

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah ialah suatu badan usaha yang memiliki fungsi yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dengan berlandaskan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits.¹⁵ “Bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran yang sesuai dengan prinsip syariat Islam”.¹⁶

Pengertian Bank menurut Antonio adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Dengan usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam.¹⁷

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk

¹⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 11

¹⁶ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005), hal. 11

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 48

simpanan dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹⁸

Maka dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang dalam menjalankan operasionalnya harus sesuai dengan hukum perundang-undangan dan hukum agama (Al-Qur'an dan Hadits) guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

2. Tujuan Bank Syariah

Menurut Muhammad, dalam pelaksanaannya bank syariah memiliki beberapa tujuan yang meliputi:

- a. Memberikan arah dalam perekonomian untuk bermuamalah secara syariah.
- b. Meningkatkan kualitas hidup untuk membuka peluang yang lebih luas.
- c. Menciptakan keadilan pada bidang perekonomian agar tidak terjadi kesenjangan ekonomi.
- d. Menanggulangi kemiskinan dengan program pembinaan konsumen, modal kerja dan pengembangan usaha.
- e. Menjaga stabilitas perekonomian negara.
- f. Menyelamatkan ketergantungan umat muslim pada bank non Islam.¹⁹

¹⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hal. 7

¹⁹ Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), hal. 7

3. Produk-produk Bank Syariah

Menurut Adiwarman, dalam menjalankan aktivitasnya bank syariah memiliki produk-produk yang dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu:²⁰

a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

Prinsip-prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah:

- 1) Prinsip *Wadiah* (titipan), dimana nasabah bertindak sebagai yang meminjamkan uang dan bank bertindak sebagai peminjam. Prinsip ini diterapkan pada produk tabungan dan giro.
- 2) Prinsip *Mudharabah*, dimana penyimpan dana bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*), dan bank sebagai pengelola dana (*mudharib*). Prinsip ini diterapkan pada produk tabungan dan deposito.

b. Produk Penyaluran Dana (*Financing*)

Produk penyaluran dana di bank syariah menggunakan tiga prinsip yaitu:

1) Prinsip Jual Beli (*Tijarah*)

Prinsip jual beli ini dilakukan apabila adanya pemindahan kepemilikan barang atau benda yang tingkat keuntungan bank ditentukan di awal dan menjadi bagian harga jual barang. Prinsip ini dikembangkan kedalam tiga macam pembiayaan yaitu pembiayaan *murabahah, salam, dan istishna*'.

²⁰ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi Lima*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 97

2) Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Prinsip ini dibagi kedalam dua macam produk pembiayaan yaitu pembiayaan *musyarakah*, dan *mudharabah*.

3) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Prinsip sewa merupakan suatu akad pemindahan hak guna dari suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sewa namun tidak diikuti dengan hak pemindahan kepemilikan barang tersebut. *Ijarah* terbagi menjadi dua jenis yaitu *ijarah* murni dan *ijarah muntahiyyah bi tamlik* (IMBT). *Ijarah* murni merupakan akad sewa menyewa barang dengan mengambil manfaat barang tersebut tanpa harus diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut. sedangkan IMBT merupakan akad sewa menyewa barang untuk mendapatkan manfaat dari barang tersebut dan diakhir perjanjian diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.

4) Produk Jasa (*Service*)

Produk jasa dalam bank syariah dikembangkan berdasarkan akad pelengkap dengan tujuan bukan untuk mencari keuntungan, melainkan untuk memudahkan pelaksanaan pembiayaan. Akad-akad dalam produk jasa ini antara lain yaitu Alih Utang-Piutang (*Hiwalah*), Gadai (*Rahn*), Pinjaman Kebaikan (*Qardh*), Perwakilan (*Wakalah*), Garansi (*Kafalah*), Jual Beli Valas (*Sharf*), dan Sewa (*Ijarah*).

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara sempit dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.²¹ Sedangkan dalam arti luas yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.²²

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.²³

Menurut Veithzal Rivai Pembiayaan merupakan kepercayaan yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan kedua belah pihak.²⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang 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.²⁵

2. Penilaian Pembiayaan

Bank dalam mengabulkan suatu permintaan pembiayaan sangat bersifat selektif. Hal ini karena dalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip bahwa pembiayaan yang dikeluarkan harus dapat diterima kembali

²¹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah...*, hal. 1

²² Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMD YKPD, 2002), hal.

²³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*, hal. 160

²⁴ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori...*, hal. 698

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 106

sesuai dengan perjanjian, terlebih karena uang tersebut adalah uang yang dipercaya masyarakat kepada pihak bank. Untuk dapat menentukan apakah suatu permohonan pembiayaan dapat dikabulkan atau tidak serta dalam rangka pelaksanaan pembiayaan yang sehat, telah dikenal adanya beberapa prinsip dalam penelitian yaitu prinsip 5C dan prinsip 7P, yaitu sebagai berikut:

a. Prinsip 5C

1) *Character*

Character merupakan keadaan watak atau sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Hal ini dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun pribadi dari calon nasabah.

2) *Capacity*

Menurut Kasmir *capacity* adalah suatu kemampuan yang dimiliki oleh nasabah ketika menjalankan usahanya agar memperoleh keuntungan atau laba agar dapat mengembalikan pinjaman dari laba tersebut kepada pihak bank. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana nasabah mampu melunasi utang-utangnya sesuai waktu yang telah ditentukan dari usaha yang diperolehnya.²⁶

²⁶ *Ibid...*, hal. 121

3) *Capital*

Capital bertujuan untuk mengetahui jumlah dana atau usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau yang telah ada sebelum mendapatkan fasilitas pembiayaan.

4) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik atas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

5) *Condotion of economic*

Condotion of economic merupakan situasi dan kondisi ekonomi, sosial, politik yang mempengaruhi keadaan perekonomian.²⁷

b. Prinsip 7P

1) *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya, yang meliputi sikap, emosi, tingkah laku serta tindakan nasabah dalam menghadapi masalah dan penyelesaiannya.

2) *Purpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah, apakah untuk produktif atau konsumtif.

²⁷ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan, Ed.1-1*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hal. 173–174

3) *Party*

Mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

4) *Prospect*

Menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak. Hal ini sangat penting sebagai acuan dalam pemberian pembiayaan mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan diberikan tanpa adanya suatu prospek yang baik maka bisa mengakibatkan kerugian bagi pihak bank.

5) *Payment*

Ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau sumber dari mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan diperolehnya.

6) *Profitability*

Sebagai analisa bagaimana nasabah dalam mencari laba. Analisa ini diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau mengalami peningkatan disetiap waktunya.

7) *Protection*

Tujuan daripada analisa ini adalah bagaimana pembiayaan yang disalurkan oleh pihak perbankan melalui perlindungan berupa jaminan barang atau jasa.²⁸

Prinsip 5C dan 7P di atas sangat penting untuk diterapkan sebelum bank menyalurkan kreditnya. Bagi pihak bank nasabah yang memenuhi

²⁸ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 106

kriteria 5C dan 7P adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan. Bank melihat orang yang mempunyai karakter kuat, kemampuan mengembalikan uang, modal yang kuat, jaminan yang berharga, dan kondisi perekonomian yang aman. Orang seperti itulah yang dianggap nasabah potensial untuk diajak bekerja sama atau orang yang layak mendapatkan penyaluran kredit. Hal ini juga menjadi penentu keberlangsungan bisnis suatu perbankan.

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan memiliki fungsi umum pada bank syariah yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang,
- b. Untuk meningkatkan daya guna barang,
- c. Untuk meningkatkan peredaran uang,
- d. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha,
- e. Untuk meningkatkan pendapatan nasional, dan
- f. Sebagai stabilitas ekonomi.

4. Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dibagi menjadi 2 jenis yaitu sebagai berikut:²⁹

a. Pembiayaan Produktif

Merupakan pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti untuk peningkatan usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari...*, hal. 160–161

b. Pembiayaan Konsumtif

Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk kebutuhan/pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umunya bersifat perorangan. Seperti kebutuhan kendaraan, rumah, dan lain-lain.

Jenis pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi 2 yaitu sebagai berikut:

a. Pembiayaan Modal Kerja

Merupakan pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas/mutu hasil produksi. Secara umum yang dimaksud yang dimaksud Pembiayaan Modal Kerja (PMK) syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.³⁰

b. Pembiayaan Investasi

Merupakan pembiayaan untuk keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha ataupun pendirian proyek baru, dimana ciri-ciri pembiayaan mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah dengan jangka waktu menengah dan panjang.

³⁰ Adiwarmam Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 234

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi 3 bagian yaitu:

a. Pembiayaan jangka waktu pendek

Pembiayaan yang dilakukan dengan kurun waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun. Biasanya jenis pembiayaan ini digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Pembiayaan jangka waktu menengah

Pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.

c. Pembiayaan jangka waktu panjang

Pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun. Biasanya jenis pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang, misal untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.

Pembiayaan berdasarkan segi jaminan dibedakan menjadi 2 antara lain yaitu:

a. Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan yang diberikan dengan menggunakan jaminan. Jaminan tersebut bisa berbentuk barang berwujud dan barang tidak berwujud.

b. Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas si calon peminjam selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Unsur-Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada umumnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Dalam pemberian pembiayaan atau kredit, bank syariah harus memiliki unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan bahwa pemberian kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang melalui penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern dan ekstern.

b. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

d. Risiko

Tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang waktu suatu kredit semakin besar risikonya tertagih, demikian pula sebaliknya.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa dikenal dengan bagi hasil atau *margin*.

C. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Pengertian Akad

Dalam melakukan suatu kegiatan muamalah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad). Dalam Islam dikenal dengan istilah *Aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam.³¹ Akad dalam bahasa Arab *al-aqd* jamaknya *al-uqud* berarti ikatan atau mengikat (*al-rabath*). Menurut terminologi hukum Islam, akad adalah keterkaitan antara penyerah (ijab) dan penerima (qabul) dalam lingkup yang dibenarkan oleh syariah dan berpengaruh pada sesuatu.

Menurut Syamsul Anwar akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad yang sudah terjadi atau disepakati harus dipenuhi dan tidak boleh diingkari.³²

2. Tujuan Akad

Tujuan akad meliputi beberapa hal yaitu diantaranya:

- a. *Tamlík*, contohnya jual beli
- b. Perkongsian atau kerja sama, contohnya *syirkah* dan *musyarakah*.
- c. *Taitsiq*, yaitu memperkokoh kepercayaan, contohnya *rahn* (gadai) dan *kafalah*.

³¹ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia Cetakan Ke-1*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 115

³² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 68

- d. Menyerahkan atau mewakilkan kekuasaan, contohnya *wakalah* dan wasiat.
 - e. Mengadakan pemeliharaan, contohnya *wadiyah* (titipan).
3. Syarat-syarat Akad

Dalam pelaksanaannya, suatu akad harus memenuhi syarat-syarat yang bertujuan untuk menentukan sah atau tidaknya sebuah transaksi. Apabila tidak memenuhi syarat, suatu akad menjadi batal.

a. Akad atau transaksi

Berupa isi dan tujuan dari perjanjian, dalam hal ini harus ada kesesuaian kehendak antara kedua belah pihak berupa *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (menerima).

b. Syarat *ijab* dan *qabul*

- 1) Beriring-iringan antar *ijab* dan *qabul*
- 2) Sesuai antara *ijab* dan *qabul*
- 3) Tidak berta'liq
- 4) Tidak dibatasi oleh waktu

c. Objek akad atau transaksi

Harus memenuhi syarat-syarat:

- 1) Barang atau apa saja yang dihalalkan
- 2) Barang adalah milik penjual
- 3) Barang yang ada manfaatnya
- 4) Barang harus diserahkan

- d. Subjek transaksi
- 1) Dilakukan oleh orang yang sudah dewasa (*baligh*)
 - 2) Sehat akal dan mental
 - 3) Dilakukan atas kehendak sendiri
 - 4) Boleh menggunakan hartanya
4. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata yaitu *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syaraka – yusyriku – syarkan – syarikan – syirkatan – syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra. *Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³³ Dan *mutanaqisah* (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap. Jadi, *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada pihak lainnya sampai menjadi utuh dimiliki oleh satu pihak saja.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset

³³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hal. 67

(barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.³⁴

Menurut Muhammad Syafi'i *musyarakah mutanaqisah* merupakan nasabah dan bank yang berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah dan kendaraan) yang kepemilikannya bersamaan dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah, namun lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah yang biasanya disebut dengan perkongsian mengecil.³⁵

Pada perbankan syariah konsep akad *musyarakah mutanaqisah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan, yaitu kerjasama antara pihak bank dengan pihak nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana suatu aset barang tersebut menjadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas barang/aset tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah.

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.

³⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 249

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisis Keuangan*, (Jakarta: BI dan Taskie Institut, 1999), hal. 173

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

5. Jenis-Jenis *Musyarakah*

Menurut syariat Islam, *syirkah* atau *musyarakah* dibagi menjadi dua jenis yaitu *syirkah al-milk* (*sharikat al-mulk*) dan *syirkah al-uqud* (*sharikat 'aqad*).

a. *Syirkah Al-Milk*

Syirkah al-Milk diartikan sebagai kepemilikan bersama antara pihak yang berserikat dan keberadaannya muncul pada saat dua orang atau lebih secara kebetulan memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan tanpa adanya perjanjian kemitraan yang resmi.³⁶ *Syirkah al-milk* biasanya berasal dari warisan. Pendapatan atas barang warisan dijual, seperti tanah warisan. Sebelum tanah tersebut dijual maka bila tanah tersebut menghasilkan, maka hasil bumi tersebut harus dibagi kepada ahli waris sesuai dengan porsi masing-masing. *Syirkah al-milk* ini muncul karena adanya kontrak, dan karena suka rela serta bersifat memaksa.

b. *Syirkah Al-Uqud*

Syirkah al-Uqud diartikan sebagai kemitraan yang sesungguhnya, karena para pihak yang bersangkutan secara suka rela berkeinginan

³⁶ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), hal. 151

untuk membuat suatu perjanjian bersama dan membagi keuntungan serta resiko.³⁷ Dalam *syirkah al-uqud* ini dapat dilakukan tanpa adanya perjanjian formal atau dengan perjanjian secara tertulis dengan disertai para saksi. *Syirkah al-uqud* ini terbagi menjadi empat jenis yaitu:

1) *Syirkah al-Mufawadah*

Merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih dimana setiap pihak memberikan sejumlah modal dan mengambil bagian dalam kerja sama tersebut. Semua pihak akan membagi keuntungan yang diperoleh dan kerugian yang diterima oleh perusahaan. Persyaratan dari *syirkah* jenis ini adalah bahwa modal kerja dan tanggungjawab terhadap utang-utang dibagi diantara para pihak menurut bagian yang sama.

2) *Syirkah al-Inan*

Merupakan suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih dimana setiap pihak menyumbangkan bagian dari modal kemitraan dan mengambil partisipasi dalam kerja sama tersebut. Keduabelah pihak berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan kesepakatan diawal perjanjian. Kontribusi modal masing-masing pihak, tanggungjawab kerugian yang harus dipikul dan pembagian keuntungan yang dapat dinikmati tidak harus sama bagi masing-masing pihak. Hal ini ditentukan berdasarkan kesepatana bersama.

³⁷ *Ibid...*, hal. 152

3) *Syirkah al-Abdan*

Merupakan perjanjian antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan suatu pekerjaan dan membagi keuntungan yang diperoleh dari pekerjaan tersebut. Dalam *syirkah* ini para mitra menyumbangkan keahlian serta tenaga untuk mengelola bisnis tanpa memberikan modal.

4) *Syirkah al-Wujuh*

Merupakan perjanjian antara dua orang atau lebih yang memiliki keahlian dan reputasi yang tinggi. Para mitra yang berkaitan dengan perjanjian tersebut membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan (pemasok). Setelah mereka mendapatkan barang secara kredit, selanjutnya mereka menjual barang tersebut kepada pihak lain secara tunai. Baik keuntungan maupun kerugian dari transaksi tersebut dibagi secara proporsional diantara mereka.

6. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Rukun ialah sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi, begitu pula pada transaksi yang terjadi pada kerjasama bagi hasil *musyarakah*. Menurut Haroen, pada umumnya transaksi akad *musyarakah* memiliki rukun yang harus dipenuhi yaitu:³⁸

- a. *Sighat*, yaitu ucapan ijab dan qobul)
- b. Pelaku akad, yaitu pihak yang melakukan kontrak
- c. Objek akad, yaitu modal dan kerja
- d. Nisbah, yaitu bagi hasil

³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 173

Syarat ialah sesuatu yang melengkapi rukun. Apabila rukun terpenuhi tetapi syarat tidak terpenuhi, maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi rusak (*fasid*). Adapun syarat-syarat dalam *musyarakah mutanaqisah* antara lain sebagai berikut:³⁹

- a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- b. Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.
- c. Modal, harga barang dan jasa harus jelas.
- d. Tempat penyerahan harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
- e. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan.

7. Bentuk-bentuk *Musyarakah*

a. *Musyarakah* Tetap

Merupakan bentuk akad *musyarakah* yang paling sederhana, ketika jumlah dan porsi modal yang disertakan oleh masing-masing mitra tetap selama periode kontrak.

b. *Musyarakah* Menurun

Merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak yang bermitra untuk kepemilikan bersama untuk suatu aset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan atau lainnya. Bagian aset pihak pertama sebagai pemodal, kemudian dibagi kedalam beberapa unit dan disepakati bahwa pihak kedua sebagai klien akan membeli aset pihak pertama

³⁹ Djuwaini Dimyudin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 82

secara periodik sehingga akan meningkatkan bagian aset pihak kedua sampai semua unit milik pihak pertama terbeli semua dan aset sepenuhnya milik pihak kedua. Keuntungan yang dihasilkan pada tiap-tiap periode dibagi sesuai dengan porsi kepemilikan aset masing-masing pihak saat ini.

c. *Musyarakah Mutanaqisah*

Merupakan suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain dalam jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern saat ini biasa disebut dengan Modal Ventura, tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam syariah, seperti riba, gharar dan maysir.

8. Ijarah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Prinsip *ijarah* (sewa) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*al-iwadlu*). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna tas barang dan jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁴⁰ Terdapat dua macam *ijarah*, *ijarah* pertama adalah sewa jasa yaitu memerkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari sewa jasa tersebut. Kedua *ijarah* berhubungan dengan sewa hak guna barang atau aset yaitu memindahkan hak untuk memakai barang atau aset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* merupakan *lease contract*, dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan kepada salah satu

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek...*, hal. 117

nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang ditentukan secara pasti sebelumnya.

Ijarah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan *ijarah* pemanfaatan guna barang, misalnya rumah, ruko, motor dan lainnya. Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam ketentuan khusus:⁴¹

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

9. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 terdapat beberapa ketentuan terkait *musyarakah mutanaqisah*.⁴²

Ketentuan-ketentuan dalam fatwa tersebut sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

⁴¹ Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hal. 5

⁴² M. Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hal. 404–412

- a. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- b. *Syarik* adalah mitra, yaitu pihak yang melakukan akad *musyarakah* (*syirkah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad

Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu sebagai berikut:

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* (*syirkah*) dan *ba'i* (jual beli).
- b. Dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
 - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

- 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, 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 angka (3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 - e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS (sebagai *syarik*) beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

Adapun ketentuan khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. 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*.
- 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.

10. Landasan *Musyarakah Mutanaqisah*

Berikut merupakan dalil ayat Al-Qur'an dan Hadist yang dapat dijadikan rujukan atau landasan dasar hukum akad *musyarakah mutanaqisah*:

a. Landasan Al-Qur'an *Musyarakah Mutanaqisah*

QS. Al-Maidah (5 : 1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...*”⁴³

Ayat ini menjelaskan tentang memberikan ketegasan kepada umat manusia yang berkongsi atau bekerjasama dalam kebaikan untuk selalu mematuhi segala aturan mengenai akad (perjanjian) dan tidak boleh mengingkarinya jika telah berjanji, agar di kemudian hari tidak terjadi permasalahan serta perselisihan yang menghancurkan umat manusia itu sendiri.

QS. Ash-Shad (38 : 24)

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ أَلْبَسُوا عَلَىٰ بَعْضِهِمْ عَلِيًّا
بَعْضِ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ
وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Daud berkata: “Sesungguhnya dia berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang

⁴³ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya...*, hal. 199

yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh, dan amat sedikitlah mereka ini”. Dan Daud mengetahui bahwa kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa laki-laki maupun perempuan dianjurkan untuk mengerjakan amal shaleh dan Allah tidak membedakan kebaikan atau pahala yang akan diberikan kepada keduanya, serta dalam ayat tersebut juga menjelaskan adanya larangan untuk berkhianat dengan menzalimi antar mitra kerja didalam kerjasama. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat akad *syirkah* yaitu kerjasama atau berserikat yang mewajibkan bagi pelaksana akad ini untuk saling mempercayai dan tetap jujur tanpa menyakitkan satu sama lain. Oleh karena itu, ayat ini menunjukkan ciri dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam ayat ini juga menjelaskan agar kita tetap memanfaatkan jika salah seorang yang terlibat dalam akad ini melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak.

b. Landasan Hadits *Musyarakah Mutanaqisah*

Hadist riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ اللَّهُ أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ فَأَعَادَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا (رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

*Dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda “Allah berfirman (dalam hadist Qudsi), Aku menjadi yang ketiga (memberkahi) dari dua orang yang melakukan kerjasama, selama salah satu dari mereka tidak berkhianat kepada mitranya itu. Jika ada yang berkhianat, aku keluar dari kerjasama itu”.*⁴⁴

Dorongan untuk bekerja sama dalam usaha telah lebih awal dilakukan oleh islam. Sebagian orang tidak mampu berusaha secara mandiri dengan berbagai keterbatasannya. Namun, Allah memberikan gambaran etika saat bermitra dengan orang lain yang harus ditaati agar tidak terjadi kerugian dan permusuhan setelahnya. Allah akan selalu menolong orang-orang yang bekerja sama dalam kebaikan dan meluaskan rezeki mereka selama mereka bersikap jujur. Jika seseorang di antara mereka berkhianat maka Allah akan mencabut keberkahan dari mereka.

