nasabah diberikan kebebasan dalam memilih sesuai dengan kemampuannya. Pembiayaan melalui akad Musyarakah Mutanaqisah juga sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 73/DSN-MUI-XI/2008. Dimana dalam pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah untuk pembelian suatu aset (rumah) yaitu dengan berkongsi modal untuk pembelian aset tersebut, dengan maksimal porsi pihak bank dengan dana 90% dan pihak nasabah dengan dana 10%. Setelah pembelian aset dilakukan, pihak bank sudah mengatas namakan aset tersebut dengan nama nasabah, Namun, masih ada Surat Hak Tanggungan oleh pihak bank atas aset tersebut. Hak tanggungan akan dicabut setelah nasabah telah membeli porsi bank dengan cara mengangsur atau cicilan sesuai dengan kesepakatan diawal sampai dengan selesainya

pembiayaan, setelah itu pihak bank akan mengeluarkan surat keterangan melepaskan hak tanggungan dari aset tersebut. Prosedur yang ditawarkan pihak bank kepada nasabah dalam pembiayaan perumahan ini dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah melalui tahapan-tahapan yang telah diuraikan sebagai berikut :

1. Pada setiap permohonan Musyarakah Mutanaqisah baru, bank memberikan ketentuan internal menerangkan esensi dari pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah serta kondisi penerapannya terhadap nasabah.
2. Bank meminta nasabah untuk mengisi formulir pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan pada formulir tersebut dicantumkan jenis dan spesifikasi rumah yang diinginkan, perkiraan harga rumah yang dimaksud, uang muka yang dimiliki nasabah, dan jangka waktu pembiayaan.
3. Dalam proses permohonan pembiayaan tersebut bank melakukan analisis mengenai kelengkapan administrasi yang diisyaratkan, aspek hukum, aspek personal, aspek rumah yang akan diperjual belikan, dan aspek keuangan.
4. Sebelum perealisasiian pembiayaan, Bank membutuhkan waktu minimal sehari untuk menentukan apakah nasabah tersebut layak diberi pembiayaan atau tidak. Dalam setiap pembiayaan yang dilakukan nasabah di Bank Muamalat Cabang Palu itu semuanya wajib berasuransi, termasuk juga untuk pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah. Asuransi yang terdapat dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Palu itu meliputi 2 jenis asuransi, yaitu asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Dalam mengatasi permasalahan yang terjadi pada pembayaran angsuran

pembiayaan perumahan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, sesuai dengan perundangan-undangan yang berlaku di bank syariah, Bank Muamalat Cabang Palu selalu melakukan pendampingan dan monitoring, tidak serta merta setelah memberikan pembiayaan kemudian pihak bank langsung melepas nasabah, tetapi pihak bank tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah.

2. Musyarakah Mutanaqisah yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu, terlihat bahwa dalam operasional pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah bila dikaitkan dalam hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pembiayaan musyarakah, maka pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu telah dapat dinyatakan sesuai dengan Fatwa DSN dan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah.

## **B. Saran**

Mengingat keterbatasan yang dimiliki Penulis dalam penelitian ini, perlu Penulis kemukakan saran untuk penulisan-penulisan selanjutnya, yaitu :

1. Produk KPR IB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah yang didasari oleh prinsip syariah yang berkarakteristik meniadakan suku bunga namun mengadakan sistem bagi hasil dapat disosialisasikan kepada masyarakat agar dapat membedakan antara sistem bunga pada bank konvensional dan bagi hasil pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Cabang Palu, sehingga dapat menghilangkan keraguan masyarakat untuk bergabung bersama bank syariah.

2. Dalam penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah harus selalu berpedoman pada kaidah-kaidah yang berlaku di perbankan syariah seperti, Fatwa DSN-MUI, UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, dan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh OJK dan juga BI.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, M. Taufiqurrosyidin, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Musharakah Mutanaqisah sebagai solusi Akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah: Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya*, Skripsi tidak diterbitkan, Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014.
- Ahmad, Buchori, et-al, *Laporan hasil Kajian Standarisasi Akad Bagi Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Direktorat Perbankan Syari'ah Bank Indonesia, 2004.
- Ahmad, Idris, *Fiqh Menurut Madzhab Syafi'i*, Cet. I, Jakarta: Wijaya, 1969.
- Amilah, Lia, *Pelaksanaan Aqad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Cianjur*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2011
- Al-Anshari, Mahmoud, *Perbankan Islam Sejarah Prinsip dan Operasional*, Cet. I, Jakarta: Minaret Jakarta, 1993.
- Anshori, Abdul Ghafar, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Cet. I, Jakarta: Tazkia Institute, 1999.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Cet. I, Jakarta : Gema Insani Pers, 2001.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian "Suatu Pendekatan Praktek"*, Eds Revisi VI, Jakarta: PT. Rineka Citpa, 2006.
- Ascarya, *Akad dan Produk bank syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Eds. 1 Cet. V, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015.

