

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2025, diperkirakan jumlah penduduk telah mencapai sekitar 285 hingga 290 juta jiwa, dengan jumlah rumah tangga lebih dari 90 juta. Pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat ini turut berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak. Pertumbuhan ini tidak hanya berdampak pada aspek sosial dan ekonomi, tetapi juga menimbulkan tantangan besar di sektor pemenuhan kebutuhan dasar, khususnya dalam hal penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau.<sup>1</sup>

Di tengah tingginya pertumbuhan penduduk, Indonesia masih menghadapi persoalan serius berupa backlog perumahan, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah tangga dengan jumlah rumah yang tersedia. Data terbaru dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang disampaikan oleh Wakil Menteri Fahri Hamzah pada Mei 2025 menunjukkan bahwa backlog perumahan di Indonesia telah mencapai lebih dari 15 juta unit. Angka ini belum termasuk sekitar 26 juta unit rumah tidak layak huni (RTLH) yang tersebar di berbagai wilayah, terutama di daerah-daerah dengan angka kemiskinan tinggi dan akses prasarana yang terbatas.<sup>2</sup>

Di Indonesia, bisnis perumahan merupakan investasi yang menjanjikan dan menguntungkan serta dapat meningkatkan perekonomian negara. Tujuan pemerintah adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat

---

<sup>1</sup> Worldometer, “Populasi Indonesia”, <https://www.worldometers.info/world-population/indonesia-population/>, diakses 28 Juni 2025

<sup>2</sup> Danica Adhitiawarman, “*detikProperti*”, <https://www.detik.com/properti/berita/>, diakses 28 Juni 2025

Indonesia melalui sektor perumahan dan pembangunan perumahan, karena sektor ini merupakan salah satu sektor terpenting dalam perekonomian negara.

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang semakin cepat, lahan yang tersedia untuk membangun rumah semakin terbatas sehingga menyebabkan kenaikan harga tanah dan rumah sehingga menjadi beban bagi penduduk yang harus hidup dinegara ini.

Rumah merupakan kebutuhan kesejahteraan utama manusia, selain sandang dan pangan. Oleh karena itu, tidak heran jika memiliki rumah menjadi dambaan setiap orang. Selain sebagai salah satu kebutuhan hidup, juga penting untuk perlindungan, karena di dalam rumah inilah keluarga mencari perlindungan, komunikasi dan berbagi kasih sayang di antara keluarga dekat mereka.<sup>3</sup>

Berdasarkan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin bertambah, maka semakin tinggi pula kebutuhan akan perumahan untuk penduduk tersebut. Pertumbuhan penduduk juga menjadi pertanda pemenuhan akan sarana hunian mereka. Maraknya perkampungan dan rumah-rumah yang kumuh dipertanian merupakan jawaban yang paling nyata terhadap permasalahan perkotaan saat ini.

Mengingat banyaknya permasalahan di Indonesia tentang hunian, sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai beberapa peran atau fungsi diantaranya yaitu sebagai menghimpun, mengelola, dan menyalurkan (transfer, tukar-menukar uang). Namun, penduduk Indonesia yang mayoritas beragama Islam, menginginkan sistem lembaga keuangan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan finansial tetapi juga kebutuhan moral.

---

<sup>3</sup> Heinz Frick dan Petra Widmer, "*Membangun, Membentuk, Menghuni*", (Yogyakarta: Penerbit Kanisus, 2006), h. 1

Sistem kelembagaan yang dimaksud adalah bank yang bebas dari sistem bunga (riba) atau sering disebut dengan bank syariah.

Bank syariah merupakan bank yang operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah. Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.<sup>4</sup> Bank syariah telah beroperasi di Indonesia sejak tahun 1992 dengan beroperasinya Bank Muamalat Indonesia. Bank syariah telah resmi diatur sejak Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999.<sup>5</sup>

Bank syariah mempunyai banyak produk salah satunya yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah atau yang biasa disebut dengan PPR/KPR Syariah. KPR Syariah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah, pastinya yang sesuai dengan syariat Islam.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah juga merupakan solusi bagi masyarakat atau nasabah yang ingin memiliki rumah dengan dana tunai yang tidak cukup dan tanpa sistem bunga (riba). Masyarakat atau nasabah yang tidak bisa membeli rumah dengan dana tunai beralih ke KPR Syariah sebagai solusinya. Dan saat ini sebagian besar bank syariah atau lembaga keuangan syariah di Indonesia berlomba-lomba mengembangkan produknya sebagai penyalur KPR Syariah.