Dalil-dalil di atas menunjukkan bahwa *syirkah* atau kerjasama pada hakekatnya sah dan diperbolehkan oleh risalah yang terdahulu dan telah dipraktekkan, namun harus sesuai dengan hukum Allah SWT. Dari dalil ayat dan hadist di atas, maka dapat disimpulkan bahwa: *Pertama*, Allah swt memberikan keberkahan bagi mereka yang bekerja sama dalam kegiatan usaha selama mereka jujur dan ikhlas. *Kedua*, larangan berkhianat antar mitra karena hal tersebut merupakan pangkal kemurkaan Allah.

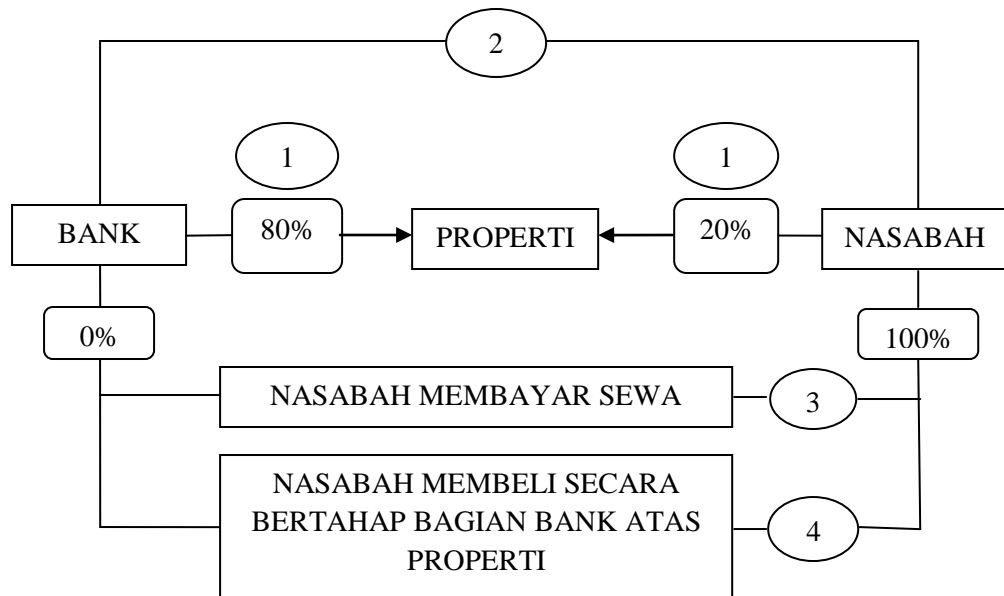
⁴⁴ Imam Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-Asqalany, Terj. Lutfi Afif dkk, *Bulughul Maram Five in One, teks hadits, terjemah, kosakata, abstraksi, kesimpulan hadits*, (Jakarta: Mizan Publika), hal. 524

11. Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah* dalam bank syariah memiliki skema sebagai berikut:⁴⁵

Gambar 2.1

Skema *Musyarakah Mutanaqisah*



Keterangan:

1. Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk properti
2. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut
3. Nasabah menyewa properti tersebut
4. Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi tersebut, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

⁴⁵ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hal. 317

D. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi. KPR muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli dari masyarakat.

2. Jenis-jenis KPR

Di Indonesia, hingga saat ini terdapat 2 jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain yaitu:

a. KPR Subsidi

Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam

memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

Merupakan suatu kredit pemilikan rumah yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung penelitian ini, peneliti memaparkan penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti tentang implementasi Produk Pembiayaan KPR melalui Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syariah.

Penelitian yang dilakukan oleh Rahmawaty⁴⁶, dengan judul penelitian “Implikasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Perbankan Syariah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Muamalat Cabang Manado)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi akad *musyarakah mutanaqisah* dalam penyelesaian KPR di Bank Muamalat Cabang Manado. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Muamalat terdapat 2 sistem akad pembiayaan yaitu pembiayaan dengan akad *murabahah* (jual beli) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (bagi hasil). Pembiayaan KPR dengan menggunakan sistem *musyarakah mutanaqisah* dalam praktik akuntansi perhitungan pembiayaan menggunakan metode perhitungan efektif. Dan dalam proses perhitungan dan kinerja di Bank

⁴⁶ Ratnawaty, “Implikasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perbankan Syariah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Muamalat Cabang Manado)”, *Jurnal Economic and Business of Islam*, Vol. 3 No. 2 Desember 2018, hal. 227–230

Muamalat aplikasinya sudah sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan standar akuntansi dan pihak yang berwenang. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu keduanya sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan untuk perbedaannya pada penelitian terdahulu lebih cenderung mengulang-ulang materi dan pembahasan yang diteliti.

Penelitian yang dilakukan oleh Fitria Andriani⁴⁷, dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia)”. Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia dalam produk KPR. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam ketentuan syariah syarat-syarat sahnya akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan dari akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Hal ini ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan penerapan dari gabungan akad tersebut. Begitu pula dengan akad *murabahah* yang sudah sejalan dengan prinsip syariah, hanya saja dalam penentuan margin keuntungannya akad *murabahah* belum begitu memberikan kebaikan dan kemaslahatan kepada nasabah. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama menggunakan objek penelitian yaitu Bank Muamalat dan keduanya menggunakan metode penelitian kualitatif. Untuk perbedaannya terletak pada akad yang digunakan,

⁴⁷ Fitria Andriani, “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia)”, *Jurnal Az-Zarqa*, Vol. 11 No. 1 Juni 2019, hal. 95

pada penelitian terdahulu menggunakan 2 akad sekaligus yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, sedangkan untuk penelitian yang dilakukan hanya memfokuskan pada satu akad saja yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Rizal dkk⁴⁸, dengan judul penelitian “Kongsi Pemilikan Rumah Berbasis Syariah Perbandingan antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah”. Tujuan dari pada penelitian ini adalah untuk mengetahui perbandingan antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah pada pembiayaan kongsi pemilikan rumah berbasis syariah. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian komparatif kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, proses pembiayaan KPR dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih lama daripada *ijarah muntahiyah bitamlik*, *Kedua*, pengadaan aset dengan *musyarakah mutanaqisah* lebih jelas daripada *ijarah muntahiyah bitamlik*, *Ketiga*, pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* lebih unggul dibandingkan dengan akad *ijarah muntahiyah bitamlik* baik dari segi pengadaan, kepastian perpindahan kepemilikan maupun dari segi legalitas terhadap jaminan. Persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang ditulis oleh peneliti terletak pada metode penelitian yang digunakan yaitu sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif. Sedangkan untuk perbedaannya terdapat pada objek tempat penelitian dan akad yang digunakan. Pada penelitian terdahulu menggunakan 2 objek tempat (BMI dan BRIS) dan menggunakan 2 akad (*musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah*

⁴⁸ Rizal, dkk, “Kongsi Pemilikan Rumah Berbasis Syariah Perbandingan antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia Syariah”, *Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, Vol. 3 No. 2 Juli–Desember 2018, hal. 211–212

muntahiyah bitamlik), sedangkan pada penelitian yang dilakukan hanya menggunakan 1 objek tempat penelitian dan akad yang digunakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Marwini⁴⁹, dengan judul penelitian “Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Produk KPRS di Perbankan Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah. Pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Hasil dari penelitian mengungkapkan bahwa produk pembiayaan *murabahah* KPR Syariah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan *murabahah* KPR Syariah. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah digunakannya metode penelitian dan jenis penelitian, yaitu sama-sama menggunakan penelitian kualitatif. Yang membedakan adalah variabel yang digunakan, pada penelitian terdahulu menggunakan skim pembiayaan *murabahah*, sedangkan pada penelitian yang ditulis menggunakan skim pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Dara dan Siti⁵⁰, dengan judul “Kesesuaian Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR Menurut Fatwa DSN MUI di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo”. Dari penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui apakah pengawasan dan penanganan kolektabilitas pembiayaan *murabahah* di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI atau tidak.

⁴⁹ Marwini, “Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Produk KPRS di Perbankan Syariah”, *Jurnal Al-Ihkam*, Vol. 8 No. 1 Juni 2013, hal. 159

⁵⁰ Dara Setianti Kania P., dan Siti Inayatul Faizah, “Kesesuaian Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR Menurut Fatwa DSN MUI di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Vol. 3 No. 3 Maret 2016, hal. 242–243

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan data berupa catatan dari hasil wawancara sebagai acuan dalam pengerjaan tugas akhir berupa skripsi. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa kesesuaian pengawasan dan penanganan kolektabilitas pembiayaan *murabahah* produk KPR menurut Fatwa DSN MUI di Bank Jatim Syariah dapat dilihat dari enam indikator yaitu harga, denda, jaminan, penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah dan pembiayaan macet. Dalam praktiknya Bank Jatim Syariah telah sesuai dengan fatwa DSN MUI, namun ada satu poin yakni pada penetapan denda yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI terkait besarnya jumlah denda yang berbeda tergantung dari besarnya angsuran. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu sama-sama menggunakan penelitian kualitatif. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada variabel yang digunakan, pada penelitian terdahulu menggunakan variabel *murabahah*, sedangkan pada penelitian yang dilakukan menggunakan variabel *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Winda dan Rifa'i⁵¹, yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi”. Bertujuan untuk mengetahui mekanisme akad *murabahah* dan *IMBT* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KC Malang Kawi. Pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Adapun hasil dari penelitian tersebut adalah: 1) Ketetapan hukum antara teori dan praktik akad *murabahah* dan *IMBT* telah sesuai karena pada Fatwa DSN MUI yang menjadi landasannya adalah Al-

⁵¹ Winda Ika Pratiwi dan Moch. Novi Rifa'i, “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi”, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2 No. 2 Agustus 2017, hal. 175

