

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi 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 dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil dari perbuatan plagiarisme atau mencontek karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang saya terima ataupun sanksi akademik lain yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 11 Oktober 2021

**Siti Rohmah**  
**NIM: 171130053**

## ABSTRAK

**Nama: Siti Rohmah, Nim: 171130053, Judul Skripsi: Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang).**

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus manusia miliki, sehingga menjadikan lembaga perbankan menyediakan produk pembiayaan dalam kepemilikan rumah baik bersubsidi atau nonsubsidi. KPR Hits merupakan produk pembiayaan yang disediakan oleh Bank BTN Syariah untuk memperoleh rumah impian dengan cara diangsur, namun dalam praktiknya sering terjadi pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana praktik akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah? 2). Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KP Hits di Bank BTN Syariah? 3). Bagaimana Kebijakan Pemerintah dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Syariah?

Tujuan penelitian dari skripsi ini adalah: 1). Mengetahui praktik akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah. 2). Mengetahui penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KP Hits di Bank BTN Syariah. 3). Mengetahui Kebijakan Pemerintah dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Syariah.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif, mengacu pada jenis penelitian lapangan, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang yaitu Muhammad Wirdiansyah selaku staf Comersial Consumer Funding unit Head dan teknik pengumpulan data kepustakaan atau studi pustaka.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Praktik akad musyarakah mutanaqisah di bank BTN Syariah sama seperti Produk KPR lainnya, perbedaannya terletak pada akad yang digunakan yaitu menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dan berdasarkan persentase porsi kepemilikan. Kebijakan pemerintah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR Hits, merujuk pada peraturan perundang-undang yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah dengan adanya 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.

***Kata Kunci: Pembiayaan, Musyarakah Mutanaqisah, BTN Syariah***



**FAKULTAS SYARIAH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

---

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth
Lamp : Skripsi	Bapak Dekan Fak. Syari'ah
Hal : <b>Pengajuan Ujian Munaqasyah</b>	UIN SMH Banten
<b>a.n. Siti Rohmah</b>	Di –
<b>NIM : 171130053</b>	Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari Siti Rohmah, NIM: 171130053, yang berjudul: *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)*, telah memenuhi syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syari'ah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Serang, 11 Oktober 2021

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I**  
NIP. 196704021994032004

**Dr. Nurul Ma'rifah, M.Si.**  
NIP. 198302272009122007

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH  
PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
KPR HITS DITINJAU DARI HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus Bank BTN Syariah KC. Serang)**

Oleh :

**Siti Rohmah**  
NIM. 171130053

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II

**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I**  
NIP. 196704021994032004

**Dr. Nurul Ma'rifah, M.Si.**  
NIP. 198302272009122007

Mengetahui

Dekan  
Fakultas Syari'ah

Ketua  
Jurusan Hukum  
Ekonomi Syariah

**Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si.**  
NIP: 196506071992031005

**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I**  
NIP. 196704021994032004

## **PENGESAHAN**

Skripsi a.n. **Siti Rohmah**, NIM: **171130053**, yang berjudul *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)* telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 15 Oktober 2021 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 15 Oktober 2021

Sidang Munaqasyah,  
Ketua Merangkap Anggota,                      Sekertaris Merangkap Anggota,

**Hilman Taqiudin, S.Ag., M.**  
NIP: 19710325 200312 2 001

**Faisal Zulfikar, M.Sy**  
NIP: 19910405 201903 1 019

Penguji I    Anggota,

Penguji II

**Prof. Dr. H. Zakaria Syafe'i, M**  
NIP: 19560208 199203 1 001

**Dr. M. Zainur Ridho, S.Pd., M.Si**  
NIP: 19800721200912 1 005

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I**  
NIP. 196704021994032004

**Dr. Nurul Ma'rifah, M.Si.**  
NIP. 198302272009122007

## PERSEMBAHAN

*Dengan mengucapkan syukur dan nikmat kepada Allah SWT, atas nikmat, rezeki dan kemudahan yang telah diberikan, alhamdulillah atas izin-Nya saya mampu menyelesaikan Skripsi yang sederhana ini. Skripsi ini saya persembahkan untuk: Ibunda saya tercinta Mariah dan Ayahanda saya Tercinta Masta yang selalu melimpahkan kasih sayangnya setiap hari, yang selalu berjuang keras untuk membahagiakan putrinya dan tidak bosan berdo'a untuk anaknya tercinta ini.*

*Jazakumullah Khairul jaza ahsanal jaza*

## MOTTO

وَإِنْ كَانَ دُوْ عُسْرَةٌ فَنظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۖ  
وَإِنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka  
berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan.  
Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu  
mengetahui”*

**(Al-Baqarah: 280)**

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Penulis bernama lengkap: Siti Rohmah, lahir di Pandeglang, 20 Mei 1999, di kampung Kacapi Desa Kutamekar Kec. Sobang Kab. Pandeglanv Prov. Banten adalah putri kedua dari dua bersaudara pasangan suami istri antara Rustayim (ayahanda) dan Mariah (ibunda).

