

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
PADA PRODUK KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BRI
SYARIAH JAKARTA**



SKRIPSI

**Disusun untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

Oleh:

IDA YULIANTI

NIM : 1707025088

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA
JAKARTA
TAHUN 2021 M / 1443 H**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta”** merupakan hasil karya asli yang diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar strata satu (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.
2. Semua sumber yang digunakan dalam penulisan ini telah dicantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain, maka bersedia menerima sanksi yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.

Jakarta, 1 Agustus 2021



(Ida Yulianti)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta”**, ditulis oleh Ida Yulianti, NIM: 1707025088, telah disetujui untuk diajukan ke dalam sidang Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

Pembimbing



(Yanti Budiasih, S.E., M.M.)

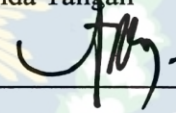



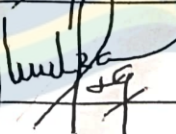
PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “~~Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta~~”, ditulis oleh Ida Yulianti, NIM: 1707025088, telah di ujikan pada hari Sabtu tanggal 21 Agustus 2021, diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,


(Fitri Liza, MA) 17/8/21

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Fitri Liza, S. Ag., M.A.</u> Ketua		<u>17/8/21</u>
<u>Ai Fatimah Nur Fuad, Lc., M.A., Ph.D.</u> Sekretaris		<u>17/9/21</u>
<u>Yanti Budiasih, S.E., M.M.</u> Anggota/Pembimbing		<u>07/09/2021</u>
<u>Anang Rohwiyono, M.Ag.</u> Anggota/Penguji I		<u>9-9-2021</u>
<u>Mitra Sami Gultom, M.E.I</u> Anggota/Penguji II		<u>6-9-2021.</u>

ABSTRAKSI

Ida Yulianti, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah BRI Syariah Jakarta, Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA*

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan. Pertama Bagaimana Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta? Kedua, Apakah Sesuai/Tidak Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah Terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta?

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Dan metode analisis data menggunakan metode deskriptif analisis, fakta yang terjadi pada praktik Penerapan Akad Musyarakah mutanaqishah Pada Produk KPR Di BRI Syariah Jakarta terhadap Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Selanjutnya dapat diambil kesimpulan dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu dengan menjabarkan ketentuan secara umum mengenai Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah. Kemudian ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada tidaknya kesesuaian dalam praktik Pembiayaan KPR atau Griya Faedah yang dilakukan menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

Hasil penelitian, penulis menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan KPR atau Griya Faedah di BRI Syariah Jakarta juga menggunakan akad ijarah untuk kegiatan usaha bank dan nasabah, namun keuntungan yang didapat bukan dari kegiatan usaha bank dan nasabah, melainkan dari penggunaan margin oleh BRI Syariah Jakarta. Dalam analisis Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 penerapannya masih ada yang belum sesuai, seperti dalam akad ijarah dalam penentuan biaya sewa atau ujah sudah termasuk pokok nasabah dan ujah bank, seharusnya ujah menjadi bagi hasil bank dan nasabah. Keuntungan didapat dari margin bukan dari ujah menjadi bagi hasil bank dan nasabah. Keuntungan didapat dari margin bukan dari ujah dan nisbah keuntungan bagi hasil tidak mengikuti perubahan proporsi kepemilikan aset.

Kata Kunci: Pembiayaan, Musyarakah Mutanaqishah, KPR

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	8
C. Pembatasan Masalah.....	9
D. Perumusan Masalah.....	9
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	11
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Landasan Teori.....	15
1. Pengertian Bank Syariah	15
2. Pengertian Akad	18
3. Pengertian Musyarakah Mutanaqishah	20
4. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqishah	22
5. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah	23
6. Jenis-Jenis Musyarakah.....	24
7. Bentuk-Bentuk Musyarakah.....	28
8. Ijarah dalam Musyarakah Mutanaqishah	29

9. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.....	31
10. Mekanisme Akad	34
11. Pengertian Pembiayaan	38
12. Fungsi Pembiayaan	40
13. Proses Pembiayaan.....	42
14. KPR BRI Syariah iB /Griya Faedah BRI Syariah iB.....	45
B. Kerangka Berpikir	47