Ash Shidieq, Teungku Muhammad Hasbi, *Koleksi Hadits-Hadits Hukum*. Semarang: PT. Petrajaya Mitrajaya., 2001.

Askolani, Khafid Bin Hajar, *Kitab Bulugul Marom Hadist Riwayat Abu Daud*, “bab syirkah wa wakalah”, Surabaya: Darul Kalam, t.th.

Azwar, Saifudin, *Metode Penelitian*, Cet. 1, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.

Basyariah, Nuhbatul, *Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syariah di Indonesia*, STEI Hamfara Yogyakarta, Indonesia, Masuk: 11 September 2018; Diterima: 4 Desember 2018; Terbit: 19 Desember 2018.

Al Baqi, Muhammad Fuad Abdu, *Sunan Al Hafiz Abi Abdillah Muhammad Ibn Yazid Al Qazwiny Ibnu Majah*, Lebanon: darul kutub al Libany, t.th, juz 2, hadist ke 2185.

Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Eds. 1 Cet. V, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. 2016. Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah.

Djaali dan Pudji Muljono, *Pengukuran dalam bidang pendidikan*, Cet. I, Yogyakarta, PT. Grasindo, 2008.

Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang Murabahah.

- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003
- Hosen, Nadrattuzaman, *Musyarakah Mutanaqishah* Fakultas Syariah dan Hukum, *Al-Iqtishad*: Vol. I, No. 2, Juli 2009 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta, 1.
- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press. 2012.
- Al- Jaziri, Abdurrahman, *Kitab Al-Fiqh'ala Mazhab al-Arba'ah. Juz III*, Lebanon: Darul Al-Kutub Al-Ilmiyyah. 1990
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Arti kata Analisis*, <https://kbbi.web.id/analisis>, di akses 21 April 2020.
- Kartono, Kartini, *Pengantar Metode Riset Sosial*, Cet. VII, Bandung : CV Mandar Maju, 1996
- Kementrian Agama RI , *Al- Qur'an dan Terjemahannya* Bandung, CV. Cahaya Kreativa Utama, 2018.
- Khalil, Jafril, *Prinsip Syariah Dalam Perbankan*, Jurnal Hukum, 2002
- KPR iB Muamalat, *Produk dan Layanan*, Website: [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id). Di akses 10 April 2019.
- Lisdawati, Dewi, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah pada Bank Muamalat Cabang Palu*, Skripsi tidak diterbitkan, Palu : IAIN Palu, 2016.
- Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam* ( Medan: Sinar Grafika, 2000.
- Madjid, Sitti Saleha, *Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Volume 2 | Nomor 2 | Juli-Desember 2018 p-ISSN: 2549-4872 | e-ISSN: 2654-4970, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

- Mas'Adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, (Cet. IV, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009.
- Mubarok, Jaih, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syari'ah di Indonesia*, Cet. I, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004.
- Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqih dan Keuangan*, Yogyakarta: tp, 2013.
- Al-Munawwir, Ahmad Warson, *Kamus Arab-Indonesia*. Yogyakarta: Al-Munawwir, 1984.
- Nugroho, Bambang Haryo, *Branch Manager Bank Muamalat KC Palu*, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu , 17 Oktober 2019.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Peraturan Bank Indonesia, *Nomor : 6/24/Pbi/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: *7/46/Pbi/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*
- Perwataatmadja Karnaen A. dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Cet. I, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Prabowo, Bagya Agung, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012.

Profil *PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.*, [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id) di akses 17 April 2020.

Rahardjo Mudjia, “*Triangulasi dalam Penelitian Kualitatif*”, Official Website of Mudjia Rahardjo, <http://mudjiarahardjo.com/materi-kuliah/270-triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html>, diakses 02 Mei 2019.

Republik Indonesia, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Republik Indonesia, Penjelasan Pasal 23 ayat (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah.

Republik Indonesia , *Undang-Undang nomor 10 tahun 1998* tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan

Republik Indonesia, *Undang-Undang nomor 21 tahun 2008* tentang perbankan syariah.

Republik Indonesia, *UUD 1945, Pasal 28 H ayat (1)*, menjelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.

Republika, “*Kekurangan Rumah di Indonesia 15 Juta Unit, kata Ketua Umum Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia*” (Apersi) Eddy Ganefo kepada Republika, Rabu 08 October 2018, diakses tanggal 12 Maret 2019

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 13*, Bandung: PT. Al-Ma’arif, 1987.

Saleha, Nasabah Bank Muamalat Cabang Palu, Hasil Wawancara, Palu, 6 April 2020.

Shihab, M. Quraish, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian AlQuran*, Cet. II, Jakarta: Lentera Hati, 2002.