Pendidikan formal yang pernah penulis tempuh ialah: Sekolah Dasar Negeri Kutamekar 2 Lulus tahun 2011, Madrasah Tsanawiyah Asy-Syifa Cikadu Indah Lulus Tahun 2014, Sekolah Menengah Atas (MA) MALNU Pusat Menes Lulus tahun 2017, kemudian melanjutkan kuliah di Universitas Islam Negeri (UIN) “Sultan Maulana Hasanuddin Banten” SMH Banten, mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Pendidikan non formal yang penulis tempuh ialah: Pondok Pesantren Asyi-syifa, Pondok Pesantren Mahad Al-Muawanah dan Pondok Pesantren Terpadu Baiturrahim Ciracas-Serang.

Selama menjadi mahasiswa penulis mengikuti kegiatan dan aktif dalam organisasi LDK Ummul Fikroh tahun 2019 sebagai anggota K2A, tahun 2020 sebagai ketua Fundraising.



## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobil'alamin*, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang masih senantiasa memberikan curahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Kemudian shalawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW kepada para sahabat dan keluarganya, berkat wasillah baginda Nabi agama Islam dapat dirasakan oleh umat manusia. Atas izin Allah dan do'a kedua orangtua skripsi yang berjudul **Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR Hits Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung ataupun tidak langsung. Karena itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memimpin dan mengelola UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin

Banten, yang telah memberi persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.

3. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.S.i Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, sekaligus Pembimbing I yang telah memotivasi dan telah meluangkan waktunya untuk membimbing serta memberi arahan kepada penulis dalam menyusun skripsi selama penyusunan berlangsung.
4. Ibu Dr. Nurul Ma'rifah, M.Si, Pembimbing II yang telah membantu membimbing dalam penyusunan skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengajar penulis selama kuliah.
6. Bapak Muhammad Wirdiansyah Comersial dan Consumer Funding unit Head di Bank BTN Syariah Kc Serang.
7. Keluarga yang selalu memberikan semangat terutama kedua orang tua tercinta, Ibu Mariah yang slalu mensupport dan mendo'akan, dan Bapak Masta, Kaka tercinta Mardani, adik tersayang Nina Maharani Atas doa dan dukungannya baik secara moril maupun materil serta kasih sayang yang tiada henti, teteh tercinta Malihatul Fuadah serta suami dan keponakan-keponakan tersayang Tomi Kurniawan, Tiara Dwi dan Muhammad Mufti Zain.
8. Guru-guru penulis tercinta yang tidak pernah bosan mendo'akan

9. Ustd Madhatta dan Ummi Syauqi mudir pondok pesantren Al-Qur'an Baiturrahim yang senantiasa membimbing, mendo'akan yang terbaik untuk penulis
10. Bapak Ma'ruf sekeluarga yang tidak bosan mendo'akan dan memberi suport yang tidak ternilai.
11. Nopi Nurdiana sahabat seperjuangan yang selalu mengsuport dan meyemangati.
12. Teman seperjuangan HES B 2017 yang selalu memberikan motivasi dan dukungan.
13. Teman seperjuangan pondok pesantren Al-Qur'an Baiturrahim yang selalu support.
14. Sahabat dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah mendoakan dan memberikan dukungan selama penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan kelemahan dan jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis, oleh karena itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Serang, 11 Oktober 2021

Siti Rohmah

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>NOTA DINAS</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>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> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian.....	9
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan Penelitian .....	10
E. Manfaat Penelitian .....	10
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	11
G. Kerangka Pemikiran .....	15
H. Metode Penelitian .....	20
I. Sistematika Pembahasan.....	24
<b>BAB II LANDASAN TEORI AKAD MUSYARAKAH</b>	
<b>MUTANAQISAH</b>	
A. Bank Syariah.....	26
1. Pengertian Bank Syariah.....	26

2. Fungsi Bank Syariah .....	28
B. Akad Musyarakah Mutanaqisah .....	30
1. Musyarakah Mutanaqisah .....	30
2. Rukun dan Syarat Musyarakah .....	33
3. Macam-macam Musyarakah .....	35
4. Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah .....	37
5. Resiko Musyarakah Mutanaqisah .....	38
6. Musyarakah Mutanaqisah Menurut Para Ahli .....	41
C. Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Fatwa DSN MUI Noo 73 Tahun 2008.....	43
1. Ketentuan Umum Musyarakah Mutanaqisah .....	44
2. Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah berdasarkan Fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 .....	45
3. Ketentuan Khusus Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	46

### **BAB III GAMBARAN UMUM BANK BTN SYARIAH**

#### **KC SERANG**

A. Bank BTN Syariah.....	50
1. Sejarah Bank BTN Syariah .....	50
2. Visi Misi dan Tujuan Bank BTN Syariah .....	52
3. Tujuan Bank BTN Syariah.....	53
B. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Bank BTN Syariah KC Serang .....	58
C. Produk KPR Hits Bank BTN Syariah KC Serang .....	59

<b>BAB IV</b>	<b>PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK BTN SYARIAH</b>	
A.	Praktik Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KC Serang.....	64
B.	Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk KPR Hits .....	66
1.	Penyelesaian Pembiayaan Secara Umum Bank BTN Syariah .....	66
2.	Penyelesaian Pembiayaan Secara Khusus Bank BTN Syariah .....	75
C.	Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelesain Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Syariah .....	77
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
A.	Kesimpulan .....	79
B.	Saran-saran.....	80

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**