

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR iB MUAMALAT  
PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA  
DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Melengkapi dan Memenuhi Sebagian  
Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)**



Oleh

**SRI MUNAWARAH**  
NIM.160 411 0102

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN EKONOMI ISLAM  
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
TAHUN 2020 M/1442 H**

## PERSETUJUAN SKRIPSI

**PERSETUJUAN SKRIPSI**  
**"IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR iB MUAMALAT**  
**PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA**  
**DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM"**

NAMA : SRI MUNAWARAH  
NIM : 160 411 0102  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN : EKONOMI ISLAM  
PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH  
JENJANG : STRATA SATU (S1)

Pembimbing I

Dra. Hj. Rahmantiar, M.Si

Pembimbing II

Rahmad Kurniawan, S.E.Sy., M.E  
NIP.19880912 201903 1 005

Dekan Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H., M.Si  
NIP. 19631109 199203 1 004

Ketua Jurusan  
Ekonomi Islam

Enrico Tedja Sukmana, M.S.I  
NIP. 19840321 201101 1 012

## NOTA DINAS

### NOTA DINAS

Hal : **Mohon Diuji Skripsi  
Saudara/i Sri Munawarah**

Palangka Raya, 21 September 2020

Kepada  
Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi  
**FEBI IAIN PALANGKA RAYA**  
Di-  
Palangka Raya

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya,  
maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudara/i :

Nama : SRI MUNAWARAH

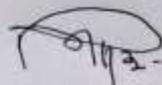
NIM : 160 411 0102

Judul : **IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT  
PADA BANK MUAMALAT KOTA PALNGKA RAYA  
DITIJAU DALAM EKONOMI ISLAM**

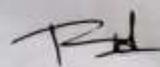
Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Institut  
Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya di  
ucapkan terimakasih.

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,



Dra. Hj. Rahmaniar, M.Si



Rahmad Kurniawan, S.E.Sy, M.F

NIP. 19880912 201903 1 005

## LEMBAR PENGESAHAN

### LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR iB MUAMALAT PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM** oleh Sri Munawarah NIM : 160 411 0102 telah dimunaqasyahkan Tim Munaqasyah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 13 Oktober 2020

Palangka Raya, 20 Oktober 2020

Tim Penguji

1. Sofyan Hakim, S.E., M.M  
Ketua Sidang

(.....)

2. Enriko Tedja Sukmana, M.SI  
Penguji Utama/I

(.....)

3. Dra. Hj. Rahmaniari, M.SI  
Penguji II

(.....)

4. Rahmad Kurniawan, S.E.Sy., M.F  
Sekertaris Sidang

(.....)

Dekan Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si  
NIP. 19631109 199203 1 004

# IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR iB MUAMALAT PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM

## ABSTRAK

Oleh: Sri Munawarah

160 411 0102

Pada pemenuhan kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*Take Over*) KPR dari bank lain, Bank Muamalat telah menawarkan produk KPR iB Muamalat yang telah mencakup semua kebutuhan tersebut. Pembiayaan KPR menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang mana hanya terdapat pada Bank Muamalat dan tidak terdapat pada bank syariah lainnya. Tujuan dari penelitian ini yaitu mengetahui dan menganalisis bagaimana implementasi pembiayaan KPR iB Muamalat serta tinjauan dalam Ekonomi Islam. Beranjak dari rumusan masalah yaitu: 1) bagaimana implementasi KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palngka Raya; 2) bagaimana implementasi KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dan berjenis penelitian lapangan. Adapun subjek dari penelitian ini yaitu Branch Manager Bank Muamalat dan dua orang nasabah dari pembiayaan tersebut sebagai informan. Teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengabsahan data menggunakan triangulasi sumber dengan mengumpulkan data dan informasi sejenis dari berbagai sumber.

Hasil penelitian ini adalah 1) implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat dalam penelitian ini menggunakan prinsip kehati-hatian pembiayaan dan analisis 5C dalam pengambilan keputusannya, menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai akad utama dan akad ijarah sebagai akad pendukung, guna berpindahnya porsi kepemilikan bank kepada nasabah yang melakukan pembiayaan diakibatkan angsuran perbualan yang dibayar oleh nasabah dan rumah tersebut menjadi atas nama nasabah sendiri. 2) Implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat dalam prakteknya dari perspektif Ekonomi Islam dari sisi angsuran pada nisbah bagi hasil dari sewa yang di sewakan oleh pihak bank kepada pihak nasabah dengan porsinya sudah sesuai. Namun, untuk perhitungan pada persentase angsuran bulanan terdapat perselisihan perhitungan antara pihak bank dan peneliti. Pada perspektif Ekonomi Islam dari sisi fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, bank telah melakukan akad sesuai dengan fatwanya, tetapi dalam pembagian biaya-biaya estimasi ditanggung oleh nasabah sendiri yang seharusnya ditanggung bersama oleh pihak bank dan nasabah.

