

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan ekonomi merupakan aktifitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pada saat ini kegiatan ekonomi sangatlah berkembang pesat. Pada prinsipnya umat Islam diberi kebebasan untuk melakukan usaha dalam berbagai bentuknya guna memenuhi kebutuhan hidup selama hukum tidak melarang. Bisa dilihat bagaimana perkembangan kegiatan ekonomi dalam bidang perbankan. Pada dunia ekonomi modern saat ini, masyarakat sangat berminat terhadap bank. Hal ini dapat dilihat dari semakin maraknya minat masyarakat untuk menyimpan, berbisnis, bahkan sampai berinvestasi melalui perbankan. Hal ini menyebabkan semakin ramai dunia perbankan yang dapat dilihat dari tumbuhnya bank-bank swasta baru.

Dengan semakin maraknya kegiatan ekonomi dalam bidang perbankan dan banyak hal perbedaan prinsip dalam bank konvensional, maka muncullah perbankan syariah yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Saat ini perbankan syariah merupakan sebuah titik pijak bagi perkembangan ekonomi syariah. Bank syariah memiliki sebuah tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.²

Hingga saat ini terdapat dua jenis lembaga keuangan yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

² Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jogja: Graha Ilmu, 2010), hal. 29

bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat guna memenuhi kebutuhan dana bagi pihak yang membutuhkan baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif. Sedangkan lembaga keuangan bukan bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat melalui penjualan surat-surat berharga, seperti ventura, anjak piutang, pegadaian dan dana pensiun.

Lembaga perbankan di Indonesia telah terbagi menjadi dua jenis yaitu bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang pelaksanaan operasionalnya menjalankan sistem bunga (*interest fee*). Sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang dalam pelaksanaan operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Prinsip syariah merupakan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antar bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.

Saat ini lembaga keuangan syariah di Indonesia telah menunjukkan perkembangan yang cukup pesat selama beberapa tahun terakhir. Hal ini menyebabkan banyak pihak yang ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Banyak perbedaan mendasar antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional, antara lain dengan adanya fungsi pengawasan

prinsip-prinsip syariah yang harus ada pada perbankan syariah. Fungsi pengawasan ini menjadi keharusan untuk menjaga agar praktik perbankan Islam yang dijadikan secara profesional dan etis tidak melanggar hukum syariah. Oleh karena itu, bank syariah harus senantiasa berpijak pada prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan segala aktifitas dan produknya. Perbedaan lain yaitu terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang digunakan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena dilakukan berdasarkan hukum Islam. Sedangkan pada lembaga keuangan konvensional hanya terpaku pada konsekuensi duniawi semata.

Hingga kini keberadaan bank syariah tidak diragukan lagi menjadi keharusan untuk mengatasi masalah mengenai adanya bunga, apalagi setelah bank syariah mampu membuktikan eksistensinya dalam dunia perbankan Indonesia pada masa dan setelah krisis moneter pada tahun 1998, serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang didasarkan atas konsep Islam dalam transaksi dengan lembaga keuangan syariah, yaitu untuk menepis praktik riba yang selama ini menjadi konsep dari bank konvensional.

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah sebagai lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

“Perbankan syariah merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*)”.³ Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta dikeluarkannya fatwa bunga bank haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syariah. Baik dengan melakukan konversi sistem perbankan dari konsep konvensional menjadi syariah, ataupun pembukaan cabang syariah oleh bank-bank konvensional, maupun Bank Perkreditan Rakyat Syariah atau biasa disebut dengan BPRS.

Pengertian perbankan menurut Pasal 1 Butir 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁴ Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan bahwa bank syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.⁵ Pada dasarnya yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pelayanan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan

³ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 1

⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal. 2

⁵ Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hal. 48

prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.⁶

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebab rumah adalah salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap orang. Rumah merupakan tempat berkumpul dan melakukan aktivitas bagi sebuah keluarga. Sebagai kebutuhan utama manusia, maka rumah diminati banyak orang karena merupakan sebuah elemen penting yang harus terpenuhi. Namun harga rumah dari tahun ke tahun yang terus mengalami kenaikan harga, menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli rumah dengan angsuran atau menyewa merupakan alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Dari hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa begitu pentingnya rumah. Sehingga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi pilihan utama bagi pembiayaan pembelian rumah saat ini. Pembiayaan KPR disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara angsur. Maka terciptalah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yang biasa di sebut dengan istilah Kongsu Pemilikan Rumah.