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian.....	49
B. Metode Pengumpulan Data	52
C. Metode Pengolahan Data	54
D. Metode Analisis Data	54

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum BRI Syariah Jakarta	57
1. Sejarah Singkat BRI Syariah	57
2. Visi dan Misi Bank BRI Syariah	58
3. Struktur Organisasi BRI Syariah Jakarta	59
4. Produk dan Layanan	60
B. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta	61
1. Pembiayaan Griya Faedah.....	61
2. Ketentuan Prosedur dan Persyaratan Pembiayaan Griya Faedah	62
3. Proses Pembiayaan Griya Faedah di BRI Syariah Jakarta	63
4. Unsur-Unsur Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Griya Faedah.....	67
5. Praktik Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Griya Faedah.....	68

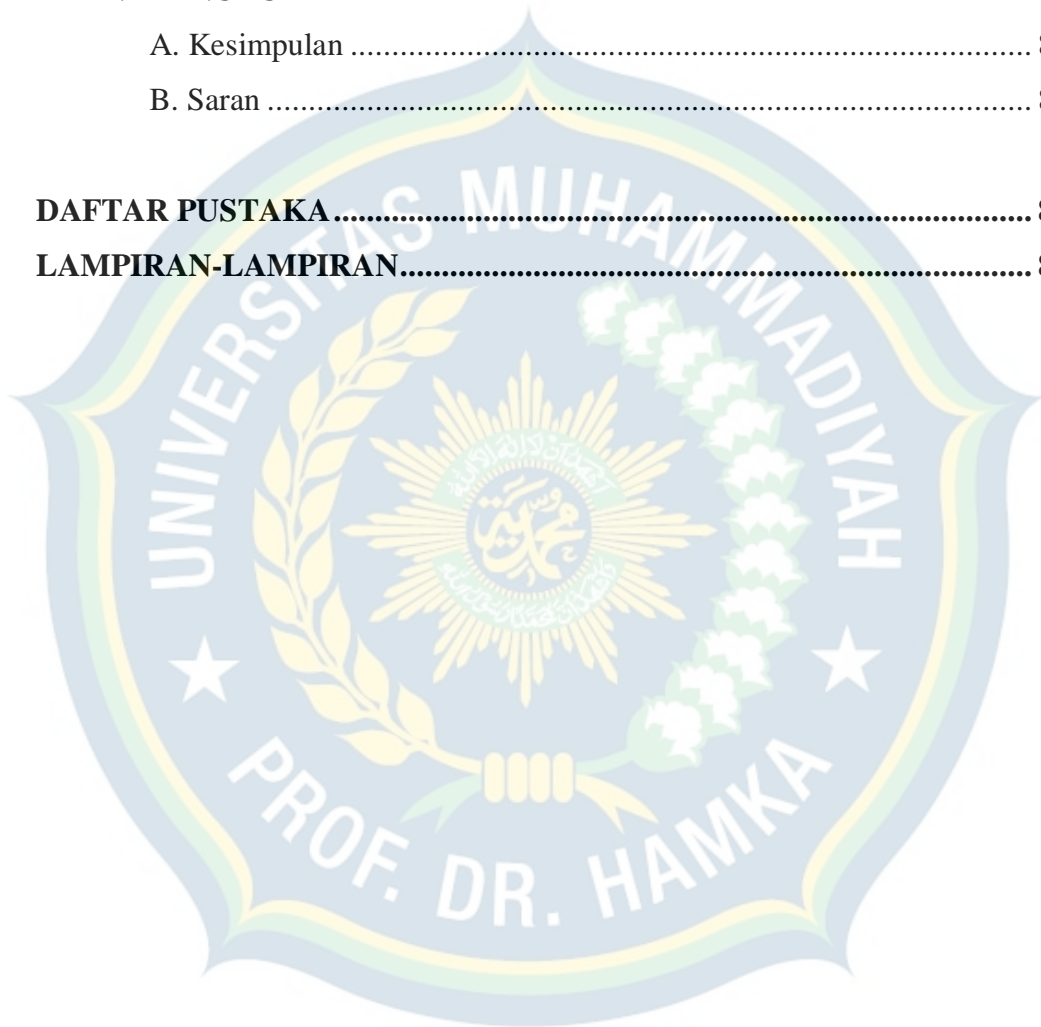
C. Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah terhadap Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta.....	71
---	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA.....	84
----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	87
-------------------------------	-----------



