

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan *plagiarisme* atau menyontek karya tulis orang lain, maka saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar ke sarjanaan yang saya terima ataupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 11 Oktober 2023

**Oktavia Wulandari**  
NIM. 191130130

## ABSTRAK

**Nama: Oktavia Wulandari NIM: 191130130, Judul Skripsi: Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Hijrah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang)**

Penelitian ini membahas tentang implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR iB dan kesesuaian syariah pada produk KPR iB Hijrah yang merupakan salah satu produk pembiayaan dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.73 Tahun 2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana model akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang? 2) Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang? Dan 3) Bagaimana kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang?

Tujuan Penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui model akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang. 2) Untuk mengetahui implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah. Dan 3) Untuk mengetahui kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi kemudian dianalisis secara induktif untuk memperoleh kesimpulan yang bersifat umum tentang kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Model akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah termasuk model KPR iB MMQ *Wal Ijarah*. 2) Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah. 3) Kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia belum bisa dikatakan sesuai syariah secara penuh. Ada ketidaksesuaian tentang beban biaya perolehan aset hanya ditanggung oleh nasabah yang seharusnya ditanggung bersama dengan pihak bank. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 Tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* bagian ketentuan khusus poin 5 yang menyatakan biaya perolehan aset menjadi beban bersama, kecuali biaya peralihan aset di akhir akad itu menjadi beban nasabah sebagai pembeli.

**Kata Kunci: *musyarakah mutanaqisah, KPR, Fatwa DSN-MUI.***

Nomor : Nota Dinas  
Lampiran : Skripsi  
Prihal : **Pengajuan Ujian Munaqasyah  
a.n. Oktavia Wulandari  
NIM : 191130130**

Kepada Yth  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN SMH BANTEN  
Di-  
Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

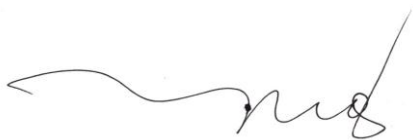
Dipermaklum dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan perbaikan seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara **Oktavia Wulandari, NIM : 191130130** yang berjudul **Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Hijrah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang** telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqosyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Serang, 04 Oktober 2023

Pembimbing I



**H. Masduki, S.Ag., M.A.**  
NIP. 19731105 199903 1 001

Pembimbing II



**Nina Chairina, S.Ag., M.H.**  
NIDN. 2008027401


**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*  
PADA PRODUK KPR IB HIJRAH  
(Studi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang)**

Oleh:

**Oktavia Wulandari**  
NIM: 191130130

Menyetujui,

Pembimbing I



**H. Masduki, S.Ag., M.A.**  
NIP. 19731105 199903 1 001

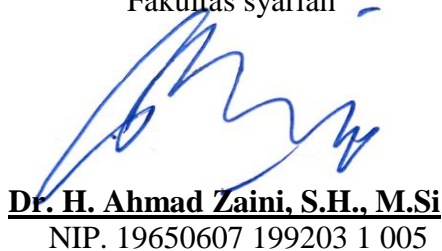
Pembimbing II



**Nina Chairina, S.Ag., M.H.**  
NIDN. 2008027401

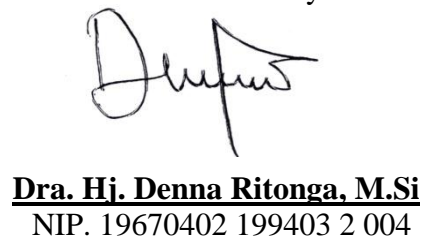
Mengetahui,

Dekan  
Fakultas syariah



**Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si**  
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan  
Hukum Ekonomi Syariah



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si**  
NIP. 19670402 199403 2 004

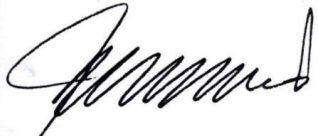
## PENGESAHAN

Skripsi a.n **Oktavia Wulandari**, NIM: **191130130** yang berjudul **Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Hijrah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang)** telah diujikan dalam sidang munaqasah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal 11 Oktober 2023. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 11 Oktober 2023


### Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,



**Dr. H. Mahfud, M.M**  
NIP. 19620705 199303 1 005


Sekretaris Merangkap Anggota,



**Tb. Ahmad Mahdi, M.Pd**  
NIP. 19750616 200604 1 008

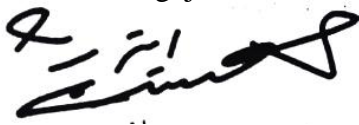
Anggota:

Penguji I,



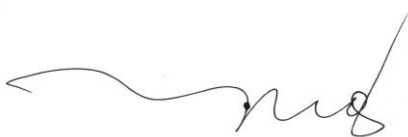
**Dr. H. Dede Permana, M.A**  
NIP. 19790326 200812 1 001

Penguji II,




**Dr. H. Ahmad Hidayat, Lc., M.Ag**  
NIP. 19770816 200501 1 004

Pembimbing I



**H. Masduki, S.Ag., M.A.**  
NIP. 19731105 199903 1 001

Pembimbing II



**Nina Chairina, S.Ag., M.H.**  
NIDN. 2008027401

## **PERSEMBAHAN**

*Setiap rangkaian kata dalam skripsi ini  
ku persembahkan untuk kedua orang tuaku tercinta  
Ayahanda Jaelani dan Ibunda Susna Marwiyah, Adikku Septiawan, dan  
Keluarga besar serta sahabat yang tidak bisa disebutkan satu persatu.  
Tak lupa juga para Dosen UIN Banten yang telah memberikan ilmu  
dan bimbingannya selama perkuliahan.*

## MOTTO

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ  
لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ  
مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٣٨﴾

*“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat”. (Q.S. Shad [38] : 24).*

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Penulis skripsi ini bernama Oktavia Wulandari. Lahir pada tanggal 15 Oktober 2001, di Serang Provinsi Banten. Penulis merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Jaelani dan Ibu Susna Marwiyah.

Penulis memulai pendidikan Sekolah Dasar pada tahun 2007 di SDN Tegal Jetak Ciruas. Setelah lulus Sekolah Dasar di tahun 2013, penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang Sekolah Menengah Pertama di MTsN 1 Serang dan lulus tahun 2016. Di tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang Sekolah Menengah Atas di MAN 1 Kota Serang dan lulus tahun 2019.

Tahun 2019, penulis melanjutkan lagi pendidikan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hassanuddin Banten mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah (HES), salah satu jurusan di Fakultas Syariah.



## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, yang telah memberikan taufik, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Shalawat beserta salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah SAW, Keluarga, para sahabat serta para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan izin Allah atas pertolongan, kemudahan dan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul ***Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Hijrah (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang)*** yang merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Skripsi ini mungkin tidak dapat diselesaikan tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karenanya penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyuddin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri

Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu penulis dalam kelancaran pemberkasan pada skripsi ini.

5. Bapak H. Masduki, S.Ag., M.A, sebagai pembimbing I dan Ibu Nina Chaerina, S.Ag., M.H, sebagai pembimbing II yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas nasehat, arahan, dan waktunya yang telah diberikan, sehingga skripsi ini dapat terslesaikan. Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan bapak dan ibu.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. Bapak Ari Gartika sebagai Operation Manager Branch Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang yang telah membantu penulis dalam menjalankan penelitian.
8. Orang tua dan segenap keluarga besar yang selalu memberikan motivasi dan dukungan dalam hidup saya.
9. Teman-teman HES D 2019, yang sudah menjadi bagian dari perjalanan menempuh perkuliahan, semoga kita tetap menjalin silaturahmi dengan baik.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatunya yang telah membantu kelancaran penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa meridhai, melimpahkan berkah, rahmat dan membalas dengan pahala yang berlimpah, Aamiin. Akhir kata saya berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti maupun pembaca.

Serang, 04 Oktober 2023

**Oktavia Wulandari**  
NIM: 191130130

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>SURAT PENGAJUAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>SURAT PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	7
F. Kerangka Pemikiran .....	12
G. Metode Penelitian .....	16
H. Sistematika Pembahasan .....	19
<b>BAB II KAJIAN TEORI TENTANG PEMBIAYAAN KPR IB DENGAN AKAD <i>MUSYARAKAH MUTANAQISAH</i></b>	
A. Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	21
B. Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah .....	31
C. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	35

### **BAB III GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT INDONESIA**

#### **CABANG SERANG**

- A. Sejarah Berdiri Bank Muamalat Indonesia ..... 39
- B. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia ..... 42
- C. Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia ..... 42
- D. Profil dan Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia  
Cabang Serang ..... 52

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

#### **KESESUAIAN SYARIAH DALAM IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PRODUK KPR IB HIJRAH**

- A. Model Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk KPR  
iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang ..... 54
- B. Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada  
Produk KPR iB Hijrah ..... 60
- C. Kesesuaian Syariah Dalam Implementasi Akad  
*Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk KPR iB Hijrah ..... 64

### **BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 71
- B. Saran ..... 72

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN- LAMPIRAN**