

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Masyarakat selain berkebutuhan terhadap makanan, juga membutuhkan hunian sebagai kebutuhan. Di negara berkembang seperti negara Indonesia, masalah tersebut merupakan permasalahan yang sangat besar, khususnya di wilayah metropolitan. Kesulitan dalam mencari tanah dan biaya yang besar untuk membangun rumah mendukung para pengembang dan otoritas publik untuk memberikan pengaturan pilihan sebagai Kepemilikan Rumah. Layanan ini, yang dikenal sebagai Kepemilikan Rumah (KPR), telah dikembangkan dan dioperasikan oleh lembaga keuangan, terutama di sektor perbankan konvensional. Namun, dengan diperkenalkannya sistem perbankan dual (konvensional dan syariah) di Indonesia, akhirnya Bank Syariah pun dapat memproduksi KPR (Kepemilikan Rumah Layanan). Satu diantara bank syariah dengan penawaran produk KPR (Kepemilikan Rumah) yaitu PT Bank Muamalat Tbk (Maranti, S., & Sadiyah, Z. 2021)

Bank Muamalat, yang Didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), adalah bank syariah pertama yang Didirikan. Bank Muamlat telah mengembangkan produk keuangan seperti asuransi syariah DPLK (Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah (DPLK) dan menjadi bank syariah pertama di Indonesia sejak resmi beroperasi. Selain itu juga terdapat produk penyaluran dana yakni salah satunya pada KPR iB Hijrah. KPR iB Hijrah merupakan solusi pembiayaan yang akan mendukung dalam mewujudkan kepemilikan rumah, termasuk rumah susun, dan apartemen. Produk ini juga mencakup opsi untuk membiayai *renovasi, take over* dan pembangunan baru. Dalam memilih pembiayaan KPR ini, terdapat dua opsi Akad yang tersedia, yaitu akad *Murabahah* (transaksi jual-beli) dan *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa). (Bank Muamalat)

Pada Bank Muamalat menawarkan program KPR iB Hijrah yang memberikan kesempatan kepada individu untuk memiliki rumah dengan prinsip syariah yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Program ini menghadirkan margin

special yang menarik, dimulai dari hanya 3,1% per tahun dengan suku bunga tetap selama 1 tahun. Keunggulan dari program ini adalah bahwa biaya KPR dapat dimasukkan ke dalam *platform* pembiayaan, mempermudah pelanggan dalam merencanakan pembelian rumah. Dengan KPR iB Hijrah dari Bank Muamalat, tidak hanya mendapatkan akses kepada pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga memiliki *fleksibilitas* dalam mengatur biaya KPR agar lebih terjangkau. Dengan margin special yang rendah, dapat memulai langkah menuju kepemilikan rumah dengan lebih ringan dan terencana. Program ini adalah peluang yang ideal bagi nasabah yang ingin menjalani hidup dengan nilai-nilai Islami sambil meraih kemerdekaan finansial melalui kepemilikan rumah. (Bank Muamalat)

KPR iB Hijrah merupakan bentuk fasilitas yang membiayai seseorang yang ingin memiliki rumah dan mempermudah nasabah untuk memberikan impian rumah tersebut yang diberkahi, aman dan nyaman serta berpedoman kepada prinsip-prinsip syariah. Di samping produk ini dapat digunakan untuk membeli rumah, program ini juga mampu digunakan dalam fasilitas membeli barang dan kebutuhan konsumtif, *take over*, serta renovasi di mana rumah sebagai agunan. Nasabah akan merasakan kepastian angsuran dengan persyaratan yang sederhana.

Untuk peningkatan pembiayaan perumahan menjadi fokus penting bagi Bank Muamalat KCP Kuningan karena kombinasi dari persaingan yang ketat, pertumbuhan potensial, kebutuhan nasabah, dan komitmen terhadap prinsip syariah. Namun, dalam penggunaan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR, Bank Muamalat KCP Kuningan juga menghadapi beberapa kendala. Salah satunya adalah tingkat pemahaman nasabah terkait dengan akad ini. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah suatu konsep yang kurang diketahui orang banyak, sehingga bank perlu melakukan edukasi dan penjelasan yang baik kepada calon nasabah. Selain itu, perhitungan keuntungan atau kerugian dalam akad *musyarakah mutanaqisah* harus dilakukan secara cermat dan adil, yang bisa menjadi tantangan dalam praktiknya.

Selain edukasi kepada Masyarakat Bank muamalat juga menggunakan strategi untuk peningkatan pembiayaan. Untuk meningkatkan pembiayaan dengan fokus pada pengenalan produk KPR. Penetapan harga fleksibel, termasuk diskon dan promosi berkala, bertujuan menarik perhatian konsumen dengan berbagai anggaran. Lokasi perusahaan strategis untuk memudahkan akses, strategi menjadi langkah untuk mencapai pasar yang lebih luas. Promosi intensif melibatkan media sosial, dengan kampanye aktif dan kolaborasi dengan berbagai even untuk meningkatkan kesadaran dan interaksi konsumen. (Iv et al., n.d.2020)

Pendidikan dan informasi melalui sosialisasi produk dan penyelenggaraan workshop/seminar memberikan pemahaman mendalam tentang nilai produk. Perusahaan tetap konsisten dalam memantau efektivitas strategi untuk beradaptasi dengan perubahan pasar. Dengan pendekatan ini, perusahaan yakin strategi ini akan mempercepat pertumbuhan dan pembiayaan yang berkelanjutan.