Pada dasarnya perbankan syariah dalam memenuhi kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja kebanyakan menggunakan pembiayaan dengan sistem jual beli dengan akad *murabahah*. Padahal untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak hanya bisa dilakukan dengan menggunakan akad *murabahah* saja, tetapi juga bisa dengan

⁶ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hal.

menggunakan akad yang lain seperti akad *musyarakah mutanaqisah*. Namun hampir seluruh perbankan syariah menggunakan akad *murabahah* dalam transaksi pembelian rumah kepada nasabah. Pada akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat pembagian jumlah porsi kepemilikan rumah oleh bank dan juga nasabah.

Dalam fatwa DSN-MUI No.73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan, bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak akan berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dengan demikian, di awal akad ini satu pihak yaitu pihak nasabah akan memperoleh kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal. Dalam akad MMQ pihak bank syariah wajib berjanji untuk menjual aset yang disepakati secara bertahap dan pihak nasabah wajib membelinya. Pengalihan kepemilikan aset MMQ bisa dibolak-balik antara nasabah dan perbankan. Selain itu, sertifikat kepemilikan aset MMQ di akhir akad aset tersebut akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak akan memerlukan biaya balik nama terhadap aset di akhir akad.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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.⁷

⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 310

Tabel 1.1
Data Jumlah Pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia
Tahun 2015-2019

Tahun	Jumlah Pembiayaan
2015	40.706
2016	40.010
2017	41.288
2018	33.559
2019	29.867

Sumber: www.bankmuamalat.co.id

Dari pemaparan tabel 1.1 diatas dapat diketahui bahwa pemberian pembiayaan oleh Bank Muamalat Indonesia dari tahun ke tahun mengalami kenaikan dan juga mengalami penurunan. Pada tahun 2015 jumlah pembiayaan yang diberikan BMI mencapai angka 40.706. Di tahun 2016 pembiayaan yang diberikan menurun sebesar angka 696 dengan total pembiayaan menjadi 40.010. Di tahun berikutnya mengalami kenaikan sebesar 41.288, dalam hal ini dalam periode satu tahun tersebut meningkat sebesar 1.278. Pada tahun 2018 besar pemberian pembiayaan mengalami penurunan yang cukup signifikan sebesar 7.729 dengan jumlah menjadi 33.559. Dan di tahun 2019, pembiayaan yang diberikan BMI juga mengalami penurunan namun tidak terlalu signifikan daripada tahun sebelumnya dengan selisih angka 3.692 dengan total pembiayaan sebesar 29.867.

Dengan adanya bentuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dalam pembiayaan rumah memberikan suatu alternatif bagi masyarakat yang hanya berekonomian terbatas. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit

Kepemilikan Rumah (KPR). Namun yang menjadi permasalahan bagi umat muslim adalah penerapan KPR yang masih banyak menggunakan sistem bunga, yang diyakini umat muslim adalah riba.

Al-Quran dan Al-Hadist merupakan pedoman umat Islam dalam menjalani setiap segi kehidupan, begitupun dengan Muamalah haruslah sesuai dengan pedoman Al-Quran dan Al-Hadist. Berikut landasan syariah mengenai muamalah dan riba berdasarkan Al-Quran dan Al-Hadist:

Dalam Al-Quran Surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁸

Dalam ayat diatas Allah melarang hamba-hambanya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak dibenarkan, tidak sesuai dengan syariat Islam. Seperti riba, judi dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya.

Prinsip ini atas dasar keridhaan yang menunjukkan bahwa semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah dan Rasul-Nya,

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 118

namun jika bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya meskipun dilaksanakan atas dasar suka sama suka maka itu jelas terlarang.

Sistem bunga yang diterapkan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional jelas merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagi masyarakat muslim untuk bertransaksi. Namun munculnya perbankan syariah merupakan angin segar bagi masyarakat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba.

Salah satu perbankan syariah yang hadir dan eksis di Indonesia adalah Bank Muamalat. Bank Muamalat Indonesia merupakan lembaga keuangan yang berprinsip Islam yang berdiri sejak tahun 1991, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Bank Muamalat hadir sebagai bank untuk menjawab keghairahan umat Islam yang ada di Indonesia yang ingin menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam urusan dengan perbankan. Adapun salah satu produk yang ditawarkan Bank Muamalat yaitu produk pembiayaan. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dalam pembiayaan perumahan. Bank Muamalat Indonesia menawarkan produk pembiayaan yang dimiliki yaitu produk KPR yang bernama Pembiayaan KPR Muamalat iB. Bank Muamalat Cabang Kediri memberikan pelayanan pembiayaan MMQ, yaitu salah satunya adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah. Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur.

Tujuan dan maksud dengan adanya produk pembiayaan KPR Muamalat iB ini salah satunya yaitu memberikan pemahaman kepada calon nasabah atas fasilitas-fasilitas dan pelaksanaan pembiayaan KPR Muamalat iB yang menggunakan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Produk pembiayaan KPR Muamalat iB ini diharapkan akan menjadi salah satu produk pembiayaan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus meningkatkan pertumbuhan Bank Muamalat secara signifikan.

Tabel 1.2

Data Jumlah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Muamalat Indonesia Tahun 2015-2019

Tahun	Jumlah Pembiayaan KPR
2015	20.465.914
2016	20.900.783
2017	19.857.952
2018	16.543.871
2019	16.095.610

Sumber: www.bankmuamalat.co.id

Berdasarkan tabel 1.2 diatas menunjukkan bahwa jumlah perkembangan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) dari tahun ke tahun mengalami peningkatan dan penurunan. Di tahun 2015 jumlah data pembiayaan KPR di BMI mencapai angka 20.465.914. Kemudian di tahun 2016 jumlah pembiayaan KPR di BMI berada di posisi tertinggi daripada tahun sebelumnya yaitu sebesar 20.900.783. Untuk tahun-tahun berikutnya BMI dalam memberikan pembiayaan KPR mengalami penurunan secara terus menerus dari tahun ke tahun, di tahun 2017 jumlah pembiayaan KPR di BMI berada diposisi

19.857.952. Dan di tahun 2018 BMI mengalami penurunan yang cukup signifikan untuk pembiayaan KPR yaitu sebesar 16.543.871 dengan selisih sebesar 3.314 dari pembiayaan yang diberikan di tahun sebelumnya. Selanjutnya di tahun 2019 posisi pembiayaan KPR juga mengalami penurunan dengan total jumlah 16.095.610.

Meskipun pada pemberian pembiayaan KPR dengan periode waktu 5 tahun tersebut mengalami penurunan yang cukup signifikan, tidak dipungkiri bahwasannya Bank Muamalat Indonesia (BMI) masih dapat berdiri tegak mempertahankan fungsi dan peran utama lembaga itu sendiri, dimana sangatlah serius dalam hal untuk mendukung dan menunjang terhadap pendapatan nasabahnya khususnya nasabah pembiayaan.

Tabel 1.3

Data Jumlah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri Tahun 2015-2019

Tahun	Jumlah Pembiayaan KPR
2015	1.023.295
2016	1.045.039
2017	992.897
2018	827.193
2019	804.780

Sumber: Laporan Keuangan Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri Tahun 2015-2019

Berdasarkan tabel 1.3 diatas menunjukkan bahwa jumlah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada 5 tahun terakhir di Bank Muamalat KC Kediri cenderung mengalami penurunan. Diketahui fluktuasi pembiayaan KPR tiap tahunnya, yaitu tahun 2015 sebesar 1.023.295 dan di tahun

berikutnya tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 21.744 sehingga menjadi 1.045.039. Dan di tiga tahun terakhir cenderung mengalami penurunan yang cukup drastis, yaitu tahun 2017 pembiayaan KPR hanya mencapai angka 992.897. Kemudian di tahun 2018 pembiayaan yang diberikan di angka 827.193. Dan di tahun 2019 hanya mencapai angka 804.780. Hal ini bukan berarti kinerja pegawai dalam mengembangkan produk pembiayaan yang ada di Bank Muamalat KC Kediri kurang maksimal. Bank Muamalat KC Kediri yakin akan terus mampu meningkatkan produk-produk yang ada agar pertumbuhan asset di tahun-tahun berikutnya semakin pesat.

Dalam praktik yang berlaku di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri cara yang harus ditempuh seorang calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR terhadap bank harus melalui beberapa prosedur pembiayaan. *Pertama* persiapan pembiayaan, sebagai langkah awal dalam proses persiapan pembiayaan calon nasabah harus melakukan pengajuan pembiayaan ke bank. Selanjutnya nasabah harus mengisi formulir pembiayaan yang telah disediakan oleh bank dengan menyantumkan segala jenis persyaratan dan dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh bank. *Kedua* analisis pembiayaan, setelah semua proses persiapan telah dianggap selesai maka pihak bank akan melakukan verifikasi kembali dokumen dengan mencocokkan kembali tentang identitas calon nasabah dan keaslian dokumen. Jika terdapat kekurangan dari dokumen maka calon nasabah diminta untuk segera melengkapi dokumen tersebut. *Ketiga* yaitu tahap *On The Spot* (OTS), pada tahap ini bank akan melakukan kunjungan setempat guna mencari informasi tentang calon nasabah apakah nasabah pernah melakukan

pembiayaan bermasalah atau tidak. *Keempat* yakni proses realisasi pembiayaan. Setelah semuanya sudah dikumpulkan oleh bank, maka selanjutnya dilakukan rapat komite kredit. Disini akan dibahas tentang semua pembiayaan yang akan diberikan dengan jelas apakah nasabah berhak atau tidak menerima pembiayaan. Dari hasil rapat tersebut maka diperoleh hasil putusan permohonan tersebut diterima atau tidak yang nantinya akan diinformasikan kepada nasabah.

Selain itu bank juga wajib mengetahui seluk beluk dari calon nasabah tersebut dengan menerapkan penilaian dengan prinsip 5C, diantaranya yaitu *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*. Setelah dilakukan penilaian terhadap nasabah pembiayaan dengan menerapkan prinsip 5C, kemudian nasabah harus membayar dengan menunjukkan nota pembayaran cetak transfer Uang muka (DP). Setelah nasabah melakukan pembayaran DP dari aset yang ingin dibeli dan ditunjukkan kepada pihak bank dan memenuhi semua persyaratannya, kemudian bank akan memberikan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah dengan tunai dan sertifikat kepemilikan aset langsung atas nama nasabah, didalam pembiayaan tersebut sertifikat aset akan menjadi jaminan untuk bank.

Alasan peneliti memilih tempat penelitian pada Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri adalah karena BMI Kediri merupakan bank yang telah beroperasi sejak tahun 2004. BMI KC Kediri telah berhasil menjadi salah satu perbankan syariah yang banyak menarik minat masyarakat untuk mengenal dan bergabung menjadi nasabahnya untuk mempergunakan produk-produk mereka. Salah satunya dalam hal pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

(KPR). Banyak dijumpai di daerah Kediri dan sekitarnya, masyarakat yang menjadikan BMI KC Kediri sebagai suatu perbankan syariah yang membantu dalam upaya menyediakan tempat tinggal siap huni atau memperbaiki rumah. Dan hingga kini BMI KC Kediri terus berinovasi dalam mengembangkan produk dan layanan syariah yang sesuai dengan kebutuhan nasabahnya. Selain itu, yang menjadi pertimbangan peneliti mengambil tempat penelitian di BMI KC Kediri dalam penelitian ini karena BMI KC Kediri merupakan satu-satunya perbankan syariah yang telah menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR, karena akad *musyarakah mutanaqisah* termasuk akad yang masih baru dalam dunia perbankan syariah dan masih belum banyak diterapkan oleh semua perbankan syariah.

Dengan demikian, berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji pada fokus penelitian dengan judul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka masalah yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri?

2. Apakah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri sudah sesuai fatwa DSN MUI ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri apakah sudah sesuai fatwa DSN MUI.

D. Identifikasi dan Batasan Masalah

Karena keterbatasan waktu, biaya dan tenaga, peneliti memberikan batasan penelitian dengan tujuan agar masalah yang diteliti tidak terlalu luas. Batasan masalah dalam penelitian ini hanya menitikberatkan membahas mengenai analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB pada PT. Bank Muamalat KC Kediri.

E. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dijadikan acuan secara teoritis serta dapat menambah khasanah ilmiah terutama dibidang perbankan syariah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Perbankan Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak Bank Muamalat KC Kediri untuk mempertahankan dan mengembangkan kinerjanya di masa akan datang.

a. Bagi Akademik

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah ilmu kepustakaan dan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa IAIN Tulungagung Program Studi Perbankan Syariah.

b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai upaya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai referensi bagi pembaca yang mengadakan penelitian sejenis, hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah wawasan terkait dengan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* serta mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Kediri.

F. Penegasan Istilah

Agar pembaca dapat memahami konsep yang dimaksud oleh peneliti, maka peneliti memberikan penjelasan untuk menghindari kesalahpahaman pembaca terhadap judul tersebut dengan memberikan penegasan istilah antara lain:

1. Definisi Konseptual

- a) Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan. Implementasi merupakan suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci (matang).⁹
- b) Akad yaitu sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.¹⁰
- c) *Musyarakah mutanaqisah* adalah suatu kerjasama antara dua pihak, dengan salah satu pihak berjanji untuk menjual hak kepemilikannya kepada pihak yang lain, seluruhnya diakhiri periode perjanjian atau secara bertahap selama periode yang disepakati.¹¹
- d) Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk memberikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil.¹²
- e) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah.¹³

⁹ <https://kbbi.web.id/Implementasi>, diakses 5 Maret 2020, pukul 15.42 WIB.

¹⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 35

¹¹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi Ed. Cet. 1*, (Jakarta: Bumi Aksara: 2010), hal. 598

¹² Undang-Undang Perbankan tentang Pembiayaan No. 10 Tahun 1998, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) cet ke-1, hal. 30

¹³ <https://kbbi.web.id/kredit-pemilikan-rumah>, diakses 22 Juni 2020, pukul 19.09 WIB

f) Perbankan Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berdasarkan prinsip syariah hukum Islam yakni bersumber pada Al-Quran dan Al-Hadits dimana tugasnya adalah menghimpun dana nasabah yang *surplus* dan menyalurkan kepada nasabah yang *defisit* dimana berupaya menghindari *maysir*, *gharar*, *riba* merupakan suatu hal yang diwajibkan.¹⁴

2. Definisi Operasional

Dalam operasionalnya Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri menyadari jika tugasnya sebagai lembaga keuangan syariah atau *intermediary* berupaya menghimpun dana dari nasabah dan menyalurkannya kembali kepada nasabah dengan menggunakan berbagai macam pembiayaan. Mulai dari modal kerja, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan masih banyak lainnya. Dimana atas akad-akad tersebut jika mendapat *margin* keuntungan akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dari dana yang terkumpul tersebut akad disalurkan kembali kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan salah satunya untuk keperluan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dimaksudkan digunakan untuk pembelian rumah, apartement, rusun atau untuk merenovasi dan memperluas bangunan yang sudah ada.

¹⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 1

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, maka peneliti menyusun sistematika dengan sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah dipahami. Maka peneliti membagi dalam tiga bagian, yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir, diantaranya sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian awal penelitian ini meliputi: halaman sampul atau *cover* depan, halaman persetujuan, halaman pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran dan abstrak.

2. Bagian Isi

Bagian inti dari penelitian ini terdiri dari beberapa bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, identifikasi dan pembatasan masalah, manfaat penelitian, penegasan istilah, serta sistematika penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini memuat beberapa uraian tentang tinjauan pustaka, penelitian terdahulu serta kerangka berfikir. Tinjauan pustaka mencakup beberapa judul penelitian mengenai teori-teori yang hampir sama dengan judul penelitian yang akan peneliti lakukan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi mengenai metode penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam rangka mencapai hasil penelitian yang memuat pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan serta tahap-tahap penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Pada bab empat ini berisi tentang hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan permasalahan yakni mengenai Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat KC Kediri.

BAB V : PEMBAHASAN

Bab ini memuat tentang keterkaitan teori yang ditemukan terhadap teori-teori temuan sebelumnya, serta intepretasi dan penjelasan dari temuan teori yang diungkapkan dari lapangan.

BAB IV : PENUTUP

Bab keenam merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dari semua pembahasan dan sekaligus jawaban dari permasalahan yang dikaji secara menyeluruh dan saran yang ditujukan untuk peneliti selanjutnya.

3. Bagian Akhir

Bagian akhir dari skripsi ini terdiri dari daftar pustaka, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian skripsi, serta daftar riwayat hidup.