

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) Program Strata Satu (S1) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten, ini 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 di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiat atau mencontek karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 11 November 2018

Muhamad Firdaus
NIM : 141300714

ABSTRAK

Nama: Muhamad Firdaus, NIM: 141300714, Judul Skripsi: IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH TERHADAP PEMBIAYAAN KEREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang).

Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang menerapkan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) sekitar 2 tahun terakhir, setelah ada surat edaran dari BI No. 14/33/Dpbs. Akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR diharapkan dapat menjadi jalan keluar bagi nasabah untuk memiliki rumah sesuai dengan kemampuan membeli.

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam skripsi ini adalah: 1). Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang? 2). Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan akad musyarkah mutanaqisah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang? Penelitian ini bertujuan untuk 1). Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan KPR dengan akad musyarkah mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang. 2). Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad musyarkah mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang.

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh objek penelitian. Penelitian ini menggunakan *library research* pengumpulan ini dilakukan dengan cara wawancara observasi. Kemudian data yang terkumpul dianalisis yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah 1). Pembiayaan musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk pembiayaan kemitraan berbentuk bagi hasil antara pihak bank dan pihak nasabah dalam rangka kepemilikan suatu asset properti tertentu yang dimiliki bersama berdasarkan prinsip syirkah 'inan, di mana *hishshah* (porsi modal) pihak bank berkurang dan beralih secara bertahap kepada pihak nasabah melalui mekanisme pembelian secara angsuran. Bagi hasil antara pihak bank dan nasabah yaitu dengan cara nasabah mengambil keuntungan dengan memanfaatkan aset bersama tersebut dan bank

mengambil keuntungan dengan mendapatkan biaya sewa dari nasabah.

2). Pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang, jika ditinjau dari segi hukum islam itu belum sesuai. Karena dalam pelaksanaannya walaupun telah memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, tetapi belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah dan fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan. Ketidak sesuaian itu terdapat pada biaya sewa yang harus di bayar oleh nasabah tiap bulan. Seharusnya nasabah membayar biaya sewa tiap bulannya sesuai dengan proporsi kepemilikannya, tetapi dalam pelaksanaannya tidak sesuai proporsinya.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI (UIN)
“SULTAN MAULANA HASANUDDIN” BANTEN**

Nomor : Nota Dinas

Lamp : 1 (Satu) Eksemplar

Hal : **Pengajuan Munaqasyah**
a.n **Muhamad Firdaus**

NIM :141300714

Kepada Yth

Dekan Fakultas Syariah UIN
“SMH” Banten

Di-

Serang

Assalamualaikum Wr, Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Muhamad Firdaus, NIM 141300714, judul: ***IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH TERHADAP PEMBIAYAAN KEREDIT KEPEMILIKAN RUMAH*** (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang), diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr, Wb

Serang, 11 November 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof.Dr.H.E.Syibli Syarjaya,LML.,M.M

NIP: 19500705 198303 1 001

Hilman Taqiyudin,S.Ag.M.HI

NIP: 19710325 200312 1 001

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
TERHADAP PEMBIAYAAN KEREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH**

(Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang)

Oleh:

MUHAMAD FIRDAUS

NIM: 141300714

Menyetujui;

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof.Dr.H.E.Syibli Syarjaya,LML.,M.M

NIP: 19500705 198303 1 001

Hilman Taqiyudin,S.Ag.M.HI

NIP: 19710325 200312 1 001

Mengetahui;

Dekan
Fakultas Syariah

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi
Syariah

Dr.H.Yusuf Somawinata,M.Ag.

NIP: 195911 199103 1 003

H.Masduki,S.Ag.,M.A

NIP: 19731105 199903 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. **Muhamad Firdaus**, NIM: 141300714 yang berjudul ***“Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (Studi kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang)”*** telah diujikan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Pada hari Kamis, 22 November 2018. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten.

Serang, 22 November 2018

Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

Dr. H. Mahfud, M.M.

NIP: 19620705 199303 1 005

Dr. M. Zaior Ridho, M.SI.

NIP: 19800721 200912 1005

Anggota

Penguji I

Penguji II

Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag

NIP: 195911 199103 1 003

H. Masduki, S.Ag.,M.A

NIP: 19731105 199903 1 001

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof.Dr.H.E.Syibli Syarjaya,LML.,M.M

NIP: 19500705 198303 1 001

Hilman Taqiyudin,S.Ag.M.HI

NIP: 19710325 200312 1 001

PERSEMBAHAN

Sebagai Rasa Syukurku kepada Allah SWT atas segala nikmat yang diberikannya, terutama anugrah kasih sayang yang tak pernah terkikiskan oleh waktu dan masa.