Dalam beberapa kasus, penilaian properti yang sesuai dengan prinsip syariah bisa menjadi sulit. Terlebih lagi, faktor-faktor eksternal seperti perubahan pasar properti juga dapat memengaruhi kesepakatan akad *musyarakah mutanaqisah*. Bank Muamalat KCP Kuningan terus berupaya untuk mengatasi hambatan ini dengan memberikan pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah kepada nasabahnya, meskipun ada beberapa hambatan.

Prinsip pembagian keuntungan di bank syariah biasanya didasarkan pada empat jenis akad utama: *Al-Musyarakah*, *Al-Mudharabah*, *Al-Muzaraah*, dan *Al-Musaqah*. Akad *musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana pihak-pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. (Sutono, 2020).

Berdasarkan fatwa yang dirumuskan oleh DSN MUI nomor 73, 2008, diperkenalkan sebuah akad yang merupakan turunan dari akad *musyarakah*, biasa juga dikenal melalui istilah akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad ini sering kali disebut sebagai MMQ, yang merupakan bentuk kolaborasi diantara

dua pihak bahkan lebih guna memiliki aset/barang tertentu. Dalam jenis kerja yang sama ini, salah satu pihak kehilangan hak miliknya, dan pihak lain memperoleh hak milik yang lebih besar. Pemindahan kepemilikan ini dilakukan dengan cara yang sistematis, dan kerja sama ini diakhiri dengan penyerahan hak milik dari satu pihak ke pihak lainnya. (Budianto, E. W. H. 2022)

Penelitian ini dilakukan dalam rangka memberikan pemahaman tentang bagaimana proses melaksanakan akad *musyarakah mutanaqisah* di dalam produk KPR dapat meningkatkan kualitas pembiayaan di era sekarang, mengingat masih banyak masyarakat yang belum familiar dengan konsep kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah islam melalui akad *musyarakah mutanaqisah*. Peneliti berharap hasil penelitian ini akan memberi tahu orang-orang umum, terutama mereka yang beragama Islam, tentang cara akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diterapkan pada produk KPR.

Dengan latar belakang ini, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menemukan hambatan dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut dan menganalisis hasil yang diperoleh dari pelaksanaannya. Selain itu juga, penelitian ini bertujuan mengetahui apakah pembiayaan dengan prinsip akad *musyarakah mutanaqisah* ini memberikan nilai yang baik ketika seorang nasabah hendak mempunyai rumah dengan mematuhi prinsip syariah islam dan apakah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk KPR ini dapat meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan. Pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* masih kurang populer dalam penggunaannya, sehingga diperlukan upaya promosi dan penyebaran informasi lebih luas dari lembaga perbankan. Prinsip akad ini sebaiknya lebih dikenalkan kepada masyarakat secara umum, karena hingga saat ini pengetahuan tentang akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR masih terbatas.

Peneliti berharap penelitian ini akan memberikan wawasan tentang tingkat keberhasilan dan potensi perbaikan dalam penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan di Bank Muamalat

KCP Kuningan. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui mengenai bagaimana peningkatan Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan, Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PRODUK KPR PADA PENINGKATAN PEMBIAYAAN DI BANK MUAMALAT KCP KUNINGAN**”.

## **B. Perumusan Permasalahan**

### a. Identifikasi Masalah

1. Masalah yang diidentifikasi adalah kurangnya pemahaman masyarakat atau nasabah yang belum memahami sepenuhnya tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Hal ini dapat menyebabkan ketidaktahuan atau ketidakpahaman saat menggunakan produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan untuk membeli rumah atau properti.
2. Masalah yang diidentifikasi adalah ditemukan saat penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Kurangnya pemahaman nasabah atau masyarakat tentang pembiayaan KPR dapat menyebabkan kendala saat menerapkan pembiayaan produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.
3. Masalah yang diidentifikasi adalah hasil dari penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk meningkatkan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Di Bank Muamalat KCP Kuningan, perlu dievaluasi apakah penggunaan akad tersebut berhasil meningkatkan kualitas pembiayaan KPR dan menarik minat pelanggan pada akad *musyarakah mutanaqisah* untuk produk KPR.

### b. Pembatasan Masalah

1. Lokasi penelitian : Penelitian ini terbatas pada Bank Muamalat KCP Kuningan.
2. Lokasi Penelitian: Fokus penelitian ini yaitu terhadap produk KPR dengan Akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat KCP Kuningan.

3. Waktu Penelitian: Batasan waktu penelitian adalah dari 30 Oktober 2023 hingga 30 November 2023.
4. Perspektif Pelanggan: Penelitian akan berfokus pada persepsi dan pengalaman nasabah yang menggunakan produk KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat KCP Kuningan
5. Aspek Peningkatan Pembiayaan: Fokus penelitian adalah pada upaya bank untuk meningkatkan pembiayaan melalui penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR.
6. Aspek Syariah: Penelitian akan mempertimbangkan masalah-masalah yang terkait dengan aspek syariah dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*, termasuk kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam produk dan layanan.

c. Rumusan Masalah

Penulis mengembangkan rumusan masalah untuk dibahas dan dibahas secara menyeluruh berdasarkan latar belakang masalah, antara lain :

1. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan ?
2. Bagaimana kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di Bank Muamlat KCP Kuningan ?
3. Bagaimana hasil dari penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR dalam meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini, yakni :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.
2. Untuk mengetahui bagaimana kendala dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR di Bank Muamlat KCP Kuningan.