DAFTAR TABEL

Tebel 1.1: Penelitian Terdahulu.....	11
Tabel 4.1: Perhitungan Bagi Hasil.....	71
Tabel 4.2: Perhitungan Nisbah dan Porsi Kepemilikan (Hishshah)	78
Tabel 4.3: Kesesuaian Pembiayaan KPR atau Griya Faedah di BRI Syariah Jakarta dengan Fatwa DSN MUI Mo. 73/DSNMUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah	79



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1:	36
Gambar 2.2: Kerangka Berpikir	48
Gambar 4.1:	59
Gambar 4.2: Skema Pembiayaan Griya Faedah Dengan Akad MMQ	70



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dari sektor *property* semakin pesat dan beragam hal ini terjadi karena seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya. dan yang menjadi kebutuhan paling mendasar yaitu rumah.

Setiap manusia mempunyai kebutuhan salah satunya yaitu rumah. Dalam kehidupan sehari-hari rumah menjadi tempat kembali individu setelah melakukan berbagai aktivitas. Selain itu, setiap orang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dalam melakukan berbagai aktivitas misalnya sebagai tempat untuk istirahat seperti tempat tidur, makan, berkumpul keluarga, dll. Setiap tahunnya terus mengalami pertumbuhan yang signifikan terhadap permintaan akan pemilikan rumah. Perbankan akhirnya melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat permintaan rumah yang meningkat secara signifikan, hal ini karena masyarakat memiliki kemampuan yang pendapatannya berbeda-beda dan tidak selalu besar sedangkan rumah yaitu kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh setiap manusia.

Walaupun perlu biaya yang cukup besar, membeli rumah yaitu suatu keputusan penting untuk dilakukan. Dalam membeli rumah diperlukan pendapatan rumah tangga yang panjang karena perlu biaya yang tidak sedikit

dan kebanyakan konsumen membutuhkan fasilitas pembiayaan dalam membeli suatu rumah baik yang bertujuan untuk investasi ataupun dijual.

Berdasarkan data *survey* penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) kebutuhan terhadap rumah terus meningkat, hal ini dapat dilihat pada tahun 2021 kebutuhan rumah di Indonesia mencapai angka 11,4 juta unit. Untuk mengevaluasi data kebutuhan perumahan di Indonesia maka diperlukan *survey* mengenai perumahan dan kependudukan. Rumah yang telah dibangun oleh masyarakat dan pengembang dikurangi dengan rumah yang tidak layak huni serta serta penambahan kebutuhan masyarakat setiap tahunnya hal tsb merupakan cara untuk menghitung jumlah kebutuhan rumah di Indonesia.

Sehingga lembaga keuangan yaitu perbankan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat dari permintaan terhadap rumah yang terjadi secara signifikan.

Jenis KPR menurut Muhammad Wahyu (2018: 417) berdasarkan sifatnya, KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi baik kredit jangka pendek maupun jangka panjang, yaitu yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga, yang bersumber dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan untuk pelunasannya.

Sebagai *intermediary institution* bank syariah mempunyai fungsi yang sama dengan bank konvensional (*commercial bank*) namun bukan saja jasa yang dapat diberikan oleh suatu bank konvensional melainkan jasa bank

syariah yang dapat ditawarkan kepada masyarakat. Bedanya dalam melakukan kegiatan usahanya pada bank syariah tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi pada prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle*) berdasarkan prinsip syariah. sebagai *intermediary*, pada perbankan nasional bank syariah berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi *dual banking system*. Dalam kerangka *dual banking system* perkembangan sistem perbankan syariah memberikan keuntungan lain dalam perbankan yang semakin lengkap bagi masyarakat Indonesia. Hal ini dikarenakan bank syariah merupakan sistem perbankan yang memberikan kedua belah pihak konsep yang saling menguntungkan. yang didukung dengan berbagai jenis produknya yang dilakukan secara transparan sehingga adil bagi kedua belah pihak.

