

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan terhadap rumah menjadi kebutuhan yang tergolong primer dalam kehidupan manusia. Rumah menjadi tempat yang memiliki privasi atau dimana tempat itu memiliki keleluasaan bagi seseorang untuk melakukan sesuatu. Bentuk nyatanya rumah menjadi wadah bagi keluarga untuk menjalin hubungan secara intens tanpa dicampuri dengan orang lain yang tidak berkepentingan.

Untuk memenuhi kebutuhan terhadap rumah, manusia memerlukan manusia yang lain untuk mewujudkannya. Islam sangat jelas mengatur tentang hubungan antar manusia atau disebut dengan muamalah. Termasuk kedalam fiqh muamalah yang berisi bahwa manusia harus menaati aturan Allah mengenai hubungan antar manusia terkait cara harta benda diperoleh, diatur, dikelola, dan dikembangkan.¹

Tidak semua masyarakat memiliki kemampuan finansial yang sama. Ada masyarakat yang memiliki kemampuan finansial lebih, maka baginya membeli rumah secara tunai bukan menjadi kesulitan. Namun, bagi masyarakat yang terhambat untuk membeli rumah secara tunai, dapat melakukan pembelian secara cicilan atau kredit. Untuk itu diperlukan peran badan usaha atau lembaga lainnya yang bergerak dibidang keuangan dan penyaluran dana, salah satunya lembaga perbankan sebagai perantaranya.

¹Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah: Hukum Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta : CV Bintang Semesta Media, 2022), h. 17.

Perbankan menjadi salah satu lembaga keuangan dimana posisinya sebagai penengah antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Disebut sebagai lembaga intermediasi, bank memiliki berbagai kegiatan transaksi yaitu menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*), serta menyalurkan jasa-jasa perbankan lainnya. Indonesia memiliki sistem perbankan yaitu dual banking system yang pelaksanaannya menyelenggarakan dua sistem perbankan meliputi syariah dan konvensional sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.² Berbeda dengan bank konvensional, bank syariah menerapkan konsep berdasarkan prinsip hukum Islam yang terbebas dari riba dalam kontrak perikatan antara pihak bank dengan nasabahnya. Bank syariah memiliki kegiatan usaha tanpa sistem bunga riba, ketidakjelasan (*gharar*), dan bebas dari spekulasi (*maysir*) sehingga disebut juga sebagai *Islamic Banking* atau *Interest Free Banking*.³

Dalam rangka membantu masyarakat mewujudkan pemilikan perumahan mereka, bank mengeluarkan salah satu produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Pengadaan rumah bagi masyarakat oleh lembaga perbankan ini sangat penting perannya dalam membantu mewujudkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman Bab I Pasal 1: “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

Salah satu perbankan syariah yang memiliki produk pembiayaan KPR adalah PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Tanggal 8 Oktober

²Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, (Depok : Kencana, 2017), h. 1.

³Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2016), h. 279.

2018, Bank Muamalat Indonesia menyelenggarakan *grand launching* kampanye “Ayo Hijrah” dan mulai gencar supaya masyarakat tergerak untuk berhijrah dalam penggunaan layanan perbankan. Sejak kampanye “Ayo Hijrah” tersebut, Bank Muamalat juga memberikan nama baru pada layanan dan produknya dengan maksud agar terciptanya layanan yang berkah bagi nasabah, salah satunya produk pembiayaan perumahan yaitu KPR iB Hijrah. Produk KPR iB Hijrah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang disediakan Bank Muamalat yang memudahkan seseorang untuk mewujudkan rumah impiannya yang lebih berkah, mudah, nyaman dan sesuai syariah. Selain itu, bank juga menawarkan fasilitas *take over*, renovasi, pembelian barang dan kebutuhan yang bersifat konsumtif lainnya dengan angsuran pasti dan persyaratan mudah. Ada dua pilihan akad pada produk KPR iB Hijrah ini yaitu akad *murabahah* (jual beli) dan *musyarakah mutanaqisah* (sewa beli).⁴

Akad *murabahah* menjadi salah satu akad favorit dalam pembiayaan pemilikan rumah bank syariah di Indonesia. Akad *musyarakah mutanaqisah* bisa menjadi alternatif atau pilihan lain dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah atau kendaraan. Pembiayaan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* semakin berkembang sejak dikeluarkan edaran surat dari Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012. tentang Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.⁵

⁴“Seputar Ayo Hijrah” <http://www.bankmuamalat.co.id/>, diakses pada 04 Maret 2023, pukul 16.50 WIB.