---

<sup>4</sup> Otoritas Jasa Keuangan, “UU No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang telah diubah dengan UU No 10 Tahun 1998”, <https://ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Documents/331.pdf>, diakses 15 September 24

<sup>5</sup> Widya Suryana, “Analisis Mekanisme Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat KCU Kediri”, dalam Skripsi UIN Sayyid Ali Rahmatullah, Kediri, 2020, h. 1

Dalam KPR Syariah, perbankan menggunakan beberapa akad yaitu akad *mudharabah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* atau yang biasa disebut dengan akad MMq. Tetapi penerapan akad *murabahah* pada KPR dengan jangka waktu panjang dianggap tidak efisien dan lebih berisiko karena menghadapi fluktuasi harga yang terus-menerus. Maka dari itu, menggunakan akad MMq adalah solusinya, sebagaimana yang telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.<sup>6</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73 Tahun 2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah* menetapkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>7</sup> MMq diterapkan sebagai suatu produk pembiayaan pada perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana bagian modal (*hishshah*) salah satu mitra (*syarik*) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada mitra (*syarik*) yang lain yaitu nasabah.<sup>8</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik pada permasalahan tersebut, maka dari itu penulis melakukan penelitian dengan

---

<sup>6</sup> M. Ridwan, Syahrudin, "Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai Alternatif Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia", Jurnal TSAQAFAH, Vol. 9, No. 1, Tahun 2013, h. 108

<sup>7</sup> Kompilasi Dasar Hukum Ekonomi Syariah, "Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*", h. 4, <https://ditbinganis.badilag.net/ekonomisyariah/berandahome.php?kategori=dsn>

<sup>8</sup> Eka Satria, "Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Take Over KPR Dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk KC Syariah Tangerang)", Skripsi UINJKT, Jakarta, 2021, h. 2

mengambil judul “Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City)”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City?
2. Bagaimana kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008?

## **C. Fokus Penelitian**

Agar penelitian tidak melebar maka penulis memfokuskan penelitian, yaitu meneliti tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah dengan subjek studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City.

## **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008.

## E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis diharapkan memberikan kontribusi berupa pemikiran ilmiah untuk pengembangan hukum secara umum dan hukum ekonomi Islam secara khusus, serta menyampaikan gagasan ilmiah terkait MMq yang melibatkan KPR di bank syariah.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Nasabah

Penelitian ini menyediakan panduan hukum kepada nasabah mengenai pembiayaan rumah syariah melalui akad MMq.

#### b. Bagi Penulis

Manfaat penelitian ini bagi penulis untuk mengembangkan dan menambah wawasan ilmu yang berkaitan dengan praktik MMq pada KPR di bank syariah.

#### c. Bagi Pembaca

Manfaat penelitian ini bagi pembaca, yaitu sebagai bahan referensi dan untuk menambah wawasan yang luas mengenai Fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musarakah Mutanaqisah*.

## F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

| No | Judul  | Hasil Penelitian   | Persamaan   | Perbedaan  |
|----|--|--|---|--|
| 1  | Masdah,<br>"Implementasi<br>Fatwa DSN-MUI<br>No: 06/DSN-<br>MUI/IV/2000 Pada | Implementasi akad<br>istishna' pada produk<br>pembiayaan KPR<br>tanpa DP merupakan<br>pembiayaan | Persamaannya<br>terletak pada<br>fokus<br>penelitian,<br>penelitian ini | Perbedaannya<br>terletak pada<br>akadnya,<br>penelitian ini<br>menggunakan |

|   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
|   | Akad <i>Istishna'</i> Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa Dp Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas)” <sup>9</sup> | pemesanan KPR menggunakan akad <i>istishna'</i> dengan ketentuan-ketentuan seperti spesifikasi rumah, grade/type, waktu, tempat dan jumlah angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak, tidak ada hal disembunyikan yang menimbulkan ketidakjelasan, alat pembayaran jelas dan dilakukan melalui angsuran perminggu. Akad <i>istishna'</i> dalam pembiayaan pada produk KPR tanpa DP ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 pada akad <i>istishna'</i> | dan peneliti sama-sama meneliti KPR dengan fatwa DSN MUI | akad <i>istishna'</i> sedangkan penulis menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> |
| 2 | Intan Permatasari, “Analisis Kebijakan Restrukturisasi Pada Penyelesaian  | Pihak Bank Muamalat KCU Purwokerto memiliki strategi tersendiri yaitu dengan   | Persamaanya dengan peneliti yaitu dalam akad yang        | Perbedaan penelitian ini dengan peneliti berada pada                                   |