Bank syariah telah ditetapkan menjadi sebuah hukum positif dalam UU no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah setelah sebelumnya belum ditetapkan pada UU no 7 tahun 1992 tentang perbankan.

Islam sudah memberikan petunjuk bagi umat dalam melakukan segala kegiatan dalam berbagai aspek termaksud dalam aspek ekonomi hal ini ditandai dengan hadirnya perbankan syariah di Indonesia. Dengan prinsip sistem bagi hasil yang saling menguntungkan bagi pihak bank maupun masyarakat itu sendiri. Dalam bisnis syariah, harus menghindari kegiatan yang bersifat spekulatif dalam bertransaksi serta bisnis syariah harus mengedepankan aspek keadilan, kebersamaan dan persaudaraan. Perbankan syariah menyediakan produk dan jasa yang bervariasi sehingga produknya

dapat digunakan oleh seluruh masyarakat Indonesia tanpa terkecuali karena menjadi sistem perbankan yang kredibel.

Dalam mencari harta Islam mengajarkan kepada pemeluknya untuk mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada. Ketentuan yang dimaksud yaitu mencari harta yang halal dan bukan bathil, menjauhi riba, maishir dan gharar. Dalam surah Ar-Rum ayat 39 juga ditegaskan untuk menjauhi segala hal yang berkaitan dengan riba, maishir, gharar dan segala hak yang dilarang agama.

Menurut Agisa Muttaqien (2012: 2-3) perbankan telah menyediakan produk serta layanan jasa yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi. Dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia tanpa terkecuali karena bank syariah menjadi sistem perbankan yang kredibel. Kepada pemeluknya islam mengajarkan untuk mencari harta dengan segala cara asalkan tidak melanggar prinsip syariah.

Keberadaan perbankan syariah saat ini, menjadi fenomena baru pada *financial system* yang menarik perhatian dari berbagai kalangan. Karena karakter utamanya yang bebas bunga maka keberadaannya telah mendapat pijakan serta memperoleh apresiasi dalam masyarakat luas bahkan dari kalangan non-muslim karena karakter utamanya yang bebas bunga. Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25, pembiayaan adalah penyediaan dana tagihan yang dipersamakan dengan itu dalam bentuk transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi pinjam-meminjam, transaksi jual beli, dan sewa menyewa jasa.

Bank syariah hadir memberikan macam-macam produk penyaluran dana dengan berasaskan pada konsep Islam di tengah-tengah masyarakat, yaitu dengan menerbitkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tidak diskriminatif dan memberatkan nasabah yang sesuai dengan prinsip syariah sebagai salah satu program pembiayaan tersebut dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.

Akad pembiayaan MMQ menekankan pada pengurangan salah satu bagian porsi syirkah dengan sewa dan penggunaan akad jual beli dengan syirkah. diantara akad yang lain yang juga digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah akad MMQ merupakan akad yang paling baru pada perbankan syariah di Indonesia.

Peran Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menurut Rahmat Dahlan (2015: 105-106) dipercaya dapat meningkatkan kontribusinya terhadap ekonomi, melalui lembaga ini dana masyarakat dapat dimobilisasi yang dimana perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi bagi pihak *surplus spending unit* dan *deficit spending unit* yang posisinya sangat strategis dalam perekonomian nasional.

Musyarakah mutanaqishah yaitu kepemilikan harta (barang) atau modal salah satu pihak yang berkurang karena pembelian oleh pihak lain yang dilakukan secara bertahap. Oleh sebab itu kepemilikan sempurna terhadap suatu aset atau modal di akhir akad akan dimiliki oleh nasabah. Dalam akad MMQ nasabah wajib membelinya dan bank syariah diwajibkan untuk secara bertahap menjual aset yang disepakati. Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*

penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syariah dan Unit Usaha Syariah tidak lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Pada saat pembiayaan berjalan memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada produk MMQ sehingga produk tsb menjadi lebih kompetitif dan memberikan keuntungan pada bank dan nasabah.