Qur'an, hadist, dan ijma' ulama, 2) Mekanisme akad *murabahah* dan IMBT yang diterapkan pada produk KPR bank BRI Syariah telah sesuai dengan ketentuan syariah dan 3) Pada angsuran bank BRI Syariah menggunakan sistem piramida terbalik atau efektif, dimana angsuran pokok tetap dan marginnya semakin lama semakin menurun sampai akhir pelunasan pembiayaan. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan terletak pada jenis metode yang digunakan yaitu kedua penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Yang membedakan terdapat pada akad yang digunakan. Pada variabel terdahulu menggunakan dua akad yaitu *murabahah* dan IMBT, sedangkan pada penelitian yang dilakukan hanya menggunakan satu variabel yaitu *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Kresna Syukma Taruna dkk⁵² yang berjudul "Penerapan Akuntansi *Murabahah* dan Akuntansi *Musyarakah* dalam KPR BTN iB (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Cabang Malang)". Yang memiliki tujuan untuk menganalisis penerapan akuntansi *murabahah* dan akuntansi *musyarakah* yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah Cabang Malang dalam produk pembiayaan pembelian rumah. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah penerapan pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syariah Cabang Malang secara umum sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Secara umum penerapan akuntansi *murabahah* dan akuntansi *musyarakah* KPR BTN iB pada Bank BTN SYariah Cabang Malang sudah sesuai dengan PAPSI,

⁵² Kresna Syukma Taruna, dkk, "Penerapan Akuntansi *Murabahah* dan Akuntansi *Musyarakah* dalam KPR BTN iB (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Cabang Malang)", *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi*, Vol. 6 No. 1 2019, hal. 37

hanya saja ada beberapa poin yang tidak sesuai. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah terletak pada metode penelitian dan jenis penelitian, yaitu sama-sama menggunakan penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak dari penggunaan variabel yang digunakan. Pada variabel terdahulu menggunakan dua variabel yaitu *murabahah* dan *musyarakah*, sedangkan pada penelitian yang ditulis menggunakan satu variabel yaitu *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Fitri Handayani⁵³, yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare”. Memiliki tujuan untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Bank Tabungan Negara Syariah Parepare. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Adapun hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa: 1) Mekanisme pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare sudah sesuai dengan aturan bank dan pemerintah, 2) Implementasi akad *murabahah* pada Bank BTN Syariah Parepare, syarat dan rukun sudah sesuai dengan prinsip akad *murabahah*, namun akad *murabahah* belum berimplementasi dengan baik pada produk KPR di Bank BTN Syariah Parepare dikarenakan masih adanya unsur-unsur akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah terdapat pada studi kasus yang diangkat yaitu sama-sama membahas mengenai implementasi produk pembiayaan KPR dan sama-sama

⁵³ Fitri Handayani, “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare”, *Jurnal Banco*, Vol. 1 Mei 2019, hal. 46

menggunakan metode penelitian kualitatif. Untuk perbedaannya terletak pada objek tempat penelitian dan variabel akad yang digunakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Sapi'i dan Agus Setiawan⁵⁴, dengan judul penelitian “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk. Cabang Pembantu Samarinda Seberang)”. Tujuan daripada penelitian yang dilakukan adalah untuk menganalisis penerepan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang. Sedangkan dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode yang digunakan bersifat deskriptif kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder sebagai pendukungnya. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor agama, faktor lokasi, faktor teman, faktor iklan, faktor ekonomi dan faktor pelayanan. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu sama-sama menggunakan objek penelitian yang sama yaitu sama-sama menggunakan bank yang sama yaitu Bank Muamalat sebagai tempat penelitian. Yang membedakan dari kedua penelitian ini yaitu nama kota yang dijadikan tempat penelitian, pada penelitian terdahulu mengambil lokasi di Kota Samarinda, sedangkan pada penelitian yang dilakukan mengambil lokasi di Kota Kediri.

⁵⁴ Sapi'i dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk. Cabang Pembantu Samarinda Seberang)”, *Jurnal AL-Tijary (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 2 No. 1 2016, hal. 19–20

Penelitian yang dilakukan oleh Riza dan Zaki⁵⁵, dengan judul “Kesesuaian Akad *Murabahah* dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah”. Yang bertujuan untuk mengetahui kesesuaian akad *murabahah* dengan pembiayaan KPR Bank Jatim Unit Usaha Syariah. Dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif. Hasil daripada penelitian ini menyatakan bahwa kesesuaian akad *murabahah* pada pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah dilihat dari empat indikator yaitu harga, denda, jaminan, dan pembiayaan macet yang disesuaikan dengan Fatwa DSN-MUI. Dalam prakteknya Bank Jatim Syariah telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, namun hanya ada satu poin yaitu pada poin denda yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI karena didalam fatwa menyebutkan bahwa sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan, tetapi dalam prakteknya besarnya denda yang ditetapkan pihak Bank Jatim Syariah bergantung pada besarnya angsuran yang ditetapkan diawal perjanjian. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan peneliti yang dilakukan terletak dari jenis penelitian yaitu sama-sama menggunakan metode kualitatif. Untuk perbedaannya terletak pada objek dan cara melakukan pengecekan keabsahan temuan dengan menggunakan metode mencari penjelasan dari tiga subjek wawancara.

⁵⁵ Riza Arsita Sari dan Irham Zaki, “Kesesuaian Akad *Murabahah* dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Vol. 6 No. 6 2019, hal. 1263

Penelitian yang dilakukan oleh Yuranda dan Daud⁵⁶, dengan judul penelitian “Analisis Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR) pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh”. Penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui penjelasan bagaimana analisa akad *murabahah* pada pembiayaan perumahan (KPR) pada PT Bank BRI Syariag KC Banda Aceh. Dalam penulisan penelitian ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara, studi kepustakaan, dokumentasi, dan catatan lapangan. Hasil dari penelitian ini dijelaskan bahwa: 1) PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menentukan margin dengan sifat yang transparan, 2) PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menanamkan azaz saling percaya dimana pihak Bank BRI Syariah tidak mengenakan sanksi denda secara langsung namun dengan membuat beberapa perjanjian khusus untuk alokasi dana denda tersebut dan 3) Apabila ditinjau dari kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dan praktek pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) telah selaras dengan aa yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI. Persamaan antara penelitian sebelumnya dan peneliti yang sedang dilakukan adalah sama-sama menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metode lapangan, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek lokasi penelitian serta variabel akad yang digunakan.

