

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. *Musyarakah Mutanaqisah*

1. *Pengertian Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*cooperation, partership*). *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁰ Dan *mutanaqisah* (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*to dimish*). Jadi *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

Musyarakah mutanaqisah (decreasing participation) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula

¹⁰ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm.67

kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.¹¹

Menurut Sugeng, *musyarakah mutanaqisah* adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Barang dalam konteks disini bisa berupa properti (rumah, ruko, rusun, toko, dll), ataupun mesin-mesin dan peralatan. Usaha dalam konteks di sini bisa berupa usaha perdagangan, pengolahan (industri manufakturing) dan jasa-jasa seperti usaha transportasi (taksi, pengangkutan barang). Keuntungan maupun kerugian usaha ditanggung para pihak sesuai perbandingan modal yang bersangkutan.

Dalam konteks kepemilikan usaha, penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak.¹²

Menurut Hosen dalam makalahnya yang berjudul *Musyarakah Mutanaqishah* menjelaskan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah* yang merupakan

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah"ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta: BI Dan Taskie Institut, 1999, hlm. 173

¹² Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm.231-232

bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah mutanaqishah (diminishing partnership)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹³

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda) dimana aset 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 atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan 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

¹³ Nadratuzzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, Fakultas Syariah dan Hukum Syarif Hidayatullah Jakarta, Al-Iqshad : Vol. 1, No. 2, Juli 2009

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 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.

2. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqishah*

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*. Landasan tersebut terbagi menjadi 4 yaitu:

a. Al-Qur'an

QS. Al-Ma'idah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian tersebut.

QS. Shaad ayat 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh.”

Ayat diatas menjelaskan bahwa diperbolehkannya praktik akad *musyarakah*, saling bersekutu atau *partnership*. Bersekutu dalam konteks ini adalah kerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan sebuah usaha perniagaan.

QS. Al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ فَلْيِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan sama sekali jika memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan ibunya. Hal ini dilakukan untuk membalas jasa perempuan tersebut.

b. Al-Hadits

Hadits riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ : إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ ، مَا لَمْ
يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

“Dari Abu Hurairah, ia merafa’kannya kepada Nabi, beliau bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: Saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi salah satunya tidak mengkhianati temannya. Apabila ia berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya”

Hadits diatas memberikan pemahaman bahwa dalam melakukan kerjasama harus amanah dan tidak boleh ada yang saling menjatuhkan antara pihak terkait.

Hadits riwayat Ibnu Majah dari Ibnu ‘Umar

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا
الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Dari Ibnu ‘Umar r.a ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringnya keringat.”

Hadits diatas menjelaskan bahwa setiap mempekerjakan seseorang maka wajib memberikan upah atas jasa yang telah diberikan yaitu berupa upah atau imbalan.

c. Kaidah Fiqh

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”¹⁴

3. Syarat dan Rukun *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.

Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.¹⁵ Karena *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan. Ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-‘aqidain*, *mahall al-‘aqh*, *maudhu’ al-‘aqd* dan *shighat al-‘aqd*.

1) Subjek Perikatan (*al-‘aqidain*)

Al-‘aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

2) Objek Perikatan (*mahall al-‘aqd*)

Mahall al-‘aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk

¹⁴ Nadraturuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, Fakultas Syariah dan Hukum Syarif Hidayatullah Jakarta, Al-Iqshad : Vol. 1, No. 2, Juli 2009

¹⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm 49-50.

objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam *mahall al-'aqd* adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ketiga, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

3) Tujuan Perikatan (*maudhu' al-'aqd*)

Maudhu' al-'aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.

- b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
 - c. Tujuan akad harus dibenarkan syara'.
- 4) *Ijab dan Qabul (shighat al-'aqd)*

Shighat al-'aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Kabul* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan *ijab* dan *qabul* agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a) *Jala' al-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b) *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
- c) *Jazm al-iradataini* yaitu antara *ijab* dan *qabul* menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan *qabul* dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

- 1) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
- 2) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-

perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.

- 3) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka akad dapat dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
- 4) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya (akibat hukumnya).¹⁶

4. *Ijarah dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah*

Prinsip sewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*al-iwadlu*). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership* atau *milkiyyah*) atas barang itu sendiri.¹⁷ Terdapat dua jenis *ijarah*, *ijarah* pertama adalah sewa jasa yaitu mempekerjakan

¹⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam) Edisi Revisi*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 99-100

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 117

jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari sewa jasa tersebut. *Ijarah* selanjutnya 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* adalah *lease contract*, dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

Ijarah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *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;¹⁸

- 1) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- 3) 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*.

¹⁸ Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hlm.5

5. Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

1. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *bai'* (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, 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.
- c. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka (3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Adapun ketentuan khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- a) Aset *musyarakah mutanaqisah* 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 *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 atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah*, *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran

oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

B. Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu :

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹⁹

Pada umumnya bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*). Adapun untuk pemenuhan kebutuhan jasa, bank meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat sebagai *collateral*. Sumber pembayaran kembali atas pembiayaan tersebut berasal dari sumber

¹⁹ Muhammad Syari'i Antonio, *Bank Syariah...*, hlm.160

pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- a. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.
- b. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
- c. *Al-musyarakah mutanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.