<sup>9</sup> Masdah, “Implementasi Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Pada Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa Dp Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas)”, skripsi UIN SMH Banten, Banten, 2024, h. ii

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
|   | Pembiayaan Bermasalah Akad <i>Musarakah Mutanaqisah</i> Pada Masa Pandemi Di Bank Muamalat Kcu Purwokerto” <sup>10</sup> | memperpanjang jangka waktu pelunasan 6 bulan dan maksimal untuk melakukan restrukturisasi sebanyak dua kali. Adanya strategi ini, diharapkan bisa mengurangi terjadinya pembiayaan bermasalah pada masa Pandemi Covid-19 ini. Untuk menangani pembiayaan bermasalah pada masa Pandemi Covid-19 ini di Bank Muamalat KCU Purwokerto menggunakan tiga cara penyelesaian yaitu <i>rescheduling</i> , <i>reconditioning</i> , <i>restructuring</i> . | digunakan, sama-sama menggunakan akad <i>musarakah mutanaqisah</i> | fokusnya, penelitian ini berfokus kepada kebijakan restrukturisasi pada penyelesaian pembiayaan bermasalah akad <i>musarakah mutanaqisah</i> pada masa pandemi sedangkan peneliti berfokus kepada akad <i>musarakah mutanaqisah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah. |
| 3 | Rizki Ananda, “Implementasi Akad <i>Musarakah</i>  | Implementasi akad MMQ di Bank Aceh Syariah Cabang  | Persamaan antara penelitian ini                                    | Perbedaannya terletak pada pedoman   |

<sup>10</sup> Intan Permatasari, “*Analisis Kebijakan Restrukturisasi Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akad Musarakah Mutanaqisah Pada Masa Pandemi Di Bank Muamalat KCU Purwokerto*”, skripsi UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto, Purwokerto, 2022, h. v

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
|   | <i>Mutanaqisah</i> di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh” <sup>11</sup>  | Banda Aceh sudah sepenuhnya sesuai dengan pedoman implementasi No. 01/DSN-MUI/X/2013. Tantangan yang terjadi dalam akad MMQ ialah sering terjadi ketidakjujuran nasabah yang menggunakan dana MMQ untuk keperluan di luar kontrak.                       | dengan peneliti yaitu sama-sama membahas akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada lembaga keuangan.                         | yang digunakan, penelitian ini menggunakan fatwa No. 01/DSN-MUI/X/2013 sedangkan peneliti menggunakan fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008                  |
| 4 | Fajar Sodik dkk, “Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan)”, <i>Journal Of Islamic Banking And Shariah Economy</i> , Vol. 3, No. 1, Tahun 2023 <sup>12</sup> | Akad <i>murabahah</i> telah dilaksanakan dengan baik karena unsur-unsur akad <i>murabahah</i> sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional. Secara empiris, dampak dari penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan sebagai | Jurnal ini dengan peneliti memiliki kesamaan yaitu membahas mengenai pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan sama-sama | Perbedaannya terletak pada akadnya, pada jurnal ini memakai akad <i>murabahah</i> sedangkan peneliti menggunakan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> |

<sup>11</sup> Rizki Ananda, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah di PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh”, skripsi UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Aceh, 2023, h. xiv

<sup>12</sup> Sodik, F dkk, “Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan)”, *Journal Of Islamic Banking And Shariah Economy*, Vol. 3, No. 1, Tahun 2023, h. 19