- Shuib, Mohd Sollehudin, Mohd Zaidi Daud, Ahmad Azam Sulaiman Mohamad, *Isu dalam Pembiayaan Perumahan: Analisis Perbandingan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah dan Konvensional, Jurnal Teknologi, Issn 2180-3722, Vol 66, No 1, Penerbit Universiti Teknologi Malaysia, January 2014.*
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Cet. III, Jakarta: Kencana 2014.
- Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, Cet. III, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Suendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2008), 133-134.
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, Cet. V, Jakarta: Bumi Aksara. 2011
- Sukaryatmo, Yoyo, Branch Salles Support Bank Muamalat KC Palu, wawancara oleh Penulis di Bank Muamalat KC Palu, 17 Oktober 2019.
- Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Cet. IV, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Syafruddin dkk, *Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyahaan UMS*, 2006 Studi Islam 2 Surakarta.
- Syakir, Syech Ahmad Muhammad, حديث رواه الترمذي *Hadist Rawahu At Tirmidzi Dari Amar Bin Auf Al-Muzami*, Lebanon :Daarul Fikri, 1995M/1415H.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan. 2001.
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika perkembangan di Indonesia*, Eds. 2 Cet. III, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Worldometers, *Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, terbesar Keempat di Dunia*, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah->

[penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia](#), di akses pada 24 Sept 2019.

## LAMPIRAN 1

### **PEDOMAN WAWANCARA**

#### **PEDOMAN WAWANCARA KEPADA PIHAK BANK MUAMALAT**

1. Bagaimana gambaran umum PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Palu ?
2. Bagaimana penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Palu ?
3. Bagaimana prosedur pembiayaan dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah ?
4. Asuransi apa saja yang masuk dalam pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah ?
5. Bagaimana mengatasi pembiayaan yang bermasalah melalui akad Musyarakah Mutanaqisah ?
6. Bagaimana penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah ditinjau dari prinsip syariah ?

#### **PEDOMAN WAWANCARA KEPADA NASABAH BANK MUAMALAT**

1. Bagaimana pelaksanaan kepemilikan rumah pada produk KPR iB Muamalat melalui akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu ?

2. Bagaimana prosedur dalam pembiayaan melalui akad Musyarakah Mutanaqisah ?
3. Apakah pada saat pembiayaan pihak Bank Muamalat melakukan *review* sesuai kesepakatan ?
4. Apakah ada kendala yang muncul pada saat pembiayaan berjalan ?

## LAMPIRAN 2

## DOKUMENTASI PENELITIAN

## A. Papan Nama Bank Muamalat



(Gambar I)

## B. Gedung Bank Muamalat Cabang Palu



(Gambar II)

C. Wawancara penulis dengan pihak Bank Muamalat Cabang Palu

1. Wawancara penulis dengan Bapak Bambang Haryo Nugroho



(Gambar III)

2. Wawancara penulis dengan Bapak Yoyo Sukaryatmo



(Gambar IV)

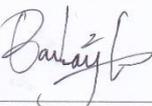
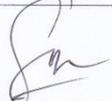
D. Wawancara penulis dengan Hj. Saleha (Nasabah)



(Gambar V)

## LAMPIRAN 3

## DAFTAR INFORMAN

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
Bambang Haryo Nugroho	Branch Manager KC Palu	
Yoyo Sukaryatmo	Branch Salles Support	
Saleha	Nasabah	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU

الجامعة الإسلامية الحكومية فالو

STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU  
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Diponegoro No.23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.  
 Website : www.iainpalu.ac.id email: humas@iainpalu.ac.id

Nomor : 1401 / In.13 / F.IV / PP.00.9 / 09 / 2019  
 Sifat : Penting  
 Lampiran : -  
 Hal : : Izin Penelitian

Palu, 12 September 2019

Kepada Yth.  
**Pimpinan Bank Muamalat Cabang Palu**  
 di -  
 Tempat

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan hormat disampaikan bahwa mahasiswa (i) yang tersebut di bawah ini :

Nama : Mohamad Aditya  
 NIM : 16.3.15.0061  
 TTL : Palu, 17 April 1998  
 Semester : VII  
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
 Prodi : Perbankan Syariah  
 Alamat : Jl. Kayuriva Wani I

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul: **“Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu”**

Dosen Pembimbing :

1. Dr. Malkan, M.Ag.
2. Syaifulloh MS, S.Ag., M.Si.

Untuk maksud tersebut diharapkan kiranya kepada yang bersangkutan dapat diberikan izin untuk mengadakan penelitian di Bank Muamalat Cabang Palu

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

*Wassalam.*

Dekan,  
  
**Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I**  
 NIP. 19650505 199903 1 002



**Surat Keterangan**  
No. 160/BMI/C-PLU/VI/2020

*Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, amin

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bambang Haryo Nugroho  
Jabatan : Branch Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Palu