*Ar-rah*n untuk memenuhi kebutuhan jasa.²⁰

C. Penelitian Terdahulu

Peneliti sebelumnya yang hampir sama tentang Implementasi Multi Akad Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah iB Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo, yaitu:

Jurnal dari Fatmasari dengan judul Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat). Obyek dari penelitian ini adalah Bank BTN yang merupakan bank konvensional dan Bank Muamalat yang merupakan bank syariah. Kedua bank ini dipilih karena dianggap sebagai pioner di kelasnya masing-masing. Jenis penelitian ini adalah penelitian diskriptif kualitatif yakni suatu metode

²⁰ *Ibid.*, hlm 168

yang digunakan untuk menggambarkan secara detail keadaan objek penelitian menerangkan dan mencatat dan penelitian secara objektif. Penelitian ini sendiri akan menganalisis perbedaan sistem pembiayaan KPR antara bank konvensional dengan bank syariah. Penulis mengambil beberapa kesimpulan antara lain: 1) Terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dengan KPR bank syariah; 2) Analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti, syarat mengajukan kredit, jenis kredit, prosedur pemberian kredit, akad, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. 3) Persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pemberian kredit, dan sumber bunga atau margin keuntungan. 4) Perbedaannya diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya.²¹

Tugas Akhir dari Arifiani tahun 2016 dengan judul Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank JATENG Syariah). Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kualitatif. Maksud dari penelitian lapangan, baik berupa data lisan maupun data tertulis (dokumen).

²¹ Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat)*, Vol 1, No.3 2013

Sedangkan maksud dari kualitatif adalah penelitian ini lebih bersifat untuk mengembangkan teori, sehingga akan menemukan teori baru dan dilakukan sesuai dengan kaidah non statistik. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Kesimpulan dari jurnal ini adalah pembiayaan sindikasi merupakan pembiayaan yang dilakukan oleh bank Jateng Syariah dengan beberapa bank lain yang bekerja sama untuk membiayaisuatu proyek yang tidak bisa dipenuhi oleh salah satu bank saja tetapi bank yang turut berkontribusi juga ikut membiayai sesuai dengan kesepakatan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan sindikasi ini adalah akad *musyarakah*.²²

Jurnal dari Addina dengan judul Penerapan Akad *Musyarakah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan diskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *musyarakah mutanaqisah*. Yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah dengan kategori *syirkah al-'inan*.²³

Skripsi dari Rohmad tahun 2016 dengan judul Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad

²² Nurul Dwi Arifiani, Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah Di Bank JATENG Syariah), Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016

²³ Amalia Nur Addina, Penerapan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/Xi/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang). Penelitian ini adalah penelitian kualitatif diskriptif. Hasil penelitian ini yaitu pertama, Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam praktek pembiayaan hunian syari'ah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa adanya kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan penyertaan modal sesuai dengan ketentuan akad, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap di cantumkan dalam kesepakatan, asset *musyarakah mutanaqishah* disewa oleh nasabah atau dilimpahkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan, besaran nilai *ujrah* disepakati antar *syarik* saat perikatan, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan dan nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan.²⁴

Jurnal dari Rosyida dengan judul Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah* Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Bank Muamalat Surabaya). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Hasil penelitian ini adalah pembiayaan hunian syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad yaitu akad *Murabahah* dan

²⁴ Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa Dsn Mui No. 73/Dsn-Mui/Xi/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016

Musyarakah. Dalam akad *Murabahah*, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad *Musyarakah* (Kerjasama Sewa) merupakan kerjasama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan dengan akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad *Musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.²⁵

Skripsi oleh Prasetyo tahun 2014 dengan judul Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan diskriptif analitis. Hasil penelitian ini adalah penerapan dalam penyelesaian pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* bermasalah dalam keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013 hampir semua telah terpenuhi, hanya saja pada tahap revitalisasinya ada tahapan yang tidak sesuai dengan keputusan DSN

²⁵ Eva Rosyida, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Dunia Syariah dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah pada Bank Muamalat (Studi Kasus pada Bank Muamalat Surabaya)*, Universitas Surabaya

NO.01/DSN-MUI/X/2013 dimana setelah melakukan tahan *rescheduling* pihak bank melakukan proses *restructuring* baru kemudian melakukan *reconditioning*. Hal ini tentu boleh saja dilakukan, karena itu bukan merupakan tahapan yang harus dilakukan secara berurutan. Semua itu dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah sesuai kondisi nasabah.²⁶

Tabel 2.1

Persamaan dan Perbedaan

NO	Nama Peneliti	Perbedaan	Persamaan
1	Nabila Fatmasari	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah kepada analisis sistem pembiayaan KPR Bank Konvensional dan pembiayaan KPRS Bank Syariah	Metode penelitian dan produk yang diteliti
2	Nurul Dwi Arifiani	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah kepada mekanisme akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada pembiayaan sindikasi	Metode penelitian dan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk pembiayaan
3	Amalia Nur Addina	Objek penelitian, Penelitian ini lebih mengarah penjelasan akad sewa pada Pembiayaan Hunian Syariah	Metode penelitian dan produk yang diteliti
4	Rohmad	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah pada Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi	Metode penelitian dan produk yang diteliti

²⁶ Bayu Prasetyo, *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013*, Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014

		Dengan Menggunakan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/Xi/2008	dengan menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>
5	Eva Rosyida	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada perbedaan akad <i>mudharabah</i> dan <i>musyarakah</i> pada Pembiayaan Hunian Syariah	Metode penelitian dan objek penelitian yaitu pembiayaan rumah
6	Bayu Prasetyo	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> berdasarkan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013	Metode penelitian dan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>