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|   |   | <p>pertimbangan untuk lebih mendorong produk KPR syariah sekaligus memudahkan nasabah mengambil KPR syariah. Dampak lain dari hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan.</p> | <p>menggunakan prinsip syariah</p>   |   |
| 5 | <p>Nirmadarningsih Hiya dkk, “Analisis Penerapan Akuntansi <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia”, Jurnal EKUITAS, Vol 4,</p> | <p>Penerapan akad <i>murabahah</i> pada KPR Syariah telah sesuai dengan yang telah ditetapkan. Sedangkan penerapan pembiayaan <i>murabahah</i> belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 pada Bank Syariah</p>  | <p>Persamaan antara jurnal ini dengan peneliti yaitu sama-sama membahas mengenai pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan sama-sama</p> | <p>Perbedaannya terletak pada akad. PSAK No. 102 mengatur secara khusus tentang akuntansi <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR syariah, sedangkan</p> |

|  |                        |  |                              |   |
|--|------------------------|--|------------------------------|---|
|  | No 1, Tahun 2022<br>13 | Indonesia Cabang Medan, bank hanya menerapkan pembiayaan <i>murabahah</i> yang berdasarkan pesanan saja. Pada PSAK 102 dinyatakan bahwa <i>murabahah</i> dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan hanya menerapkan <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan saja. | menggunakan prinsip syariah. | Fatwa DSN-MUI No. 73 tahun 2008 mengatur tentang mekanisme dan ketentuan aturan terkait <i>musyarakah mutanaqisah</i> . |
|--|------------------------|--|------------------------------|---|

## G. Kerangka Pemikiran

### 1. *Musyarakah Mutanaqisah* (MMq)

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama dua pihak untuk kepemilikan asset (barang) dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Nirmadarningsih Hiya dkk, “Analisis Penerapan Akuntansi *Murabahah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia”, Jurnal EKUITAS, Vol 4, No 1, Tahun 2022, h. 70

<sup>14</sup> Otoritas Jasa Keuangan, “KPR *iB Musyarakah Mutanaqisah*” <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40701>, diakses 21 Sep. 24

## 2. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

### a. Al-Qur'an

Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* berfirman:

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

"...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..." (QS. *Şād*: 24)<sup>15</sup>

### b. Hadits

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ حَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا (رواه أبي داود)

"Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* berfirman: Aku adalah pihak ketiga antara dua orang yang bersekutu, selama di antara mereka tidak ada yang mengkhianati temannya. Namun, jika salah satu dari mereka berkhianat, maka Aku akan menjauh dari keduanya". (HR. Abu Daud: 2936).<sup>16</sup>

### c. Fatwa

Menurut Fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Kementerian Agama RI, "Ummul Mukminin Al-Qur'an dan Terjemahan untuk Wanita", (Jakarta: WALI, 2010), h. 454

<sup>16</sup> Kitab Sunan Abu Daud, Bab Jual Beli Persekutuan, الشاملة المكتبة, <https://shamela.ws/>, diakses pada 25 September 2024

<sup>17</sup> Kompilasi Dasar, *Fatwa Dewan...*, h. 4, <https://ditbinganis.badilag.net/ekonomi/iisyariah/berandahome.php?kategori=dsn>

### 3. KPR Syariah

Dalam dunia perbankan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu layanan yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah yang ingin mendapatkan pinjaman untuk pembelian properti. KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional umumnya terikat pada bunga, yang menjadi ciri khas dari sistem perbankan ini. Di sisi lain, KPR di perbankan syariah memiliki pendekatan yang berbeda. Perbedaan ini muncul karena prinsip dasar yang mendasari kedua jenis perbankan tersebut berbeda. Perbankan syariah menerapkan konsep berbasis bagi hasil dan perdagangan, sementara perbankan konvensional beroperasi berdasarkan sistem bunga.

Produk yang umum dikenal sebagai KPR syariah juga memiliki sejumlah karakteristik yang membedakannya dari perbankan konvensional. Salah satu perbedaannya adalah ketidak berlakuan sistem kredit yang menjadi ciri khas perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, terdapat sistem murabahah yang berbasis margin dan musyarakah mutanaqisah, yang mempunyai kontribusi atas kepemilikan.