Menurut Ruslaini Sitorus (2019: 3-4) Salah satu produk perbankan berbasis syariah yang cenderung banyak digunakan yaitu *musyarakah mutanaqishah*. Ini adalah inovatif produk dari produk murabahah yang dipakai oleh seluruh dunia terutama di perbankan syariah. Pada prakteknya teknis *musyarakah mutanaqishah*, tidak banyak digunakan. Meskipun kapabilitas dan rincian telah ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008, Dari sektor perbankan, perjanjian ini merupakan kesepakatan yang perlu lebih dipublikasikan dan disosialisasikan. Sebelumnya perbankan syariah di Indonesia menggunakan akad IMBT maka keberadaan akad *musyarakah mutanaqishah* belum banyak dikenal oleh masyarakat. Untuk mendorong penggunaan akad ini secara lebih maksimal maka Bank Indonesia pada tahun 2013 mengeluarkan surat edaran (SE) nomor 14/33/Dpbs mengenai penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dan kendaraan bermotor bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah. Kebijakan yang disebut LTV atau FTV (*finance to value*) di bank syariah diperuntukkan bagi pembiayaan pemilikan rumah (KPR) tipe lebih dari 70 meter persegi. Dengan akad murabahah FTV paling tinggi 70 persen untuk (KPR) lebih dari 70 meter persegi. Dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) FTV paling tinggi 80

persen untuk pembiayaan KPR. ini artinya akad MMQ bagi lembaga keuangan syariah akan menjadi pilihan yang menarik.

Berdasarkan surat edaran dari Bank Indonesia, nasabah yang memilih produk KPR dengan akad murabahah harus rela untuk menambah modal awal pemilikan rumah yaitu sebesar 30% (tiga puluh persen, dari peraturan awal yang hanya 20% (dua puluh persen). Hadirnya SE tersebut tidak memberi efek negatif terhadap portofolio KPR sehingga nasabah yang memilih menggunakan akad MMQ pada pembiayaan KPR mereka beruntung.

Perihal SE Bank Indonesia No 14/33/Dpbs harusnya menjadi acuan bagi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) untuk menghasilkan produk pembiayaan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah. Sejak beredarnya surat dari Bank Indonesia pada tanggal 27 November 2012 yang mewajibkan penggunaan akad tsb belum sepenuhnya dilaksanakan oleh BUS dan UUS. Hanya segelintir bank yang berani melaksanakan akad musyarakah mutanaqishah, hal tersebut membuat pandangan apakah skema akad tsb memang menguntungkan bagi bank atau sebaliknya? benarkah skema kontrak itu? musyarakah mutanaqishah memberikan prinsip kehati-hatian dalam bertransaksi dengan penyertaan modal dari kedua belah pihak yaitu antara bank dan nasabah? jika skema dari akad MMQ benar memberikan keuntungan dan menjaga prinsip kehati-hatian mengapa sampai sekarang masih ada bank yang belum menerapkan skema dari akad tsb.

Setelah selesai pelunasan penjualan maka seluruh hisshah LKS beralik ke nasabah (syarik) lainnya hal ini ditegaskan dalam fatwa DSN-MUI. maka kepemilikan aset tersebut masih dimiliki secara bersama antara bank dan nasabah apabila nasabah belum melunasinya. Namun realitanya masih ada bank syariah yang tidak mengalihkan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh kepemilikan dari bank. Akad musyarakah muatanaqishah ini masih memerlukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai akad ini agar bisa diimplementasikan secara maksimal. Oleh karena itu penulis harus melakukan penelitian tentang **“Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta)”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah-masalah berikut ini:

1. Masih ada bank syariah yang melaksanakan mekanisme akad MMQ pada produk KPR yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.73 Tahun 2008.
2. Pemahaman masyarakat yang masih kurang mengenai produk yang ada di bank syariah khususnya mengenai pembiayaan MMQ pada produk KPR.

C. Pembatasan Masalah

Dari identifikasi masalah yang ada, agar tidak melebar permasalahannya maka penulis membatasi masalah yaitu meneliti tentang Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah KC Jakarta Kebon Jeruk”.

D. Perumusan Masalah

Dari pembatasan masalah yang ada maka bisa diambil rumusan masalah seperti di bawah ini:

1. Bagaimana Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta?
2. Apakah Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, selanjutnya akan dibahas pada tujuan dan manfaat penelitian, sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta.