3. Untuk mengetahui Bagaimana hasil dari penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR dalam meningkatkan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

- 1) Untuk kalangan akademik, pada diharapkan mampu digunakan sebagai sumber tambahan (referensi) bagi peneliti selanjutnya yang diharapkan bisa menambahkan topik terkait penelitian ini,
- 2) Bagi peneliti, pada penelitain ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa informasi yang dapat meningkatkan pemahaman dan wawasan.

##### 2. Manfaat Praktis

###### 1) Bagi Penulis

- a. Melengkapi salah satu syarat akademik dalam memperoleh gelar S1 di IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
- b. Memperluas pemahaman dan pengetahuan penulis dalam mengaplikasikan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.

###### 2) Bagi IAIN Syekh Nurjati Cirebon

Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa/i IAIN Syekh Nurjati Cirebon mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan sebagai bahan pengetahuan pembelajaran.

###### 3) Bagi Bank

Peneliti diharapkan dapat memberikan rekomendasi kepada Bank Muamalat KCP Kuningan untuk meningkatkan jumlah nasabah dan nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR.

###### 4) Bagi Masyarakat

Diharapkan sebagai bahan referensi untuk memperluas wawasan pengetahuan pada akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.

#### 5) Bagi Nasabah

Diharapkan bagi nasabah dapat mengambil keputusan dalam pembelian KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

### E. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini disusun dengan berpedoman terhadap teori-teori dari penelitian-penelitian sebelumnya. Terdapat penelitian-penelitian terdahulu yaitu:

1. Andi Cahyono et al., (2022). *Analisis Pembiayaan KPR menggunakan Akad musyarakah Mutanaqisah di Bank syariah Indonesia KC Bengkulu s.perman*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pembiayaan KPR dengan penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah produk yang unggul dari Bank Syariah Indonesia Tbk KC Bengkulu. Hal ini dikarenakan jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR dengan Akad tersebut mencapai sekitar 300 orang pada tahun 2020. Hal ini mengindikasikan bahwa produk ini populer di kalangan masyarakat dan telah mendapatkan respons positif. Melalui penelitian ini terjadi pemahaman yang lebih baik mengenai keberhasilan produk Pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam konteks operasional Bank Syariah, yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah Islam, serta menggambarkan popularitas produk tersebut di pasar, ditunjukkan dengan tingginya jumlah nasabah yang memanfaatkannya.

Persamaan dari kedua judul penelitian itu terletak pada pengaplikasian *musyarakah mutanaqisah* di pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di lembaga keuangan syariah. Keduanya menjelajahi signifikansi akad tersebut dalam konteks pembiayaan perumahan, dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang berlaku dan melibatkan produk KPR. Selain itu, keduanya menunjukkan kesungguhan untuk lebih memahami bagaimana akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan dalam pembiayaan perumahan. Ini menunjukkan komitmen untuk menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan. Perbedaan kedua penelitian tersebut

yaitu di subjek penelitian, fokus, dan lokasi penelitian. Penelitian ini berfokus pada Bank Syariah Indonesia di KC Bengkulu S.Parman 2 dan menitikberatkan pada analisis produk Pembiayaan KPR yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah*. Di sisi lain, peneliti lebih menekankan pada Bank Muamalat KCP Kuningan dan berfokus pada upaya peningkatan pembiayaan perumahan dengan Akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR. Perbedaan utama terletak pada institusi yang menjadi subjek penelitian, lokasi penelitian, serta fokus penelitian yang berbeda, yakni analisis produk pembiayaan KPR dengan peningkatan pembiayaan perumahan

2. Aeda et al.,(2022) “Akad Mudharabah Dan Akad musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di BSI Kantor Cabang Mataram Pejangik 1”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nasabah condong untuk menggunakan akad *Murabahah* dibanding *Musyarakah mutanaqisah*. Hal ini disebabkan oleh akad *murabahah* memberikan hak milik yang langsung dengan nama nasabah terhadap rumah, sementara akad *musyarakah mutanaqisah* melibatkan hak milik bersama diantara bank & nasabah, di mana nasabah mempunyai sepenuhnya rumah setelah melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan, lalu membayar biaya sewa dengan kurun tempo waktu yang sesuai perjanjian.

Penelitian ini berbagi fokus pada penggunaan akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), khususnya akad Mudharabah dan Musyarakah mutanaqisah. Penelitian ini fokus pada pemahaman bagaimana kedua akad tersebut digunakan dalam pembiayaan KPR dan bagaimana mereka diterapkan dalam kaitannya dengan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan. Persamaan ini mencerminkan komitmen untuk memastikan bahwa pembiayaan perumahan mematuhi prinsip-prinsip syariah, meskipun pada subjek penelitian yang berbeda. Perbedaan utama terletak pada subjek penelitian dan tujuan penelitian. Penelitian ini berfokus pada Bank Syariah Indonesia (BSI) kantor cabang Mataram Pejangik 1 dan tampaknya memiliki tujuan

yang lebih luas, yaitu untuk memahami implementasi akad *Mudharabah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Di sisi lain, peneliti lebih menekankan pada Bank Muamalat di KCP Kuningan dan berfokus pada upaya peningkatan pembiayaan perumahan melalui penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR.