⁵Turizal Husein, “Telaah Kritis Akad *Musyarakah Mutanaqisah*”, dalam *Jurnal Al-Maal (Journal of Islamic Economics and Banking)* Vol .1, No. 1 (2019), <https://jurnal.umt.ac.id/index.php/jieb/article/view/1775>, diunduh pada 25 Februari 2023, h.81.

Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah turunan akad *musyarakah* yang merupakan bentuk inovasi akad pembiayaan di lembaga keuangan syariah. *Musyarakah mutanaqisah* menjadi akad kerja sama yang melibatkan dua pihak atau lebih yang saling menyatukan hartanya berupa modal untuk membiayai suatu pembelian barang dan masing-masing pihak yang terlibat perikatan modal memiliki hak kepemilikan atas barang tersebut.⁶

Dalam setiap aktivitas pembiayaan yang dilakukan, sudah tentu perbankan syariah harus melaksanakan kepatuhan syariahnya terhadap aturan hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Akad *musyarakah mutanaqisah* termasuk ke dalam akad kerja sama, sehingga didalam penerapan akad tersebut tentu ada bagi hasil antara kedua belah pihak yang saling menggabungkan modal. Agar tercapainya keabsahan dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*, tentu harus dipenuhi rukun dan syaratnya. Akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR iB didalamnya terdapat dua macam akad yaitu *musyarakah* (kerja sama) dan *ijarah* (sewa). Kerja sama dilakukan dengan penyatuan modal antar pihak yang terlibat, sedangkan sewa yaitu adanya pihak yang memberi kompensasi kepada pihak lain. Karena terdapat dua akad, maka secara otomatis rukun dan syarat harus merujuk pada ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 8 Tahun 2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* dan Fatwa DSN-MUI No. 9 Tahun 2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*. Dan yang menjadi rujukan utama adalah Fatwa Dewan Syariah Indonesia No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

⁶Mawaddah Ranchman, dkk, "Isu Kepatuhan Syariah pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Indonesia", dalam Jurnal *Banco (Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah)* Vol. 4 (2022), <https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/banco/article/download/3582/1378/>, diunduh pada 25 Februari 2023, h. 123.

Latar belakang di atas menarik penulis untuk melakukan penelitian terkait implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang, yang bertujuan mengetahui kesesuaian syariah lembaga perbankan dalam implementasi akad tersebut berdasarkan Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Sehingga penulis melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Produk KPR iB Hijrah (Studi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang)”**.

B. Rumusan Masalah

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?
3. Bagaimana kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang?

C. Tujuan Penelitian

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 di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

3. Untuk mengetahui kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat meliputi:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini menjadi dasar teori bagi peneliti selanjutnya dan menjadi referensi ilmiah.

2. Manfaat Praktis

- a. Manfaat Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat berkontribusi memperluas pemahaman tentang implementasi atau pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR.

- b. Manfaat Bagi Akademik

Diharapkan berguna sebagai literatur atau referensi bagi peneliti selanjutnya khususnya jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

- c. Manfaat Bagi Masyarakat Umum

Diharapkan dengan hasil penelitian ini masyarakat umum memperoleh pengetahuan dan wawasan mengenai pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

E. Penelitian Terdahulu yang Relevan

No.	Nama/Tahun/ Judul/PT	Hasil Penelitian	Persamaan Dan Perbedaan
1.	Muhammad Firdaus/2018/ <i>Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang)/Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.</i> ⁷	Hasil penelitiannya yaitu pembiayaan KPR dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang belum sesuai ditinjau dari hukum Islamnya. Dalam praktiknya sudah terpenuhi rukun dan syaratnya, tetapi belum memenuhi ketentuan Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dalam Produk Pembiayaan.	Persamaan: Sama-sama membahas tentang implementasi akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk pembiayaan KPR. Perbedaan: Yang menjadi subjek dalam skripsi tersebut adalah Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang. Sedangkan, yang dibahas penulis adalah penelitian dengan subjek

⁷Muhamad Firdaus, “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang)”, (Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018).

			<p>Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.</p> <p>Perbedaan lainnya yaitu dalam skripsi tersebut meninjau akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> dengan hukum Islam, sedangkan penelitian ini berfokus meninjau kesesuaian syariah lembaga perbankan terhadap Fatwa DSN-MUI dalam penerapan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk KPR.</p>
2.	Siti Rohmah/2021/	Hasil penelitiannya yaitu kebijakan pemerintah	Persamaan: Sama-sama

	<p><i>Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR Hits Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)/Universitas Islam Sultan Maulana Hasanuddin Banten.⁸</i></p>	<p>dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR Hits merujuk pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yaitu penurunan suku bunga kredit, perpanjangan waktu kredit, pengurangan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara</p>	<p>membahas tentang produk pembiayaan KPR yang menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>. Perbedaan: Skripsi tersebut membahas tentang pembiayaan bermasalah pada produk KPR Bank BTN Syariah KC Serang ditinjau dengan hukum Islam. Sedangkan, penulis membahas implementasi akad <i>musyarakah</i></p>
--	---	---	--

⁸Siti Rohmah, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* KPR Hits Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)”, (Skripsi Fakultas Syariah Universitas Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2021).

			<p><i>mutanaqisah</i> pada produk KPR iB Hijrah yang merupakan produk Bank Muamalat Indonesia studi pada cabang Serang ditinjau dengan Fatwa DSN-MUI.</p>
3.	<p>Nindia Prihatin Ningsih/2022/ <i>Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah BSI Griya Hasanah Pada Bank Syariah Indonesia</i></p>	<p>Hasil penelitiannya yaitu pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> sebagian besar telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Masih terdapat ketidaksesuaian yaitu perihal beban biaya yang seluruhnya ditanggung oleh salah satu pihak saja yaitu nasabah. Biaya pemeliharaan atas objek akad seharusnya menjadi beban bersama</p>	<p>Persamaan: Sama-sama membahas tentang produk pembiayaan KPR yang menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> dan sama-sama membahas kesesuaian syariah akad <i>musyarakah mutanaqisah</i></p>

	<p><i>(Studi Kasus Pada BSI KC Sukabumi)/Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.</i>⁹</p>	<p>karena akad pembiayaan ini merupakan akad kerjasama antara nasabah dengan bank.</p>	<p>terhadap Fatwa DSN-MUI tentang <i>musyarakah mutanaqisah</i>. Perbedaan: Skripsi tersebut membahas tentang analisis akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk pembiayaan pemilikan rumah BSI Griya Hasanah yang merupakan produk dari Bank Syariah Indonesia studi kasus KC Sukabumi. Sedangkan, penulis membahas</p>
--	--	--	--

⁹Nindia Prihatin Ningsih, “Analisis Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah BSI Griya Hasanah Pada bank Syariah Indonesia (Studi Kasus pada Bank BSI KC. Sukabumi)”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022).

			implementasi atau pelaksanaan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada produk KPR iB Hijrah yang merupakan produk Bank Muamalat Indonesia studi pada cabang Serang.
--	--	--	--

F. Kerangka Pemikiran

Bank syariah menjadi lembaga bisnis keuangan dengan kegiatan usaha yang mengikuti prinsip-prinsip berdasarkan ekonomi Islam. Kegiatan usaha yang dijalankan bank syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial untuk mencapai keuntungan yang maksimal, tetapi juga berperan dalam mewujudkan kesejahteraan bagi ekonomi masyarakat secara luas.

Pembiayaan pada bank syariah meliputi sewa-menyewa, sewa beli, transaksi jual beli, pencampuran modal atau bagi hasil, dimana dari pembiayaan tersebut bank memperoleh margin, bagi hasil, atau *ujrah* (bayaran) dan pendapatan sewa.¹⁰ Pembiayaan Pemilikan Rumah atau yang disingkat dengan PPR merupakan fasilitas pembiayaan

¹⁰Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah-Modul Sertifikasi Pembiayaan Syariah I*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 26.

konsumtif kepada perorangan yang membutuhkan tempat tinggal yang dijual dengan perantara *developer* atau *non-developer*, dan bisa untuk keperluan *take over* dan renovasi.¹¹