Fasilitas pembiayaan hunian ini disediakan oleh bank syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) dengan nama Pembiayaan Pemilikan Rumah atau Apartemen (PPR/PPA) atau KPR syariah.<sup>18</sup>

## H. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara atau teknik dengan sistem tertentu yang dilakukan untuk menemukan jawaban faktual atau memahami suatu kajian ilmiah. Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti

---

<sup>18</sup> Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan", *Binus Business Review*, Vol. 5, No. 2, Tahun 2014, h. 522

dalam mengumpulkan data penelitiannya.<sup>19</sup> Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis metode berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dan menggunakan metode *field research* (penelitian lapangan) sebagai jenis pengumpulan data dalam jenis penelitian kualitatif yang mudah untuk di gunakan dalam mengambil sebuah data penelitian. Peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu pendekatan yang digunakan dalam menganalisis atau mengkaji implementasi suatu peristiwa di masyarakat kemudian dihubungkan dengan hukum, baik hukum positif maupun dokumen tertulis yang bertujuan untuk meneliti apakah peristiwa tersebut sudah sesuai dengan fakta hukum atau belum sesuai dengan fakta hukum.<sup>20</sup>

### 2. Sumber Data Penelitian

#### a. Data Primer

Data primer berupa hasil wawancara atau hasil yang diperoleh dari informan yaitu bagian marketing. Data primer dapat menggunakan pengamatan dan/atau wawancara sebagai alat pengumpulan data. Data dapat direkam atau dicatat oleh peneliti.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder berupa data-data yang sudah tersedia dan dapat diperoleh oleh peneliti dengan cara membaca, melihat atau

---

<sup>19</sup> Azizah Zahra Ulfah, “*Analisis Hojodoushi Iku Dan Kuru Sebagai Ungkapan Yang Menyatakan Aspek Bentuk–Teiku dan–Tekuru*”, dalam skripsi Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, 2016, h. 40

<sup>20</sup> Masdah, “*Implementasi Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Pada Akad Istishna’ Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa DP Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas)*”, skripsi UIN SMH Banten, Banten, 2024, h. 21

mendengar.<sup>21</sup> Data-data tersebut bersumber dari dokumen yang tertulis berupa aturan mengenai akad *musyarakah mutanaqisah* yang diterapkan, dokumen-dokumen, brosur, buku-buku, jurnal-jurnal ilmiah, Fatwa DSN-MUI dan berbagai referensi yang relevan dengan masalah penelitian.

### 3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini ialah Bank Mega Syariah KCP Tangerang City, dan objek penelitiannya yaitu kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa teknik pengumpulan data yang bisa digunakan untuk penelitian kualitatif yaitu:

#### 1) Observasi

Observasi itu salah satu strategi yang digunakan untuk mendapatkan informasi atau data yang terkait secara valid dan terpercaya dengan pengamatan langsung di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City.

#### 2) Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap subjek penelitian, informan dan orang-orang yang mempunyai pengetahuan tentang pengawasan syariah. Wawancara ini dipandu oleh daftar pertanyaan sebagai alat pengumpulan data.

---

<sup>21</sup> Jonathan Sarwono, “*Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*”, (Jakarta: Graha Ilmu, 2006), h. 209

### 3) Dokumentasi

Dokumentasi yaitu salah satu teknik pengumpulan data dengan cara mengambil gambar atau dokumen-dokumen untuk memperoleh data. Dokumentasi berguna untuk mengumpulkan informasi berupa tulisan, gambar atau karya seni monumental terkait aspek-aspek penting yang digunakan untuk menunjang keakuratan penelitian ini.

### 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah teknik analisis data kualitatif. Analisa data adalah sesuatu yang dicari atau disusun secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengumpulkan data kedalam kategori, menjelaskan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>22</sup>

## I. Sistematika Pembahasan

Untuk memperjelas pembahasan dalam penelitian ini, maka dapat digambarkan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I      PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

---

<sup>22</sup> Sugiyono, “*Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*”, (Bandung: CV Alfabeta, 2018), h. 482

**BAB II KAJIAN TEORI**

Pada bab ini berisi tentang kajian teori pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang meliputi pengertian dasar tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, tinjauan pembiayaan, dan dasar hukum KPR.

**BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI**

Berisi tentang gambaran umum Bank Mega Syariah, diantaranya meliputi sejarah, visi, misi dan nilai perusahaan dan struktur organisasi

**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan tentang hasil, mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dan kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

**BAB V PENUTUP**

Bab terakhir ini berisi kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian dan saran-saran berdasarkan hasil penelitian.