3. Maranti & Sadiyah,(2021)“*Implementasi Praktik Pembiayaan KPR Dengan AkadMurobahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI*”. Hasil menemukan hasil yaitu terdapat 2 jenis akad Pembiayaan yang digunakan, yaitu akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Akad *Mudharabah* digunakan untuk permohonan Pembiayaan yang mencakup pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau biaya renovasi rumah. Sementara akad *musyarakah mutanaqisah* lebih mengutamakan rumah yang sudah jadi, di mana nasabah mempunyai 2 keajiban terhadap Bank, yang pertama membayar cicilan untuk ambil alih hak milik rumah dan kedua yaitu membayar sewa rumahnya. Penelitian ini juga merujuk pada fatwa DSN-MUI sebagai pedoman dalam pembiayaan KPR, sehingga dapat memastikan kesesuaian produk pembiayaan dengan prinsip-prinsip syariah.

Persamaan antara kedua judul penelitian ini adalah perhatian terhadap pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dan penggunaan prinsip-prinsip syariah dalam konteks pembiayaan perumahan. Kedua penelitian mencermati implementasi akad dalam pembiayaan perumahan, dengan penekanan pada penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* serta aspek syariah *compliance*, termasuk referensi kepada fatwa DSN-MUI.Sedangkan perbedaan terletak dalam jenis akad yang dipertimbangkan.Penelitian ini mendalami praktik pembiayaan KPR dengan Akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dari perspektif fatwa DSN-MUI. Sementara itu,peneliti lebih berfokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR dengan tujuan meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan.

4. Iswahyuni, (2022)”*Implementasi Akad musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Danamon KC Gunung Agung Denpasar*”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* di pembiayaan KPR syariah berjalan sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Selain itu, penggunaan akad ini dianggap sangat bermanfaat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki hunian rumah. Penelitian ini memberikan pemahaman lebih dalam tentang bagaimana akad *musyarakah mutanaqisah* digunakan dalam konteks pembiayaan perumahan, serta mengidentifikasi manfaat yang diperoleh dari metode ini. Meskipun kendala yang mungkin timbul dalam implementasi tidak secara eksplisit disebutkan, penelitian ini memberikan gambaran positif tentang penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR syariah.

Persamaan dari kedua penelitian ini penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* di pembiayaan perumahan, terutama dalam konteks produk Kepemilikan Rumah (KPR). Kedua penelitian juga berusaha untuk mengevaluasi aspek syariah dalam pembiayaan perumahan, dengan tujuan memastikan bahwa produk KPR yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, yaitu Bank Danamon Syariah dan Bank Muamalat, mematuhi prinsip-prinsip syariah. Perbedaan antara kedua penelitian ini pada institusi yang menjadi subjek penelitian dan fokus penelitian yang berbeda. Penelitian ini berfokus pada Bank Danamon Syariah di KC Gunung Agung Denpasar dan menekankan evaluasi penerapan *mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR serta upaya memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah. Sementara itu, peneliti lebih menekankan upaya peningkatan pembiayaan perumahan dalam konteks pengaplikasian *musyarakah mutanaqisah* terhadap produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.

5. Wahab,(2020)” *Syariah Compliance Penerapan Akad musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR IB Muamalat Dengan Fatwa DSN-*

*MUI*“. Hasil penelitian menunjukkan bahwa syariah *compliance* dari produk Pembiayaan KPR IB Muamalat, yang melibatkan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan elemen-elemen seperti akad gabungan *syirkah, bay'*, dan *ijarah*, sesuai dengan ketentuan akad yang telah ditetapkan. Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa produk tersebut mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam akad *musyarakah mutanaqisah*.

Kedua penelitian tersebut menunjukkan persamaan dalam hal penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh Bank Muamalat. Kajian kedua tersebut juga fokus pada aspek syariah, yaitu sejauh mana produk KPR tersebut sesuai dengan prinsip syariah, termasuk mengacu pada fatwa DSN-MUI. Namun, perbedaan terletak pada fokus dan tujuan penelitian yang berbeda. Penelitian ini lebih berorientasi pada menilai kesesuaian produk KPR IB Muamalat dengan fatwa DSN-MUI, dengan penekanan pada aspek hukum Islam dan tingkat kepatuhan terhadap panduan fatwa tersebut. Sementara peneliti lebih menekankan pada peningkatan pembiayaan dalam kerangka penggunaan *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan.

6. Jessen,(2023) “*Analysis Of Customer Decision Determinants In Choosing Islamic Banking Products*”. Dari hasil penelitian tersebut menemukan hasil bahwa sejumlah faktor yang berpengaruh terhadap keputusan nasabah ketika memilih pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia termasuk motivasi untuk menghindari riba, keinginan untuk menjaga agar besaran angsuran tetap stabil, menghindari denda, serta keyakinan bahwa bank syariah lebih stabil saat terjadi krisis moneter. Namun, setelah menjalani pembiayaan KPR selama lima puluh dua bulan, nasabah merasa kecewa. Mereka ingin melunasi sisa hutang, tetapi jumlah angsuran pokok yang harus dibayarkan ternyata sangat besar. Hal ini disebabkan karena bank syariah yang memprioritaskan

pembayaran pada komponen angsuran margin daripada angsuran pokok ketika nasabah membayar cicilan.