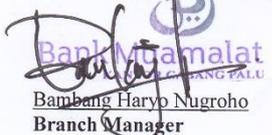
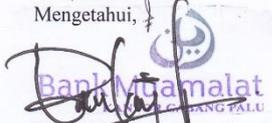
Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Mohamad Aditya  
NIM : 16.3.15.0061  
Prodi : Perbankan Syariah

Adalah benar telah melakukan Penelitian di Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Palu.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

Palu, 2 Juni 2020  
Mengetahui,

  
  
Bambang Haryo Nugroho  
Branch Manager

NO.	HARI/TANGGAL KONSULTASI	MATERI BIMBINGAN SKRIPSI / SARAN	TANDA TANGAN		KETERANGAN
			PEMBIMBING I	PEMBIMBING II	
1		Penulisan			
2		Kata pengantar			
3		Daftar isi dan penulisan			
4		Lampiran			
5		Footnote			
6		Daftar pustaka			
7		Pembahasan			
8					
9					
10					

Telah diperiksa dan disetujui

Pembimbing I,

  
 H. Mulkah M. P. S.  
 NIP. 19681231 199753 1010

Pembimbing II,

  
 S. Hicujah M. S. A., M. S. I.  
 NIP. 19740828 200301 1002

**KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU  
NOMOR : 29 TAHUN 2019**

TENTANG

**PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM IAIN PALU  
TAHUN AKADEMIK 2018/2019**

- Membaca** : Surat saudara : **Mohamad Aditya / NIM 16.3.15.0061** mahasiswa jurusan **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu, tentang pembimbingan penulisan skripsi pada program Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu dengan judul skripsi : **Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu**
- Menimbang** :
- a. Bahwa untuk kelancaran pelaksanaan pembimbingan skripsi tersebut, dipandang perlu untuk menunjuk dosen pembimbing mahasiswa yang bersangkutan.
  - b. Bahwa mereka yang namanya tercantum dalam keputusan ini dipandang cakap dan mampu melaksanakan tugas pembimbingan tersebut.
  - c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan b tersebut, dipandang perlu menetapkan Keputusan Dekan dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
  2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 tentang Standar Pendidikan Nasional
  4. Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2013 tentang Perubahan STAIN Palu menjadi IAIN Palu;
  5. Peraturan Menteri Agama Nomor 92 Tahun 2013 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja IAIN Palu;
  6. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor In.18/R/KP/07.6/73/2014 tentang Pengangkatan Wakil Rektor dan Dekan di Lingkungan IAIN Palu.
  7. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama Nomor 47 Tahun 2015 tentang Statuta Insitut Agama Islam Negeri Palu

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** : **KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALU TENTANG  
PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM IAIN PALU TAHUN  
AKADEMIK 2018/2019

- Pertama : 1. **Dr. Malkan, M.Ag.** (Pembimbing I)  
2. **Syaifullah MS, S.Ag., M.S.I.** (Pembimbing II)
- Kedua : Pembimbing I bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan substansi/tisi skripsi.  
Pembimbing II bertugas memberikan bimbingan berkaitan dengan metodologi penulisan skripsi.
- Ketiga : Segala biaya yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan ini, dibebankan pada anggaran DIPA IAIN Palu Tahun Anggaran 2019.
- Keempat : Jangka waktu penyelesaian skripsi dimaksud selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal ditetapkannya Keputusan ini.
- Kelima : Segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya, apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan ini.

SALINAN : Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Palu  
Pada Tanggal : 01 April 2019

Dekan,



**Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I**  
NIP. 19650505 199903 1 002

**Tembusan :**

1. Rektor IAIN Palu;
2. Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palu;
3. Dosen Pembimbing yang bersangkutan;
4. Mahasiswa yang bersangkutan;

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### A. Identitas Diri

Nama : Mohamad Aditya  
TTL : Palu, 17 April 1998  
NIM : 16.3.15.0061  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Alamat : Jl. Kayuriva Dusun II Ngapa Wani I  
Status : Belum Menikah  
Agama : Islam  
Facebook : Mohamad Aditya  
E-mail : [Mohamadaditya1798@gmail.co.id](mailto:Mohamadaditya1798@gmail.co.id)  
No. Hp : 082344603326

### B. Riwayat Pendidikan

SD : SDN No. 1 Wani, 2004-2010  
SMP : SMP Negeri 17 Palu, 2010-2013  
SMA : SMA Negeri 9 Palu, 2013-2016  
S1 : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palu 2020

### C. Pengalaman Organisasi

HMJ Perbankan Syariah 2017 ( Internal Kampus)  
Muhibbul Riyadhah 2017 Koord. Takwondo ( Internal Kampus)  
Generasi Baru Indonesia 2019 ( Eksternal Kampus)