- b. Untuk mengetahui Apakah Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) Pada Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) BRI Syariah Jakarta Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

- a. Bagi Penulis
- 1) Memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan program S1 di Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. Hamka (UHAMKA).
 - 2) Menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang KPR Islami.
- b. Bagi Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. Hamka
- Sebagai wujud kontribusi mahasiswa UHAMKA untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang pinjaman KPR syariah di BRI Syariah Jakarta.
- c. Bagi Institusi/Perusahaan
- Kajian mengenai ini diharapkan mampu memberi kontribusi untuk kepentingan para pihak-pihak di BRI Syariah Jakarta agar nasabahnya semakin meningkat.
- d. Bagi Masyarakat
- Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memberikan informasi serta wawasan pengetahuan mengenai produk KPR syariah.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama, Judul Jurnal/Skripsi, Tahun	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Muhammad Wahyu, Implementasi Prinsip Syariah Pada Akad Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah, 2018.	di perbankan syariah secara umum tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/ DSN- Menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah MUI/ XI/ 2008 tentang <i>musyarakah mutanaqishah</i> .	Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> dalam pembiayaan KPR di bank syariah.	Pada penelitian ini hanya membahas akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di perbankan syariah secara umum, sedangkan penelitian saat ini dilakukan lebih spesifik lagi yaitu di BRI Syariah KC Jakarta Kebon Jeruk.
2	Pelangi Rizqa Widyawati, Implementasi Kesyariahan Pada Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syaiah (Studi Kasus Pada PT Bank BRI Syariah Tbk. KC Malang, Jawa Timur), 2020.	Menunjukkan bahwa produk KPR di BRISyariah KC Malang yang menggunakan akad musyarakah mutanaqishah sudah sesuai dengan kesyariahan dengan aturan dan fatwa DSN-MUI dan implementasinya sudah dilaksanakan oleh salah satu nasabah BRISyariah dengan benar sesuai dengan peraturan BRISyariah KC Malang.	Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang kesyariahan <i>musyarakah mutanaqishah</i> akad terkait produk KPR di Bank Syariah.	Fokus dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui strategi pemasaran yang memiliki pengaruh terhadap kesyariahan akad MMQ, sedangkan penelitian saat ini memfokuskan penerapan akad MMQ pada produk KPR BRI Syariah Jakarta.
3	Putri Kamilatur Rohmi, Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Lumajang, 2015.	Menunjukkan bahwa implementasi akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di Bank Muamalat sudah sesuai dengan teori yang dikemukakan Nadrattuzaman dan fatwa DSN-MUI No.	Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang mekanisme akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada pembiayaan KPR di bank syariah.	Pada penelitian ini membahas akad MMQ pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Lumajang, sedangkan penelitian saat ini dilakukan di BRI Syariah Jakarta.

No	Nama, Judul Jurnal/Skripsi, Tahun	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
		73 Tahun 2008.		
4	Ruslaini Sitorus, Penerapan Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i> pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman, 2019.	Menunjukkan bahwa yang Pertama, pelaksanaan pembiayaan akad <i>musarakah mutanaqishah</i> di BRISyariah KC Medan S. Parman sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73 tahun 2008. Kedua, kepemilikan aset dalam kontrak MMQ tidak sesuai, karena kontrak MMQ tidak mengalihkan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh bagian kepemilikan bank.	Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang penerapan/ kinerja akad <i>musarakah mutanaqisah</i> untuk kredit pemilikan rumah di bank syariah.	Pada penelitian ini membahas akad MMQ pada pembiayaan KPR di BRISyariah KC. Medan S. Parman, sedangkan penelitian saat ini dilakukan di BRI Syariah Jakarta.
5	Agisa Muttaqien, Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i> Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus, Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)), 2012.	Dalam penelitian ini dikemukakan bahwa PHSK telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa terkait.	Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang penerapan/ kinerja akad <i>musarakah mutanaqisah</i> untuk kredit pemilikan rumah di bank syariah.	Dalam penelitian ini akad MMQ hanya ditinjau dari Undang-Undang dan fatwa DSN, sedangkan dalam penelitian saat ini penerapan akad MMQ juga ditinjau dari Al-Qur'an, hadist dan fatwa DSN-MUI.