Kedua penelitian memiliki persamaan dalam fokus pada sektor perbankan syariah dan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), serta metode penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan data yaitu metode wawancara & observasi. Keduanya berusaha memahami produk perbankan syariah, khususnya KPR, dalam konteks keputusan nasabah dan pengalaman nasabah yang relevan. Perbedaan utama terletak pada penekanan penelitian. Penelitian pertama oleh Jessen lebih menitikberatkan terhadap faktor-faktor yang berpengaruh kepada keputusan nasabah untuk memilih produk KPR dan tingkat kepuasan nasabah setelah penggunaan produk tersebut. Sementara itu, peneliti lebih berfokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR dengan tujuan meningkatkan pembiayaan. Jadi, perbedaan utama terletak pada fokus penelitian, dengan penekanan pada faktor keputusan nasabah dan kepuasan nasabah dalam penelitian pertama, dan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk peningkatan pembiayaan dalam penelitian kedua.

7. Rahmawaty, (2019) "*Implication Of Musyarakah Mutanaqisah Contract Of Syariah Banking (Study Of Opportunities And Risk At Bank Muamalat, Manado Branch)*". Hasil penelitian menunjukkan temuan bahwa dalam menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* cenderung lebih memudahkan nasabah ketika mendapatkan pembiayaan rumah KPR dibandingkan dengan akad *murabahah*.

Persamaan antara kedua judul penelitian di atas yaitu penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam konteks perbankan syariah, dengan fokus pada Bank Muamalat. Keduanya berupaya untuk memahami penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan, dan keduanya menyentuh pada aspek-aspek peluang dan risiko yang terkait dengan penggunaan akad ini dalam produk pembiayaan. Perbedaan inti terletak pada subjek penelitian dan fokusnya. Penelitian ini mengeksplorasi implikasi dari kontrak

*Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat, kantor cabang Manado, dengan penekanan pada peluang dan risiko yang mungkin terkait dengan kontrak tersebut. Sementara itu, peneliti lebih menekankan pada Bank Muamalat di KCP Kuningan dan lebih berorientasi pada upaya peningkatan pembiayaan pada perumahan dengan penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR. Jadi, perbedaan utamanya dalam hal subjek penelitian dan fokus penelitian, yaitu implikasi kontrak akad *musyarakah mutanaqisah* dengan peningkatan pembiayaan pada perumahan.

8. Ridho & Amida, (2023) “*Pemahaman Nasabah Tentang Konsep Pembiayaan Akad musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank 9 Jambi Syariah.*” Hasil penelitian mengungkapkan bahwa sebagian besar responden memiliki pemahaman terhadap berbagai jenis pembiayaan KPR syariah, terutama terkait dengan jenis akad digunakan oleh nasabah KPR subsidi syariah. Selain itu, penelitian ini mengidentifikasi faktor-faktor penyebab permasalahan dalam pembiayaan di Bank 9 Jambi Syariah, yang dapat dikelompokkan menjadi 2 faktor utama, yaitu faktor yang berasal dari nasabah serta yang berasal dari Bank 9 Jambi Syariah. Penelitian ini memberikan wawasan yang berharga tentang pemahaman nasabah terhadap konsep pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan mengidentifikasi hambatan-hambatan yang perlu diatasi dalam implementasi pembiayaan KPR syariah di bank tersebut.

Kedua penelitian ini memiliki persamaan dalam hal penerapan akad-akad syariah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dalam konteks perbankan syariah. Meskipun persamaan ini ada, penelitian kedua belum memberikan informasi yang cukup rinci mengenai metode penelitian yang digunakan, sehingga persamaan dalam metode penelitian belum dapat dipastikan. Perbedaan antara kedua penelitian ini adalah dalam fokus dan tujuan penelitian. Penelitian pertama lebih memfokuskan pada pemahaman nasabah terkait dengan konsep pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*

(MMQ) dalam pembiayaan KPR subsidi di Bank 9 Jambi Syariah. Sementara itu, peneliti lebih berfokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR dengan tujuan untuk meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan. Perbedaan lainnya mencakup lokasi penelitian, di mana penelitian pertama berlangsung di Bank 9 Jambi Syariah dan penelitian kedua berfokus pada Bank Muamalat KCP Kuningan. Meskipun keduanya terkait dengan pembiayaan KPR dalam konteks perbankan syariah, perbedaan dalam pendekatan dan tujuan penelitian mereka sangat signifikan.

9. Ari Sita Nastiti, (2019) "Implementasi Akad *musyarakah* Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia". Hasil penelitian menemukan penemuan yaitu banyak dari bank syariah di Indonesia telah mengadopsi akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan mereka. Selain itu, terdapat pertumbuhan yang cukup signifikan dalam pengaplikasian akad *musyarakah mutanaqisah* terhadap produk pembiayaan perbankan syariah, terutama di 2019. Jumlah pembiayaan *Musyarakah* pada total pembiayaan bank syariah juga mengalami peningkatan yang signifikan. Akan tetapi, meskipun terdapat perkembangan positif dalam penerapan akad *Musyarakah mutanaqisah*, penelitian ini juga mengidentifikasi bahwa masih terdapat ketidaksesuaian dan beberapa praktik pembiayaan *Musyarakah* dalam perbankan syariah yang tidak selaras dengan prinsip-prinsip fiqih atau hukum Islam

Dari kedua penelitian ini, terdapat persamaan yang signifikan dalam fokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* di konteks perbankan syariah Indonesia. Meskipun keduanya memiliki perbedaan dalam penekanan dan ruang lingkup penelitian, keduanya berusaha untuk memahami implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* di praktik pembiayaan, yang merupakan kunci dalam sistem perbankan syariah. Dengan kata lain, kedua penelitian ini memiliki kesamaan dalam topik yang mereka eksplorasi, yaitu

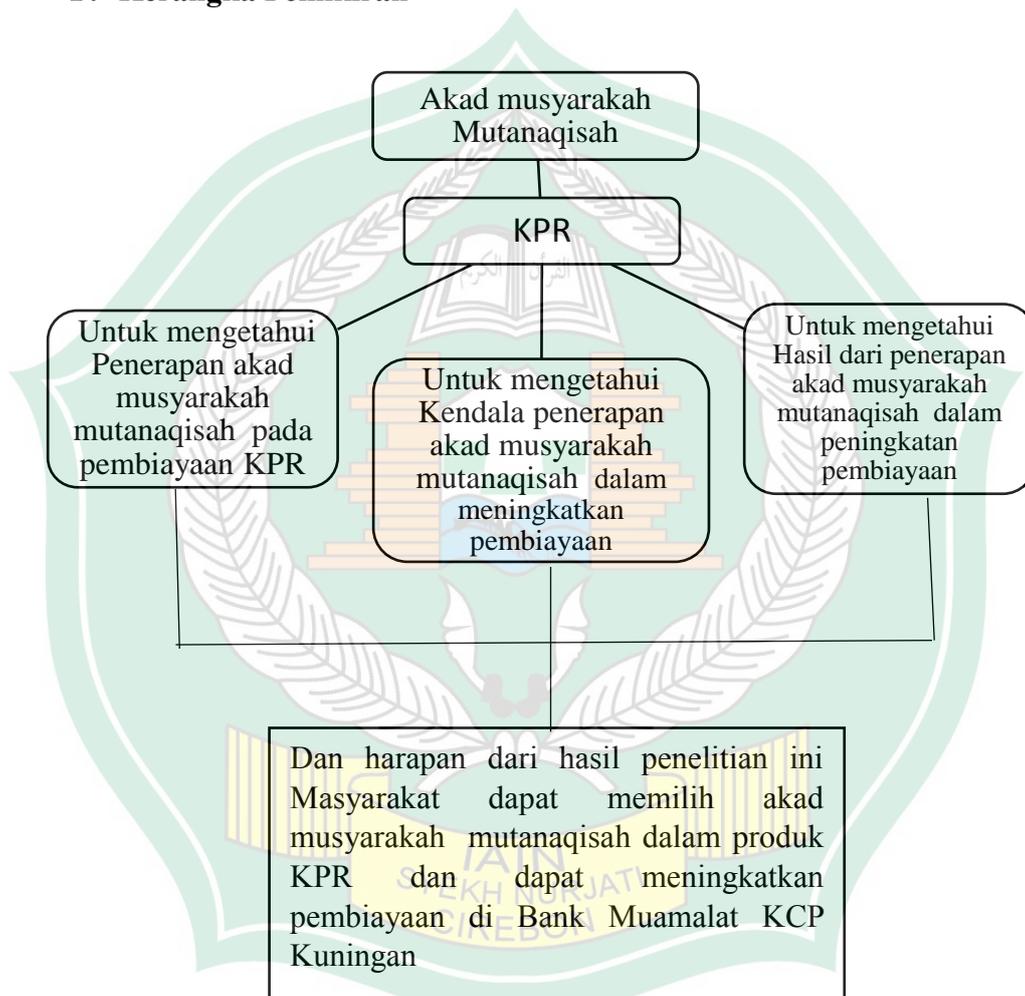
*musyarakah mutanaqisah* pada praktik bank-bank syariah di Indonesia. Perbedaan antara keduanya terletak pada fokus penelitian dan tingkat detail analisis. Penelitian ini memiliki cakupan yang lebih luas, menjelajahi pengaplikasian *musyarakah mutanaqisah* terhadap produk pembiayaan perbankan syariah secara umum. Sementara itu, peneliti lebih terfokus pada pengaplikasian akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR yang bertujuan untuk meningkatkan pembiayaan, sehingga analisisnya lebih mendalam dalam konteks KPR. Perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam ruang lingkup penelitian dan tingkat detail analisis yang diberikan oleh kedua penelitian tersebut. Meskipun ada perbedaan, keduanya tetap terkait dengan topik akad *musyarakah* dalam perbankan syariah, dengan pendekatan dan fokus yang berbeda.

10. Mitasari et al., (2023) “Penerapan Akad *musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI”. Hasil penelitian pada penelitian ini menunjukkan pengaplikasian *musyarakah mutanaqishah* dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI mempunyai kelebihan sebagai Pembiayaan Syariah. Dalam Akad ini, nasabah & bank saling mempunyai kepemilikan terhadap aset/harta tertentu sebagai objek kesepakatan diantara kedua pihak. Dikarenakan keduanya mempunyai hak sama atas aset tersebut, maka Bank dan Nasabah akan menjaga kerjasama sesuai dengan kesepakatan yang cermat.

Persamaan antara kedua penelitian itu fokus pada pengaplikasian *musyarakah mutanaqishah* terhadap pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) syariah. Keduanya berusaha memahami bagaimana akad ini diimplementasikan dalam konteks perbankan syariah dan pembiayaan KPR, kesamaan utama terdapat di pemahaman akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR syariah. Perbedaan dari kedua penelitian yaitu di lokasi penelitian, fokus penelitian, dan tujuan penelitian. Penelitian pertama, berfokus pada Bank BSI, mengeksplorasi penerapan Akad *musyarakah mutanaqishah* di pembiayaan KPR dan berfokus pada

pemahaman dan dampak dari akad tersebut. Sementara itu, peneliti terkait dengan Bank Muamalat KCP Kuningan, lebih menekankan dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk meningkatkan pembiayaan, dengan berfokus pada aspek penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR pada peningkatan pembiayaan.

#### F. Kerangka Pemikiran



Tabel 1.1 Kerangka pemikiran

Disini penulis membahas topik mengenai Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan salah produk pembiayaan nya yakni KPR (Kepemilikan Rumah) lalu dalam KPR ini penulis ingin mengetahui penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR, kendala penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam meningkatkan pembiayaan dan Hasil dari penerapan akad Musyarakah

Mutanaqisah dalam peningkatan pembiayaan. Outline yang saya harapkan Dan harapan dari hasil penelitian ini Masyarakat dapat memilih akad musyarakah mutanaqisah dalam produk KPR dan dapat meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan

## **G. Metodologi Penelitian**

Penelitian adalah usaha yang dilakukan untuk mengungkap suatu kebenaran yang terjadi dan perlu dicari serta dipahami. Untuk menjalankan penelitian dengan benar dan berdasarkan standar ilmiah, memperhatikan aspek metode penelitian adalah suatu hal yang penting. Kalimat “metode” asalnya dari bahasa "meta" dan "hedos," mengarah pada jalan atau cara dalam mencapai tujuan. Dengan tegas, metode penelitian merujuk pada mekanisme berpikir serta bertindak dan telah dipersiapkan secara baik untuk melaksanakan penelitian sehingga mencapai hasil yang diinginkan. Metode penelitian merupakan cara mengadakan penelitian.

### **1. Metode dan Pendekatan Peneliti**

#### **a. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang peneliti digunakan yaitu kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk memahami secara mendalam bagaimana pengaplikasian *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR berdampak terhadap peningkatan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan. Pendekatan ini dapat melibatkan wawancara dengan salah satu karyawan bank, observasi, dan dokumentasi. Tujuan penelitian ini juga untuk memberikan gambaran dan penjelasan terkait situasi atau fenomena dalam hal pengaplikasian akad *musyarakah mutanaqisah* dalam KPR di Bank Muamalat KCP Kuningan. Di mana hal ini akan melibatkan pengumpulan data dan analisis guna memperoleh gambaran jelas tentang topik penelitian.

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, pandangan, dan pemahaman secara lebih mendalam tentang penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dan peningkatan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan. Menurut Bogdan dan Taylor dalam Moleog penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data

deskriptif berupa kata kata tertulis atau lisan setelah mengamati perilaku orang-orang.(Ma'ruf, 2019)

- **Studi Kasus**

Studi kasus berasal dari kata “*a case study*” atau “*case studies*”. kata “kasus” diambil dari kata “*case*” yang menurut kamus oxford (1989) dapat di artikan 1). Contoh kejadian sesuatu. 2). Kondisi actual dari keadaan atau situasi. Dan 3). Lingkungan atau kondisi tertentu tentang orang atau sesuatu.

Jadi, Penelitian studi kasus adalah sebuah metode penelitian kualitatif yang menekankan pemahaman dan perilaku manusia berdasarkan sudut pandang serta opini mereka..(polit & Beck,2004) subjek pada penelitian ini dapat berupa kelompok(group),kelompok,individu,instansi atau Masyarakat.Dalam proses penelitian ini dapat menentukan masalah,memilih instrument,mengumpulkan data,menganalisis data yang didapatkan dari laporan hasil penelitian.Dan akhir dari penelitian ini merupakan suatu gambaran yang luas dalam suu fenomena tertentu. (Hidayat Taufik, 2019)

Sumber informasi yaitu subjek di mana informasi diperoleh.Sumber informasi tersebut diharapkan dapat membantu pelaksanaan eksplorasi dan menjamin hasil yang baik.(Richard Oliver, 2021) Untuk keadaan ini, informasi yang diperlukan di penelitian ini didapatkan dari:

- 1) Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang data yang dikumpulkan langsung dan diberikan kepada peneliti sebagai pengumpul data. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan sumber data primer dari studi lapangan dengan memperoleh data dari wawancara pegawai Bank Muamalat KCP Kuningan dan nasabah Bank Muamalat KCP Kuningan.Data primer ini diperoleh melalui interaksi langsung dengan nasabah dan wawancara dengan pegawai Bank.

## 2) Sumber data sekunder

Sumber informasi data sekunder mengacu pada data di mana data ini didapat dari bermacam-macam referensi atau sumber atau pertemuan pihak kedua. Dalam hal ini, informasi tambahan tidak diberikan secara langsung kepada spesialis atau otoritas informasi, misalnya catatan atau lainnya. Data sekunder yang digunakan adalah skripsi, artikel, jurnal serta dokumen berkaitan dengan judul penelitian. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah artikel, jurnal, skripsi, dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian tentang penelitian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR dalam penerapan peningkatan pembiayaan di Bank Muamalat.

- **Teknik Pengumpulan Data**

### 1) Observasi

Menurut Riyanto, 2010 "Observasi merupakan metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan baik secara langsung maupun tidak langsung." (Ghazali, 2019). Dalam konteks ini, peneliti mengumpulkan data dari pegawai bank dan nasabah Bank Muamalat KCP Kuningan yang menggunakan produk KPR berbasis Akad *musyarakah mutanaqisah*. Pada observasi ini dapat digunakan untuk mengukur pengetahuan nasabah dan pemahaman tentang produk KPR menggunakan Akad *musyarakah mutanaqisah*.

### 2) Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara seseorang yang ingin mendapatkan informasi dan seseorang yang dinilai memiliki informasi penting terhadap satu objek yang dituju (Kriyantono, 2020). Dalam penelitian ini, melakukan wawancara dengan pegawai bank dan Nasabah Bank Muamalat KCP Kuningan, mengenai penggunaan produk KPR menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Wawancara ini mampu memberi informasi yang lebih mendalam tentang pengaplikasian *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR pada peningkatan pembiayaan.

### 3) Dokumentasi

Proses mendapatkan data dengan bentuk angka, arsip dan gambar atau bahkan laporan keterangan sehingga bisa mendukung penelitian disebut dengan proses dokumentasi.(M.Mery, n.d.2021).Dalam KBBI dokumen merupakan suatu yang tertulis atau tercetak dan dapat digunakan seagai bukti atau keterangan,adapun pengolahan dokumen disebut sebagai arsip.Menurut KBBI merupakan dokumen yang dapat berupa tertulis,lisan dan bergambar yang dikeluarkan oleh instansi resmi yang disimpan dan dipelihara ditempat khusus (Suparyanto dan Rosad (2015, 2020).Dalam konteks ini,peneliti dapat mendapatkan dokumen seperti laporan tahunan bank, peraturan Bank terkait produk KPR, brosur produk, dan dokumen internal Bank dapat menjadi sumber informasi penting.

- **Teknik Analisis Data**

Analisis data menurut (Bogdan & Biklen yang dikutip oleh Lexy J. Moleong,2021) analissi data yaitu proses menganalisis, mengorganisasi, memfilter, melakukan sintesis, menemukan pola, dan membuat keputusan tentang apa yang dapat disampaikan kepada orang lain. Analisis data yang digunakan adalah :

#### 1) Reduksi Data

Tindakan memili dan menekankan bertujuan untuk menyederhanakan dan mengubah data awal yang didapatkan dari hasil tertulis lapangan disebut dengan reduksi data. Aktivitas tersebut berlanjut selama tahap penelitianProses ini terus berlanjut sepanjang tahap penelitian. Hasil dari proses reduksi data ini adalah rangkuman dari catatan lapangan, termasuk yang sudah ada sejak awal maupun yang diakumulasi selama penelitian.

#### 2) Penyajian Data

Penyajian data merupakan tindakan melakukan penyusunan informasi dengan terstruktur agar memungkinkan pencapaian kesimpulan dari hasil penelitian. Tujuannya adalah untuk

menemukan pola-pola yang signifikan dan memfasilitasi proses menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Menyajikan data secara kualitatif dilakukan melalui narasi teks, dan juga bisa berbentuk matriks, diagram, tabel, atau grafik.

### 3) Verifikasi dan Konfirmasi Kesimpulan

Verifikasi merupakan tahap akhir dalam analisis data. Proses penginterpretasian data digunakan agar memperoleh makna dari data yang tersaji serta memastikan bahwa kesimpulan sesuai dengan bukti yang ada.

## H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan pandangan komprehensif mengenai struktur penulisan ini, penulis merangkum isi dari setiap bab, yaitu:

### **BAB I Pendahuluan**

Di dalam bab ini penulis menjelaskan latar belakang masalah, merumuskan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, menguraikan metode penelitian, mengatur sistematika penelitian, dan merinci rencana waktu penelitian.

### **BAB II Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan**

Penulis mengulas secara menyeluruh topik-topik seperti akad *musyarakah mutanaqisah*, Pembiayaan KPR, dan upaya peningkatan dalam pembiayaan. uraian yang disajikan ini bersifat teoritis yang digunakan sebagai dasar pembahasan.

### **BAB III Gambaran Umum Perusahaan**

Penulis memberikan gambaran umum tentang Bank Muamalat KCP Kuningan serta memberikan sekilas informasi sejarah pendirian perusahaan.

### **BAB IV Hasil Perapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk KPR Pada Peningkatan Pembiayaan**

Penulis akan membahas hasil dan pembahasan dalam bab ini tentang penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR dengan tujuan meningkatkan pembiayaan di Bank Muamalat KCP Kuningan.

### **BAB V Penutup**

Pada Bab terakhir ini merangkum temuan penelitian dan memberikan rekomendasi.