Goresan tinta pada Skripsi ini ku persembahkan untuk ayahanda, ibunda dan adik tercinta sebagai inspirator, sosok yang tidak pernah mengeluh dalam mendidik, menasehati, mengarahkan, memotivasi yang disertai dengan doa yang tak pernah putus-putus ditiap waktu dan langkahnya. Dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.....*”
(QS Al-Maidah: 1)

RIWAYAT HIDUP

Nama : Muhamad Firdaus, lahir di Bogor 08 Maret 1996. Penulis adalah putera pertama dari tiga bersaudara, hasil dari pernikahan antara Ayahanda Maman Suleman dan Ibunda Mumun Mudrikah.

Pendidikan formal yang pernah penulis tempuh ialah Madrasah Ibtidaiyah Manbaul Islamiyah lulusan tahun 2008, Madrasah Tsanawiyah Al-ittihad lulus tahun 2011, Madrasah Aliyah Negeri 2 Cianjur lulus tahun 2014. Pada tahun 2014 penulis masuk ke Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten mengambil jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah.

Selama menjadi mahasiswa penulis aktif di organisasi Unit Kegiatan mahasiswa PRIMA UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, dan Paguyuban Siliwangi Muda Jawa Barat (PSM JABAR).

KATA PENGANTAR

Segala Puji bagi Allah yang telah melimpahkan rahmat, kasih sayang dan keridhoan-nya penulis diberi kemudahan menyelesaikan skripsi sebagai persyaratan kelulusan dengan memperoleh gelar sarjana hukum pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah. Shalawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW, kepada para keluarganya, para sahabatnya serta para pengikutnya sampai akhir zaman.

Dengan pertolongan Allah SWT dan dukungan dari keluarga, sahabat, dan orang yang disayang, dan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: ***IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH TERHADAP PEMBIAYAAN KEREDIT KEPEMILIKAN RUMAH*** (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang)

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian penulis berharap semoga dengan adanya skripsi ini mudah-mudahan dapat membawa manfaat yang besar dan berguna khususnya bagi penulis, pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Dalam pembuatan hasil penelitian skripsi ini penulis sampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penelitian skripsi, terutama penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola

dan mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.

2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M. Ag. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Bapak H. Masduki, S.Ag., M.A. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan arahan, mendidik, dan memberikan motivasi kepada penulis.
4. Bapak H. Ade Mulyana, S. Ag., M.Si., sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
5. Bapak Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjaya, LML., M.M, pembimbing I dan Bapak Hilman Taqiyudin, S.Ag. M.HI, pembimbing II yang telah memberikan nasehat, pengarahan, dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, terutama yang telah mengajar dan mendidik penulis selama kuliah, Pengurus Perpustakaan Umum, Iran Corner, Staff Jurusan serta Staff Akademik dan Karyawan UIN, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
7. Segenap keluarga terkhusus bapak dan ibu yang selalu memberikan kucuran doa kepada anaknya ini, serta selalu memberikan nasehat dan motivasinya kepada penulis.

8. Sahabat-sahabat, teman seperjuangan dan semua pihak yang telah mendo'akan dan membantu dalam berbagai hal sehingga memudahkan penulis menyusun skripsi ini.

Atas bantuan yang telah diberikan ini, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan membalasnya dengan pahala yang berlimpah dan berlipat ganda, aamiin. Dalam penulisan penelitian skripsi ini tentunya jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Hanya untaian maaf yang dapat penulis sampaikan apabila dalam hasil penelitian skripsi ini terdapat banyak kekurangan. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi penyusun dan pembaca pada umumnya. Khazanah Ilmu Pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, 11 November 2018

MUHAMAD FIRDAUS

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
PENGESAHAN	vi
PERSEMBAHAN	vii
MOTTO.....	viii
RIWAYAT HIDUP.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	

A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	10
G. Kerangka Pemikiran.....	12
H. Metode Penelitian.....	14
I. . Sistematika Pembahasan	19

BAB II PROFIL BANK SYARIAH MANDIRI

CABANG KOTA SERANG

A. Sejarah.....	21
-----------------	----

B. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang.....	25
C. Bidang-bidang Kerja	27
D. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang.....	40

**BAB III KAJIAN TEORITIK TENTANG PEMBIAYAAN
DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

A. Pembiayaan	42
B. Akad Musyarakah	45
1.. Pengertian Musyarakah	45
2.. Jenis-jenis Musyarakah	47
C. Musyarakah Mutanaqisah	54
D. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah	58
E. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah.....	61
F.. Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah	63
G. Prinsip dan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah.....	64
H. Ragam Skema Musyarakah Mutanaqisah	68
I. .Manfaat Akad Musyarakah Mutanaqisah	70

BAB IV PANDANGAN HUKUM ISLAM TENTANG PEMBIAYAAN KPR DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG KOTA SERANG

A. Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang.....	72
1.. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	74
2.. Penghitungan Bagi Hasil Musyarakah Mutanaqisah.....	76
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Serang	78

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	84
B. Saran-saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN