

**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DALAM PRODUK KPR
PADA PENINGKATAN PEMBIAYAAN
DI BANK MUAMALAT KCP KUNINGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam**



Oleh:

DIAH SYIFAA'TU ZAHRO

NIM 2008203060

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SYEKH NURJATI
CIREBON
1445 H/2024 M**

ABSTRAK

Diah Syifaa'tu Zahro, NIM: 2008203060, “Penerapan Akad Muarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan”

Bank Muamalat KCP Kuningan, sebagai bank syariah pertama di Indonesia yang digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), menanggapi permasalahan besar dalam perumahan di Indonesia, terutama di wilayah metropolitan, dengan fokus pada produk KPR iB Hijrah. Produk ini menyediakan solusi pembiayaan untuk mendukung kepemilikan rumah, termasuk rumah susun dan apartemen, serta mencakup opsi untuk renovasi, take over, dan pembangunan baru. Dalam pemilihan pembiayaan KPR, nasabah dapat memilih antara akad *Murabahah* (transaksi jual-beli) dan *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa). Meskipun menghadapi kendala seperti kurangnya pemahaman nasabah, Bank Muamalat KCP Kuningan menggunakan strategi edukasi, penetapan harga fleksibel, dan promosi intensif melalui media sosial untuk meningkatkan pemahaman dan minat konsumen.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Dan hasil dari penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR dalam meningkatkan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini, Bank Muamalat KCP Kuningan menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah melalui tiga tahap, termasuk BI Checking untuk suami dan istri dengan lima kolom penilaian keuangan. Proses pembiayaan melibatkan akad *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah*, di mana nasabah secara bertahap membeli rumah dari bank. Meskipun menghadapi tantangan pemahaman masyarakat dan persyaratan dokumen, bank menjalankan proses penilaian kelayakan dengan teliti. Kendala terkait kepemilikan aset diatasi dengan kebijakan keringanan terkait IMB. Bank aktif mempromosikan produk KPR melalui strategi pemasaran, termasuk sosialisasi dengan instansi dinas, untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam kepemilikan rumah sesuai prinsip syariah Islam. Upaya ini diimbangi dengan keunggulan produk, angsuran ringan, DP rendah, dan proses cepat dalam pembiayaan. Dengan demikian, penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* terbukti memberikan dampak positif pada peningkatan pembiayaan KPR. Peningkatan jumlah nasabah dan volume penjualan produk KPR. Data tahunan mencatat peningkatan dan penurunan dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan dilihat dari data tahunan Bank Muamalat Indonesia tahun 2022-2023 mengalami peningkatan dan pada tahun 2019-2021 mengalami peningkatan dan penurunan. Upaya promosi dan edukasi yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Kuningan telah memberikan kontribusi positif terhadap pertumbuhan pembiayaan, mencerminkan kesuksesan strategi pemasaran yang diimplementasikan oleh Bank Muamalat KCP Kuningan.

Kata Kunci : KPR, *Musyarakah Mutanaqishah*, peningkatan, pembiayaan.

ABSTRACT

Diah Syifaa'tu Zahro, NIM: 2008203060, Implementation of the Musyarakah Mutanaqisah Agreement in KPR Products to Increase Financing at Bank Muamalat KCP Kuningan"

Bank Muamalat KCP Kuningan, as the first sharia bank in Indonesia which was initiated by the Indonesian Ulema Council (MUI), is responding to the big problems in housing in Indonesia, especially in metropolitan areas, with a focus on the iB Hijrah KPR product. This product provides financing solutions to support home ownership, including flats and apartments, and includes options for renovation, take over and new construction. In choosing mortgage financing, customers can choose between Murabahah contracts (sale and purchase transactions) and musyarakah mutanaqishah (rental collaboration). Despite facing obstacles such as a lack of customer understanding, Bank Muamalat KCP Kuningan uses educational strategies, flexible pricing and intensive promotions via social media to increase consumer understanding and interest.

This research aims to determine the application of the musyarakah mutanaqisah contract in KPR financing at Bank Muamalat KCP Kuningan. The obstacles in implementing the musyarakah mutanaqisah contract in KPR financing at Bank Muamlat KCP Kuningan. And the results of implementing the musyarakah mutanaqisah contract in mortgage products in increasing mortgage financing at Bank Muamalat KCP Brass. This research uses a qualitative approach with data collection techniques of observation, interviews and documentation.

The results of this research, Bank Muamalat KCP Kuningan implemented the musyarakah mutanaqisah agreement in the iB Hijrah KPR financing product through three stages, including BI Checking for husband and wife with five financial assessment columns. The financing process involves musyarakah mutanaqisah and ijarah contracts, where customers gradually buy a house from the bank. Despite the challenges of public understanding and document requirements, the bank carried out the eligibility assessment process rigorously. Obstacles related to asset ownership are overcome with relief policies related to IMB. The Bank actively promotes mortgage products through marketing strategies, including outreach with service agencies, to increase public participation in home ownership in accordance with Islamic sharia principles. These efforts are balanced with product excellence, low installments, low down payments, and fast financing processes. Thus, the implementation of the musyarakah mutanaqisah agreement has proven to have a positive impact on increasing KPR financing. Increasing the number of customers and sales volume of KPR products. Annual data records increases and decreases in mortgage financing at Bank Muamalat KCP Kuningan. Seen from the annual data of Bank Muamalat Indonesia for 2022-2023 there has been an increase and in 2019-2021 there has been an increase and decrease. Promotional and educational efforts carried out by Bank Muamalat KCP Kuningan have been made a positive contribution to financing growth, reflecting the success of the marketing strategy implemented by Bank Muamalat KCP Kuningan.

Keywords: KPR, Musyarakah Mutanaqisah, increase, financing.

خلاصة

دياه شفاعة الزهر ، رقم التسجيل: ٢٠٠٨٢٠٣٠٦٠ ، "تطبيق عقد مشاركة متناقصة في منتجات كبر على زيادة التمويل في بنك مكتب معاملات النحاس الفرعي"

بنك مكتب معاملات النحاس الفرعي، كأول بنك إسلامي في إندونيسيا بدأه مجلس العلماء الإندونيسي (مجلس العلماء الإندونيسي) ، يستجيب للمشاكل الرئيسية في الإسكان في إندونيسيا ، وخاصة في المناطق الحضرية ، مع التركيز على منتجات ملكية آي بي يهاجر. يوفر حلولاً تمويلية لدعم ملكية المنازل ، بما في ذلك الشقق والشقق ، ويتضمن خيارات للتجديدات والاستحواذ والتطورات الجديدة. عند اختيار التمويل العقاري، يمكن للعملاء الاختيار بين عقد المراجعة (معاملات البيع والشراء) وشراكة المناقشة (التعاون الإيجاري). على الرغم من مواجهة عقبات مثل عدم فهم العملاء ، يستخدم بنك معاملات مكتب فرعي النحاس استراتيجيات التعليم والتسويق المرنة والترويج المكثف من خلال وسائل التواصل الاجتماعي لزيادة فهم المستهلك واهتمامه.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد تطبيق عقد مغشية متنازعة على التمويل العقاري في بنك معاملات مكتب فرعي كوينجان، ومعوقات تطبيق عقد مغشية على التمويل العقاري في بنك معاملات مكتب فرعي كوينجان، ونتائج تطبيق عقد مغشية متبعة على منتجات التمويل العقاري في زيادة التمويل العقاري في بنك معاملات مكتب فرعي كوينجان. استخدمت هذه الدراسة نهجاً نوعياً مع تقنيات جمع البيانات الرصدية والمقابلات والتوثيق.

نتيجة لهذه الدراسة ، يطبق بنك معاملات مكتب فرعي النحاس عقد مغشية متدوقة في منتجات تمويل ملكية آي بي يهاجر من خلال ثلاث مراحل ، بما في ذلك فحص بنك اندونيسيا للزوج والزوجة مع خمسة أعمدة تقييم مالي. وتشمل عملية التمويل عقود المشاركة والإجارة، حيث يشتري العملاء تدريجياً المنازل من البنوك. وعلى الرغم من تحديات الفهم العام ومتطلبات الوثائق، أجرى البنك عملية تقييم جدوى صارمة. يتم التغلب على القيود المتعلقة بملكية الأصول من خلال سياسات الإغاثة المتعلقة ب إمب. يعمل البنك بنشاط على تعزيز منتجات التمويل العقاري من خلال استراتيجيات التسويق، بما في ذلك التثنية الاجتماعية مع الوكالات الرسمية، لزيادة مشاركة الجمهور في ملكية المنازل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. يتوازن هذا الجهد مع مزايا المنتج ، والأقساط الخفيفة ، وانخفاض موانئ دبي ، وعملية سريعة في التمويل. وهكذا، أثبت تنفيذ عقود المغشية أن له تأثيراً إيجابياً على زيادة تمويل الرهن العقاري. زيادة في عدد العملاء وحجم مبيعات منتجات الرهن العقاري. تسجل البيانات السنوية زيادة ونقصان في تمويل الرهن العقاري في بنك فرع معاملات نحاس كما يتضح من البيانات السنوية لبنك المعاملات الإندونيسية للفترة ٢٠٢٢-٢٠٢٣ قد زادت وفي ٢٠١٩-٢٠٢٠ زادت وانخفضت. وقد ساهمت الجهود الترويجية والتعليمية التي قام بها بنك معاملات مكتب فرعي النحاس بشكل إيجابي في تمويل النمو، مما يعكس نجاح استراتيجية التسويق التي ينفذها بنك مكتب معاملات النحاس الفرعي.

الكلمات المفتاحية : ملكية البيت ، مشاركة متناقصة ، زيادة ، تمويل.

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI


PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH

DALAM PRODUK KPR

PADA PENINGKATAN PEMBIAYAAN

DI BANK MUAMALAT KCP KUNINGAN

Disusun oleh :



Diah Syifaa'tu Zahro

2008203060


Pembimbing :

Pembimbing 1

Pembimbing 2


Prof. Dr. H. Achmad Kholid, M. Ag

NIP. 19670208 199303 1 003



Mariyah ulfah, ME. Sy

NIP. 3201701 19800806 2 01

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah




Wartoyo, M. Si

NIP. 19830702 201101 1 008

NOTA DINAS

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomi Islam
IAIN Syekh Nurjati Cirebon
Di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi Diah Syifaa' tu Zahro, NIM 2008203060, Judul skripsi "**Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan**" kami berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon untuk dimunaqosahkan.


Demikian nota dinas ini kami sampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum, Wr. Wb


Cirebon, 22 Januari 2024

Pembimbing I

Pembimbing II


Prof. Dr. H. Achmad Kholif, M. Ag

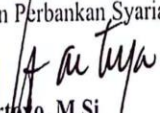
NIP. 19670208 199303 1 003


Mariyah ulfah, ME. Sy

NIP. 3201701 19800806 2 01

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Wartoyo, M. Si

NIP. 19830702 201101 1 008

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan” oleh Diah Syifaa’tu Zahro, NIM 2008203060, telah diajukan dalam sidang Munaqasah Institusi Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon pada Tanggal 22 Februari 2024

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) pada Institusi Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqasah

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang



Dr. Wartoyo, MSI

NIP.19830702 201101 1 008

Hj. Nining Wahyuningsih, SE, MM

NIP. 19730930 200710 2 001

Penguji I

Penguji II

Dr. H. Didi Sukardi, MH
NIP.19691226 200912 1 001

Abdul Fatah, SH, SH. M. H. Hum
NIP. 1790114 201411 1 001

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim.

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Diah Syifaa'tu Zahro

NIM : 2008203060

Tempat Tanggal Lahir : Kuningan, 30 Juni 2002

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan”** ini beserta isinya adalah benar-benar hasil karya saya sendiri. Seluruh ide, pendapat, atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon 27 Januari 2024


METERAI TEMPEL
FEDCAKX809680994
Diah Syifaa'tu Zahro
NIM 2008203060

IAIN
SYEKH NURJATI
CIREBON

LEMBAR PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim,

Sujud Syukur kusembahkan kepada-Mu ya Allah, Tuhan Yang Maha Agung dan Maha Tinggi. Atas takdirmu saya bisa menjadi pribadi yang berfikir, berilmu, beriman dan bersabar. Semoga keberhasilan ini dapat menjadi satu Langkah awal untuk masa depan saya dalam meraih cita-cita. Dengan ini saya akan mempersembahkan karya ini untuk :

1. Ayah saya Imat Ruhiyat, Appa panggilan saya kepada Ayah saya beliau merupakan seseorang yang bekerja keras rela jauh dengan keluarga demi membiayai keluarga kecilnya dan salah satu putrinya yang sedang kuliah disalah satu universitas di Cirebon. Banyak rintangan yang keluarga kecil kami lalui selama saya kuliah, yang pada akhirnya putri pertamamu appa sudah menyelesaikan tugas akhirnya dibangku perkuliahan. Terimakasih tak terhingga atas kerja kerasmu dan bimbingan di setiap Langkah perjalan di hidup saya. Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa kasih sayang saya kepada appa. Terimakasih atas segala doa dan semangatmu yang tak pernah pudar.
2. Ibu Tati Sarti, Mamah panggilan saya, mamah yang sangat saya cintai panutan saya, Terima kasih mah atas semua yang mamah berikan, Semangatmu, materimu, tenagamu, pikiranmu semuanya mamah lakukan untuk putri pertamamu ini. Do'a mamah Allah kabulkan mah, mamah pernah berkata “ Neng, mamah gagal sarjana semoga kamu bisa ya” Alhamdulillah Allah kabulkan mah akhirnya putri pertamamu ini lulus sarjana sekarang. Berbahagialah mah, Temani saya sampai saya sukses dan bisa membahagiakan mamah dan appa sampai kakek nenek.
3. Adik saya, Maya Syafana Az-Zahra, Dengan penuh kasih sayang dan kehangatan saya persembahkan skripsi ini untukmu adikku. Terima kasih telah menjadi support system kakamu ini. Jadikan skripsi kakamu ini menjadi acuan untuk Pendidikanmu yang lebih tinggi dari kakamu. Hiduplah bergandengan dengan kakamu ini hingga kakek nenek dan berbahagialah Bersama.

4. Kakek dan nenek dari ibu dan ayah saya. Untuk kakek dan nenek dari ibu saya Terima kasih atas dukunganmu, materimu, hal hal yang membuatku selalu bersemangat dan doa yang diberikan tiada henti. Untuk nenek dan Alm Kakek dari ayah terima kasih selalu mendoakanku dan untuk alm kakek berbahagialah diatas sana lihatlah cucumu dari surga. Terima kasih tiada henti, saya persembahkan skripsi ini untuk kalian berbanggalah cucu pertama kalian sudah menjadi seorang sarjana.
5. Om dan Bibi saya, madkim, wiwin, eka, iwan, amin dan iin Terima kasih sudah memberikan apa yang aku butuhkan disaat kedua orang tuaku belum bisa mengabdikan. Terimakasih selalu memberikan semangat yang tiada henti. Terima kasih selalu mengabdikan apa yang dimau ponakanmu ini. Saya persembahkan skripsi saya untuk Om dan Bibi saya hiduplah lebih lama, nikmati kebahagiaan kita Bersama kedepan rasakan hasil kerja kerasku nanti. Lihatlah Om dan Bibi poakan pertamamu ini sudah jadi sarjana.
6. Kelurga Besar saya, Terima kasih semuanya, Saya persembahkan semuanya untuk kelaurga besar saya.
7. Terima kasih saya persembahkan untuk para Dosen pembimbing yang telah sabar membimbing saya selama penyelesaian skripsi ini. Terima kasih kepada pihak pihak yang sudah mendukung keberhasilan skripsi saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
8. Teman-teman perjuangan saya dari awal masuk kuliah sampai saat ini, Tria Lestari Terimakasih sudah menemani proses perkuliahan yang Panjang ini sampai akhirnya di titik ini. Terima kasih selalu kebersamaian saya di setiap prosesnya. Rara wulan faiha azzahra, putri sabila nuruldiana, dan panca oktaviyana terimakasih sudah selalu terlibat di setiap proses penulisan dan tahapan-tahapan hingga detik ini. Terima kasih atas semua dukungan yang diberikan.
9. Teman-teman saya Indah fadilatunisa, Dilla Aini Imroatussoliha dan Lilis Listiyani Barokah. Terima kasih telah memberikan semangat dan menjadi support system bagi saya di kala pikiran saya sedang tidak baik baik saja. Terima kasih telah bertukar pikiran mengenai skripsi yang saya buat. Terima kasih telah menjalin pertemanan yang sangat hangat dan indah.

10. Teman-teman kelas Perbankan Syariah B, Terima kasih telah belajar Bersama selama 3 tahun dan terima kasih sudah saling memberikan semangat.
11. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa dan Mahasiswi Jurusan Perbankan Syariah, khususnya keluarga besar Perbankan Syariah angkatan 2020 yang selama 3 tahun bersama menjalani studi. Terima kasih untuk memori yang sudah kita patri. Terimakasih setiap Canda, tawa dan duka yang kita miliki, dan terimakasih atas solidaritas yang luar biasa, sehingga masa perkuliah selama 3,5 tahun ini menjadi lebih berarti dan berkesan. Semoga saat masa-masa indah itu akan selalu menjadi kenangan yang paling indah.
12. Semua pihak yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu, Terima kasih telah memberikan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya.
13. Terakhir, saya ucapkan Terima kasih untuk diri saya sendiri Diah syifaa' tu zahro Terimakasih sudah berjuang sampai titik ini. Terima kasih telah melewati hal hal yang mungkin pada saat itu susah untuk dilalui, awal perkuliahan menjadi mahasiswi banyak air mata yang keluar sempat mengeluh tapi pada akhirnya mampu saya lewati. Terimakasih telah melewati masalah kehidupan yang rumit. Terimakasih tidak pernah menyerah dalam proses pembuatan skripsi ini. Terimakasih telah menyelesaikan skripsi ini dengan penuh semangat, sebaik dan semaksimal mungkin. Ini merupakan sebuah pencapaian yang harus dibanggakan untuk diri sendiri.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas setiap kebaikan kita semua. Serta menjadikan hidup kita senantiasa mudah dan diberkahi. Meskipun saya menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, namun saya berharap bahwa isi skripsi ini tetap bermanfaat sebagai sumber ilmu dan pengetahuan bagi para pembacanya.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Diah Syifaa'tu Zahro dilahirkan di kota Kuningan, 30 Juni 2002. Penulis adalah putri ke-1 dari dua bersaudara dari pasangan Imat Ruhiyat dan Tati Sarti. Penulis tinggal di Dusun 2 Rt 011 Rw 004 Desa Cimaranten Kecamatan Cipicung Kabupaten Kuningan.

Pendidikan formal yang penulis pernah tempuh yakni sebagai berikut :

1. TK PGRI 2 CIMARANTEN, Tahun 2007 - 2008
2. SDN 1 CIMARANTEN, Tahun 2008 - 2014
3. SMPN 1 CIAWIGEBANG, Tahun 2014 - 2017
4. SMAN 1 CIAWIGEBANG, Tahun 2017 – 2020

Penulis menempuh program Pendidikan strata satu (S1) pada program studi Perbankan Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon dan mengambil judul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan”** dibawah bimbingan Bapak Prof.Dr.H.Achmad Kholiq, M.Ag dan Ibu Mariyah Ulfah, ME.Sy.

Demikian daftar Riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar benarnya untuk dipergunakan sebagai mestinya.

MOTTO

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.....”

(Q.S Al Baqarah : 286)



KATA PENGANTAR



Segala puja dan puji bagi Allah Subhanahu Wataala, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul judul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan Di Bank Muamalat KCP Kuningan”** dengan baik. Shalawat serta salam selalu terhanturkan untukmu Baginda Agung Ya Rasulullah, karena beliau kami dapat mengetahui mana yang benar dan mana yang salah.

Suatu kebanggaan yang tak terkira bagi diri saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini tepat pada waktunya. Saya sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya campur tangan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, izinkan saya untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Aan Djaelani, M.Ag selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, MH. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Wartoyo, M.Si selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
4. Ibu Hj. Nining Wahyuningsih, SE, MM. selaku Sekertaris Jurusan Perbankan Syariah.
5. Bapak Abdul Fatakh, S.H,M.Hum, Selaku dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan dukungan,perhatian,semangat dari awal menjadi mahasiswa hingga saat ini.
6. Bapak Prof.Dr.H Achmad Kholik,M.Ag selaku dosen pembimbing 1 dan Ibu Mariyah Ulfah,ME,Sy selaku dosen pembimbing II, yang peuh kesabaran meluangkan waktu,tenaga,pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

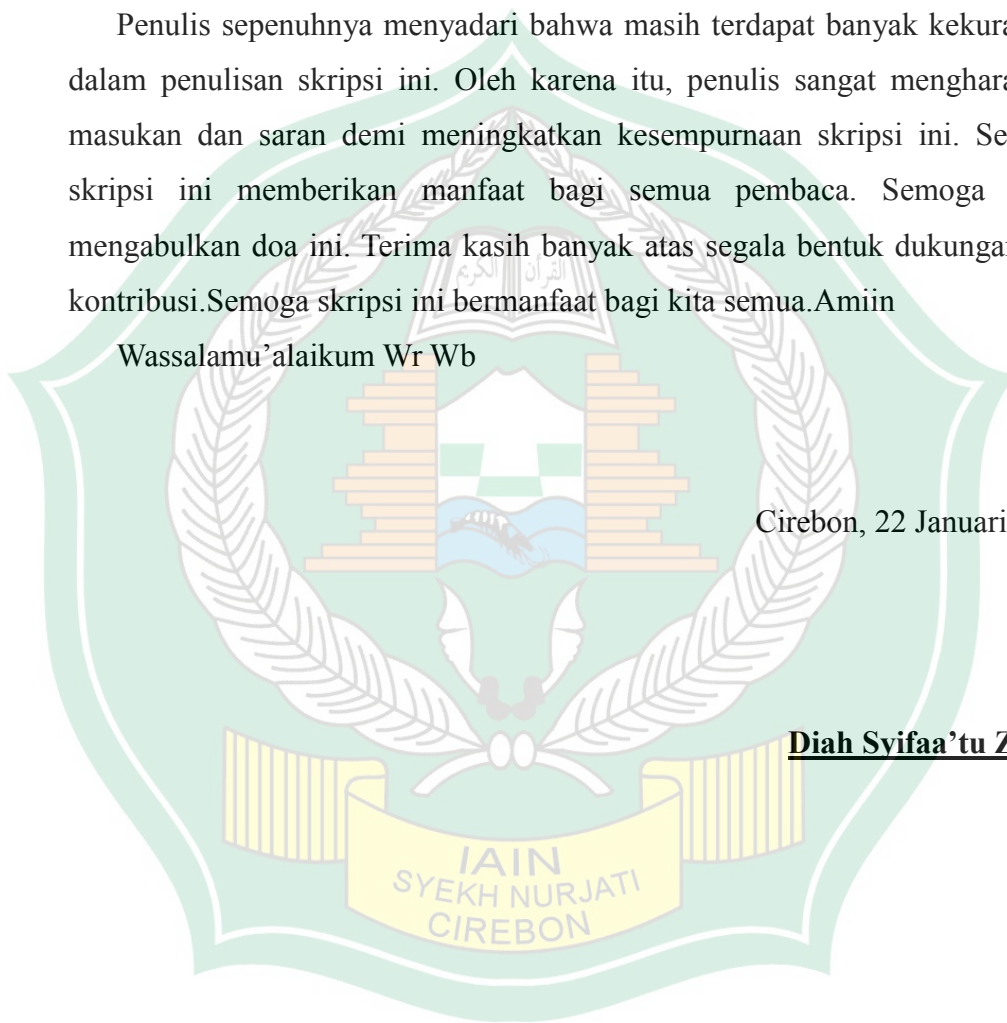
7. Segenap Dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, terutama dosen yang mengajar pada jurusan Perbankan Syariah, kami berterima kasih atas ilmu yang telah disampaikan. Semoga penulis dapat mengaplikasikan pengetahuan ini dengan sebaik-baiknya.
8. Terima kasih kepada Allah SWT, karena tanpa kehendak-Nya, saya tidak akan berada pada posisi ini saat ini. Saya selalu bersyukur atas segala anugerah yang diberikan oleh-Nya.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan masukan dan saran demi meningkatkan kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi semua pembaca. Semoga Allah mengabulkan doa ini. Terima kasih banyak atas segala bentuk dukungan dan kontribusi. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amiin

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Cirebon, 22 Januari 2024

Diah Syifaa'tu Zahro



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
خلاصة	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
NOTA DINAS	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xi
MOTTO	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Permasalahan	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Penelitian Terdahulu	8
F. Kerangka Pemikiran	17
G. Metodologi Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK KPR	23
A. Akad Musyarakah Mutanaqisah	23
1. Akad Musyarakah	23
2. Akad Musyarakah Mutanaqisah	25
3. Aplikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Dunia Perbankan	34
B. Pembiayaan KPR	36
1. Pembiayaan	36

1) Pengertian Pembiayaan	36
2) Fungsi Pembiayaan	37
2. Produk KPR	39
1) Pengertian KPR.....	39
2) Jenis Jenis Akad Pada Pembiayaan KPR Bank Muamalat.....	40
3. Peningkatan Pembiayaan	41
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	47
A. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat Indonesia	47
B. Visi Misi Bank Muamalat Indonesia.....	49
C. Logo Dan Makna Bank Muamalat Indonesia	50
D. Produk Produk Bank Muamalat KCP Kuningan.....	51
E. Struktur Organisasi	59
BAB IV HASIL PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK KPR PADA PENINGKATAN PEMBIAYAAN	60
1. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR Di Bank Muamalat KCP Kuningan	60
2. Kendala Dalam Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Di Bank Muamlat KCP Kuningan.....	64
3. Hasil Dari Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Meningkatkan Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat KCP Kuningan	68
BAB V PENUTUP	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN LAMPIRAN	88

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kerangka Berfikir	17
Tabel 3.1 Struktur Organisasi.....	59
Tabel 4.1 Laporan Pembiayaan Musyarakah.....	75



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Mekanisme Pembayaran KPR.....	33
Gambar 2.2 Poster KPR	40
Gambar 3.1 Logo Bank muamalat Indonesia.....	50
Gambar 4.1 Brosur angsuran pembiayaan take over.....	71
Gambar 4.2 Angsuran Pembiayaan KPR	72
Gambar 4.3 Brosur Pembiayaan KPR.....	73



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pengantar penelitian.....	89
Lampiran 2 Surat Keputusan	90
Lampiran 3 Kartu Bimbingan Skripsi.....	91
Lampiran 4 Dokumentasi.....	92
Lampiran 5 Daftar Pertanyaan	94



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Konsonan

Fonomena konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Dasar hukumnya berasal dari kebutuhan untuk mentransliterasikan bunyi bunyi dalam Bahasa arab ke dalam alfabet latin atau sistem penulisan yang lainnya. Transliterasi ini tidak memiliki aturan yang kaku dan sering kali tergantung pada preferensi penulis, konvensi lokal atau system transliterasi yang digunakan dalam konteks tertentu. Dalam konteks ilmu Bahasa dan studi arab, transliterasi disesuaikan dengan aturan atau konvensi tertentu, yang tujuannya agar pembaca yang tidak terbiasa dengan alfabet arab dapat memahami dan melafalkan kata kata atau teks-teks arab dengan benar.

Dibawah ini disajikan daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ś a	Ś	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥ a	ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ž	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er

ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	Ş	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	ş a	Ş	Es (dengan titik dibawah)
ض	ḍ ad	ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	ṭ a	ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	ẓ a	ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	–‘	koma terbalik (diatas)
غ	Gain	القرآن الكريم G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ـَ	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkal atau *difong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	Fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
◌ ُ	Dammah	U	U

Contoh :

كَتَبَ = *kataba*

سُوِّلَ = *su'ila*

حَسُنَ = *hasuna*

2. Tunggal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
— ي /	fathah dan ya	Ai	a dan i
— و /	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ = *kaifa*

قَوْلَ = *qaula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يا	fathah dan alif / ya	Ā	a dan garis atas
ي	fathah dan ya	I	i dan garis atas
و	dammah dan wau	Ú	u dan garis atas

Contoh:

قَالَ سُبْحَانَكَ = *qala subhanaka*

إِذْ قَالَ يُسُوفُ لِأَبِيهِ = *iz qala yusufu li abihi*

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

a. Ta Marbutah Hidup

Ta Marbutah yang hidup atau mendapat *harakat fathah, kasrah, dan dammah*, transliterasinya adalah /t/.

b. Ta Marbutah Mati

Ta Marbutah yang mati atau mendapat *harakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu di transliterasikan dengan /h/.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ = *raudah al-atfal* atau *raudatul atfal*

طَلْحَةُ = *talhah*

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda *syaddah* atau *tasydid*, dalam transliterasi ini

tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا = *rabbana* _

نُعَمَّ = *nu' ima* _

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan ل ا ل. Namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

a. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu:

Huruf-huruf *syamsiah* ada empat belas, yaitu:

1.	ت	T	8.	ش	sy
2.	ث	Ṣ	9.	ص	ṣ
3.	د	D	10.	ض	ḍ
4.	ذ	Z	11.	ط	ṭ
5.	ر	R	12.	ظ	ẓ
6.	ز	Z	13.	ل	L
7.	س	S	14.	ن	N

Contoh:

أَلدَّهْرُ = *ad-dahru* أَلشَّمْسُ = *asy-syamsu*

أَلنَّمْلُ = *an-namlu* أَللَّيْلُ = *al-lailu*

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai juga dengan bunyinya.

Huruf-huruf *qamariah* ada empat belas, yaitu:

1.	ا	a, i, u	8.	ف	F
2.	ب	B	9.	ق	Q
3.	ج	J	10.	ك	k
4.	ح	h	11.	م	m
5.	خ	Kh	12.	و	w
6.	ع	'	13.	ه	h
7.	غ	G	14.	ي	y

Contoh:

أَلْفَمْرُ = al-qamaru

أَلْفَقْرُ = al-faqru

أَلْعَنْبُ = al-gaibu

أَلْعَنْنُ = al-'ainu

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan *apostrof*. Namun, hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa *alif*. Contoh:

سَيُّ = syai'un أَمْرُتُ = umirtu

إِنَّ = inna أَكَلْ = akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fill* (kata kerja), *isim* (kata benda), dan *haraf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

إِبْرَاهِيمُ الْخَلِيلُ = *Ibrahim al Khalil atau Ibrahimul-Khalil*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا = *Bissmillahi majraha wa mursaha*

9. Penulisan Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti berlaku dalam Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan, antara lain huruf kapital digunakan untuk menulis huruf awal nama diri dan penulisan kalimat. Apabila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang. Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ = *Wa ma Muhammad illa rasul*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ = *Alhamdu lillahi rabbil-'alamin*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah berlaku jika dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian. Kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga huruf dan harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan. Contoh:

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا = *Lillahi al-amru jami'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ = *Wallahu bi kulli syai'in 'alim*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

Karena itu, peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid. Untuk maksud ini pada Musyarakah Kerja Ulama Al-Quran tahun 1987/1988 dan tahun 1988/1989 telah dirumuskan konsep. Pedoman praktis tajwid Al-Quran ini sebagai pelengkap Transliterasi Arab-Latin