Dalam hukum Islam, perikatan atau kesepakatan dapat disebut dengan istilah akad yang didasari pada kerelaan atau keridhaan yang sesuai dengan syariat Islam. Unsur terpenting dalam setiap kegiatan transaksi adalah ijab dan kabul. Akad (perikatan Islam) merupakan perjanjian kedua belah pihak yang melanjutkan ke ijab dan kabul.¹²

Musyarakah memiliki kata dasar “*syirkah*” dari bahasa Arab, yaitu *syaraka-yusriku-syarkan-syarikatan-syirkatan* yang memiliki arti kerja sama, kelompok yang sedang dalam mencari keuntungan. Sedangkan *mutanaqishah* memiliki asal kata *naqishu-munaqqoshu-mutanaqishu* yang artinya mengurangi secara bertahap.¹³ *Musyarakah* memiliki pengertian yaitu akad kerja sama yang terjalin di antara dua pihak atau lebih untuk membangun suatu usaha dimana masing-masing pihak berkontribusi memberikan dana atau modal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko yang kemungkinan timbul nanti akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.¹⁴ Sedangkan pengertian *musyarakah mutanaqishah* menurut Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah* menyebutkan bahwa *musyarakah mutanaqishah* merupakan *musyarakah* atau kerja sama dengan kepemilikan dalam bentuk barang ataupun modal dimana milik

¹¹Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis...*, h. 50.

¹²Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta : Kencana, 2019), h. 39.

¹³Abd Misno, *Fiqh Muamalah...*, h. 189.

¹⁴Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), h. 90.

pihak yang satu berkurang karena pihak lain membelinya secara bertahap.

Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *syirkah* dengan:

تُبُوْتُ الْحَقِّ فِي شَيْءٍ لِأَنَّ نَيْنِ فَأَكْثَرَ عَلَى جِهَةِ الشُّيُوعِ

“Ketetapan hak pada sesuatu yang dimiliki dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur”¹⁵

Dasar hukum yang membolehkan dilakukannya akad *syirkah*, diantaranya:

1. Dalil Al-Qur'an

Q.S Shad (38) ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَايِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَحَرَّ 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).¹⁶

2. Dalil Hadits

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سُلَيْمَانَ الْمِصْبِيَّيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الرَّبْرِقَانِ عَنْ أَبِي حَيَّانَ التَّمِيمِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَرْفَعُهُ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى

¹⁵As-Syirbini, *Mughni al-Muhtaj Juz 2*, (Beirut : Dar al-Fikr), h. 211.

¹⁶Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an...*, h. 661.

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَينِ، مَا لَمْ يُخْنِ أَحَدُهُمَا
صَاحِبُهُ، فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

“Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Sulaiman Al Mishshishi, telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Az Zibriqan, dari Abu Hayyan At Taimi, dari ayahnya dari Abu Hurairah dan ia merafa’kannya. Nabi SAW yang bersabda: Allah SWT berfirman: “aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang diantara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatnya, maka aku keluar dari keduanya”. (HR. Abu Daud dan Al-Hakim).¹⁷

Karakteristik khusus dari *musyarakah mutanaqisah* sebagai pembeda dari model pembiayaan lainnya di perbankan syariah yaitu:

- a. Modal usaha dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Modal usaha yang berasal dari pihak bank dan nasabah dilakukan secara *tajzi’atul hishshah* atau pencatatan modal sebagai *hishshah (portion)* kemudian dibagi menjadi unit-unit *hishshah*.
- b. Konstan. Selama akad berlangsung, *hishshah* atau modal tidak boleh berkurang dan hal itu berlaku secara efektif.
- c. Terdapat *wa’ad* atau janji pada pihak bank dalam mengalihkan semua *hishshah* secara komersial kepada nasabah dengan waktu yang bertahap.
- d. *Intiqal al-Milkiyyah*. Terdapat pengalihan unit *hishshah* dengan ketentuan nasabah yang menyetorkan uang ke pihak bank memiliki nilai dengan jumlah yang sama terhadap nilai unit *hishshah*, dimana secara syariah itu merupakan

¹⁷Abu Daud Sulaiman As-Sijistaniy, *Sunan Abu Daud*, (Beirut : Al-Maktabah Al-Ashriyah), hadits nomor 3383.