G. Sistematika Penulisan

Dalam pembahasan proposal terdiri dari tiga bab yang kesemuanya merupakan satu rangkaian terintegrasi dan saling mendukung secara utuh dengan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, terkait penelitian terdahulu yang relevan, serta sistematika penulisannya.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menyajikan kajian teoritis, baik mengenai pengertian dan teori dasar tentang akad musyarakah mutanaqishah. Kerangka berpikir dan hipotesis yang diajukan dalam penelitian selanjutnya.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menjabarkan terkait dengan metode yang digunakan oleh peneliti pada penulisan skripsi ini. Bab ini berisi ruang lingkup penelitian, metode penentuan sampel, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan menguraikan dan menjelaskan mengenai gambaran umum dan sejarah singkat tentang berdirinya perusahaan PT. Bank BRI Syariah Jakarta. Selain itu pada bab ini juga akan dibahas mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada produk KPR atau Griya Faedah di BRI Syariah Jakarta.

BAB V PENUTUP

Bab ke 5 berisi kesimpulan dan saran dari penulis, Kesimpulan akan berisi mengenai jawaban dari rumusan masalah penelitian. Dan saran berisi mengenai masukan dari penulis bagi BRI Syariah Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, M. T. (2015). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syari'ah (Studi Kasus di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya). *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah*, 994.
- Alimusa, La Ode. 2020. *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologi Dan Teoritis*. Yogyakarta: Deepublish
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az Zarqa*, 96.
- Arwani, Agus. 2016. *Akuntansi Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik (Adopsi IFRS)*. Yogyakarta: Deepublish
- Ascarya. 2007. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Ashiddiqy, Muhammad Rafi. 2018. Implementasi akad musyarakah mutanaqishah (mmq) pembiayaan *take over* pada produk KPR di Bank Syariah [skripsi]. Bandung (ID): UPI
- Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah
- Citra Umbara. (2017). *Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Bank Indonesia & Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. Bandung: Citra Umbara.
- Dahlan, Rahmat. 2015. Pengaruh tingkat bonus SBIS dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan Bank Syariah Indonesia. *Equilibrium*. 3(1)
- Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah
- Hasanudin, Maulana, dkk. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kharisma Putra Utama
- <https://bankbrisyariah.co.id/index.php/produk-layanan/produk-pembiayaan/kpr-ib> (akses 15 Desember 2020)
- <https://www.bps.go.id/pressrelease.html> (3 Desember 2020)
- Ikit. 2018. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Penerbit Gava Media

- Khaddafi, Muammar, dkk. 2017. *Akuntansi Syariah*. Medan: Penerbit Madenatera
- Muttaqien, Agisa. 2012. Pembiayaan pemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia [skripsi]. Depok (ID): Universitas Indonesia.
- Oktaviano, Andre. 2019. Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Griya Faedah Di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo [skripsi]. Surabaya (ID): UIN Sunan Ampel
- Retail Banking Division. (2019). *Materi Training Enchancement MMQ Selindo BRIsyariah*. PT. Bank BRIsyariah.
- Retail Banking Group. (2019). *Pembiayaan MMQ Konsumer BRIS IB*. PT. Bank BRIsyariah.
- Rohmad. 2016. Analisis pembiayaan hunian syari'ah kongsi dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqishah perspektif Fatwa DSN-MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 [skripsi]. Semarang (ID): UIN Walisongo.
- Rohmi, Putri Kamilatur. 2015. Implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna*. 5(1).
- Sitorus, Ruslaini. 2019. Penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada kpr (kredit pemilikan rumah) bank bri syariah kantor cabang medan S.Parman [skripsi]. Medan (ID): UIN Sumatera Utara.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D)*. Bandung: Alfabeta.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Wahyu, Muhammad. 2018. Implementasi prinsip syariah pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah. *Aktualita*. 1(2): 416-431.
- Widyawati, Pelangi Rizqa. 2020. Implementasi kesyariahan pada akad musyarakah mutanaqishah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah. *Jurnal Ilmiah*.

Yudiana, Fetria Eka. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Jawa Tengah: STAIN Salatiga Press

Zainudin, M. A. (2018). Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Sistem Perbankan Syariah. *Bilancia*, 322.

Zulfiyanda. 2020. *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah*. Jawa Tengah: CV. Pena Persada