⁵⁶ Alghiffari Yuranda dan Rulfah M Daud, “Analisis Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR) pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, Vol. 4 No. 1 2019, hal. 55–56

Penelitian yang dilakukan oleh Putri Kamilatur Rohmi⁵⁷, dengan judul penelitian “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Lumajang. Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Untuk hasil yang didapat dari penelitian ini yaitu untuk implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki prosedur pembiayaan yang meliputi: a) kriteria nasabah, b) analisis nasabah yang meliputi analisis 5C (*character, capital, capacity, condition of economy, dan collateral*), dan c) scoring. Persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang sedang dilakukan adalah keduanya sama-sama menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kualitatif dan sama-sama menggunakan objek bank yang sama yaitu BMI. Yang membedakan dari kedua penelitian ini yaitu kota yang dijadikan tempat penelitian, pada penelitian terdahulu mengambil lokasi di Kantor Cabang Solo, sedangkan pada penelitian yang dilakukan mengambil lokasi di Kantor Cabang Kediri.

Penelitian yang dilakukan oleh Ruslaini Sitorus⁵⁸, dengan judul penelitian “Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan

⁵⁷ Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqiah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, *Jurnal Istishoduna*, Vol. 5 No. 1 April 2015, hal. 29–34

⁵⁸ Ruslaini Sitorus, Skripsi: “Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada KPR (*Kredit Pemilikan Rumah*) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman”, (Sumut: UIN Sumatera Utara, 2019), hal. 55–56

akad *musyarakah mutanaqisah* pada Griya Faedah BRI Syariah KC Medan S. Parman. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Untuk hasil yang diperoleh dari penelitian ini menunjukkan bahwa: *Pertama*, pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BRIS KC Medan S. Parman telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. *Kedua*, adapun kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat ketidaksesuaian mengenai kepemilikan aset dalam akad MMQ. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan adalah menggunakan metode penelitian yang sama yaitu metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek tempat penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh Tri Mamik Rahayu⁵⁹, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Dari hasil penelitian ini diperoleh hasil bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB terdapat dua akad didalamnya, yaitu skim pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah*. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang ditulis peneliti terletak pada jenis metode yang digunakan, yaitu sama-sama menggunakan

⁵⁹ Tri Mamik Rahayu, Skripsi: “Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”, (Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2018), hal. 91

metode penelitian kualitatif dan sama-sama menggunakan objek lokasi penelitian yang sama. Untuk perbedaannya terdapat pada variabel yang digunakan. Pada variabel terdahulu menggunakan dua variabel yaitu *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah*, sedangkan pada penelitian yang dilakukan menggunakan satu variabel yaitu *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Izzah⁶⁰, dengan judul penelitian “Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo”. Dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah serta mengetahui faktor apa saja yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Cabang Solo. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan jenis pendekatan kualitatif dengan data primer dan sekunder. Hasil daripada penelitian ini menyebutkan bahwa pelaksanaan pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI Cabang Solo menggunakan skema *murabahah* yaitu skema dengan prinsip jual beli. Untuk mendapatkan pembiayaan KPR Muamalat iB di BMI Cabang Solo calon nasabah harus memenuhi syarat-syarat untuk mendapatkan pembiayaan tersebut. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan yaitu sama-sama membahas tentang produk pembiayaan KPR, selain itu kesamaan dalam penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan yaitu sama-sama menggunakan objek bank yang sama yaitu Bank Muamalat sebagai tempat penelitian. Yang membedakan dari kedua penelitian ini yaitu kota yang dijadikan tempat penelitian, pada

⁶⁰ Nurul Izzah, Skripsi: “Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo”, (Salatiga: STAIN Salatiga, 2014), hal. 57

penelitian terdahulu mengambil lokasi di Cabang Solo, sedangkan pada penelitian yang dilakukan mengambil lokasi di Cabang Kediri.

Penelitian yang dilakukan oleh Akmal Dhiya Ulhaq⁶¹, dengan judul penelitian “Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai Alternatif *Murabahah* terhadap Pembiayaan Perumahan Griya pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro”. Dengan tujuan untuk mengetahui penerapan pembiayaan Perumahan Griya dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Bintaro. Untuk metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil daripada penelitian ini yaitu dalam mengimplementasikan *musyarakah mutanaqisah* ada beberapa ketentuan khusus yang diatur dalam fatwa DSN No. 73 yang meliputi: a) asset MMQ dapat di *ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain, b) apabila asset MMQ menjadi objek *ijarah* maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa asset tersebut dengan nilai *ujrah* yang telah disepakati, c) untuk keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad, sedangkan untuk kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Persamaan dalam penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan adalah menggunakan metode penelitian yang sama yaitu menggunakan jenis pendekatan kualitatif. Sedangkan untuk perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu lebih menjelaskan mengenai metode penelitian yang dijelaskan dengan rinci.

⁶¹ Akmal Dhiya Ulhaq, Skripsi: “Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Sebagai Alternatif *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro”, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018), hal. 67

F. Kerangka Berfikir

Penelitian ini membahas mengenai implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB pada PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri, adapun skema dari kerangka berfikir dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2

Kerangka Berfikir