pengalihan unit *hishshah* milik pihak bank secara komersial menjadi milik nasabah, akan tetapi pada nilai dengan jumlah yang melebihi nilai unit *hishshah* yang sudah ditetapkan dianggap sebagai bagi hasil yang merupakan bagian untuk pihak bank.¹⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam meneliti masalah adalah penelitian hukum empiris atau disebut juga penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris ini menggunakan data primer yang bersumber dari masyarakat, dimana data diperoleh melalui pengamatan, wawancara, atau kuesioner.¹⁹

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah tahapan analisis penelitian yang kemudian diperoleh data deskriptif analitis, yaitu data yang berasal dari narasumber secara lisan maupun tulisan serta perbuatan atau tingkah laku sebenarnya untuk ditelaah dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh.²⁰

2. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini diperoleh dari data-data, yaitu:

¹⁸Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Buku 1 : Musyarakah Buku 2 :Musyarakah Mutanaqisah*, (Jakarta, 2016), h. 11.

¹⁹Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta : Kencana, 2016), h. 149

²⁰Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Mataram University Press, 2020), h. 105-106.

a. Data Primer

Dalam penelitian ini data primer berasal dari data utama yaitu masyarakat atau narasumber yang berhubungan dengan objek atau masalah dalam penelitian. Dalam penelitian ini diambil data melalui *interview* atau wawancara, observasi ke lokasi secara langsung, serta dokumentasi yang didapat dari lokasi penelitian yaitu Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari buku-buku, artikel dalam jurnal, internet dan lain-lain yang berkaitan dengan topik pembahasan yaitu tentang akad *musyarakah mutanaqisah*.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu:

a. Wawancara

Wawancara bertujuan memperoleh informasi secara langsung dari informan, narasumber atau responden di lapangan menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab secara bebas.²¹ Dalam penelitian ini menggunakan daftar wawancara terstruktur seputar implementasi akad *musyarakah mutanaqisah*. Wawancara dilakukan terhadap narasumber dari pihak perbankan syariah yaitu Manajer dan Consumer Retail Banking Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

²¹Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum...*, h. 95.

b. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dari meninjau lokasi penelitian dengan melakukan pencatatan, pemotretan, atau perekaman yang berhubungan dengan keperluan penelitian.²² Observasi dilakukan peneliti dengan mengadakan peninjauan secara langsung yaitu mendatangi kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang untuk mengetahui kesesuaian syariah dalam implementasi akad *musyarakah mutanaqisah*.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu cara untuk mengumpulkan data melalui dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah penelitian.²³

4. Teknik Analisis Data

Penelitian kualitatif menganalisis datanya secara induktif (*inductive data analysis*), yaitu kegiatan olah data dengan membangun kategori, tema, dan polanya dari bawah ke atas.²⁴ Data-data yang terkumpul dari proses wawancara, observasi di lapangan, dan dokumentasi yang selanjutnya dianalisis secara induktif. Metode analisis data ini berawal dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan yang sifatnya umum. Kesimpulan ini diperoleh dari fakta maupun data khusus berdasarkan peninjauan di lapangan untuk mengetahui kesesuaian syariah dalam implementasi atau pelaksanaan akad *musyarakah*

²²Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum...*, h. 90.

²³Hardani, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Yogyakarta : CV Pustaka Ilmu, 2020), h. 149.

²⁴Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum...*, h. 15.

mutanaqisah terhadap salah satu hukum Islam yaitu Fatwa DSN-MUI pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

H. Sistematika Pembahasan

- BAB I : PENDAHULUAN**, meliputi: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.
- BAB II : KAJIAN TEORI TENTANG PEMBIAYAAN KPR IB DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH***, yaitu membahas: Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah, dan Fatwa DSN-MUI Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.
- BAB III : KONDISI OBJEKTIF BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG SERANG**, yang meliputi: Sejarah Berdiri Bank Muamalat Indonesia, Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia, Poduk-Produk Bank Muamalat Indonesia, Profil dan Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.
- BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PRODUK KPR IB HIJRAH**, membahas: Implementasi Akad

Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang, dan Kesesuaian Syariah Dalam Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Serang.

BAB V : PENUTUP, berisi: Kesimpulan dan Saran.