Kata Kunci: *Implementasi, KPR iB Muamalat, Ekonomi Islam*

***The implementation of Household Loan Credit Financing of iB Muamalat at Bank Muamalat of Palangka Raya in Islamic Economic Perspective***

***Abstract***

**By: Sri Munawarah**

160 411 0102

*Meeting society's need to have houses, flats, apartments, condo hotels, including renovation and contructions, and also take over of household loan credit from another bank, Bank Muamalat has offered a product, it is a household loan credit of iB Muamalat which includes all of the needs. A household loan credit financing wields Musyarakah Mutanaqisah covenant which it is only in Bank Muamalat, it is not in any other Islamic Bank. The purpose of research that to cognize and to analyze how to implement a household loan credit financing of iB Muamalat and in Islamic Economic review. The problem of research are: 1) How to implement a household loan credit of iB Muamalat at Bank Muamalat in Palangka Raya; 2) How the implementation of a household loan credit of iB Muamalat in Islamic Economics perspective.*

*The methods of this research is a qualitative method with a qualitative descriptive approach and it is a field research. Subject of this research are Branch Manager of Bank Muamalat and two customers from the financing as the informan. Data collection techniques of this research are observation, interview and documentation. Data validation technique wiilded data source triangulation to collect the data and information from another sources.*

*Result of this research are 1). The implementation of a household loan credit of iB Muamalat in this research applied financing prudence principle and 5C analysis in any decision making, to wield musyarakah mutanaqisah covenant as a main covenant, and ijarah covenant as seconder covenant. It is for transfer of bank ownership to customer who did the financing caused by monthly payments paid by customer and the house on behalf of the customer; 2) The implementation of a household loan credit financing of iB Muamalat in practice, in Islamic Economic perspective of installments sides on nisbah profit sharing of the rent is rented by bank to customer in an appropriate portion. Nevertheless, for calculations on monthly installment precentage was found different calculation between bank and researcher. In Islamic Economic perspective on fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 about musyarakah mutanaqisah the bank has done the covenant according to the fatwa, however researcher found some fatwa rules was not in keeping with the practice.*

**Keywords:** *Implementation, Household Loan Credit of iB Muamalat, Islamic Economic*

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rezeki, nikmat, rahmat, karunia, kasih sayang, kemudahan dan ilmu kepada penulis sehingga skripsi yang berjudul **IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR iB MUAMALAT PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM** dapat terselesaikan dengan baik. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW., keluarga, sahabat, dan umatnya hingga akhir zaman.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M.Ag. selaku Rektor IAIN Palangka Raya. Semoga Allah SWT membalas setiap tetes keringat dalam memajukan dan mengembangkan ilmu agama khususnya dan kampus ini pada umumnya.
2. Bapak Dr. Sadiani, M.H. selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama yang telah memotivasi dan selalu memberi semangat kepada penulis agar selesai kuliah tepat waktu.
3. Bapak Dr. Sabian Utsman, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya. Semoga Allah SWT membalas setiap tetes keringat dalam memajukan dan mengembangkan ilmu agama khususnya dan kampus ini pada umumnya.
4. Bapak Enriko Tedja Sukmana, S.Th., M.Si. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, IAIN Palangka Raya.
5. Ibu Fadiah Adlina, M.Pd.I selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palangka Raya.
6. Ibu Jelita, M.Si, selaku Dosen Pembimbing Akademik, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palangka Raya.
7. Ibu Dr. Hj. Rahmaniar, M.Si. selaku dosen pembimbing I, yang telah banyak membantu, mengarahkan, dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.

8. Bapak Rahmat Kurniawan, S.E.Sy., M.E. selaku dosen pembimbing II, yang telah banyak membantu, mengarahkan, dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.
9. Penghormatan dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibunda dan Ayahanda, sehingga penulis termotivasi dalam menuju kesuksesan pada kehidupan dunia dan akhirat, serta memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis.
10. Yang terhormat seluruh Dosen Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya yang tidak bisa penulis sebut satu per satu, yang telah meluangkan waktu dalam berbagi ilmu pengetahuan kepada penulis.
11. Para pejuang ilmu ekonomi syariah pada umumnya dan perbankan syariah khususnya, Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang berarti dalam mendorong penelitian yang lebih baik dalam penelitian dan pengembangan ekonomi syariah pada umumnya dan perbankan syariah khususnya. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya penelitian ini.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Palangka Raya, September 2020

Penulis

Sri Munawarah  
NIM. 160 411 0102

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul **"IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT PADA BANK MUAMALAT KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DALAM EKONOMI ISLAM"** benar karya ilmiah saya sendiri dan bukan hasil jiplak dari karya orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan.

Jika dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran, maka saya siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, 21 September 2020

Membuat Pernyataan



Sri Munawarah  
NIM. 160 411 0102

## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ  
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ

أَنَّمَا فَتَنَّهُ فَأَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

***"Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat."***

***(Q.S. Shaad [38]: 24)***

IAIN  
PALANGKARAYA

## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan menyebut nama Allah SWT. Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, yang telah memberikan kelancaran dan kemudahan untuk penulis menyelesaikan skripsi ini dengan baik, Atas ridho Allah SWT. karya yang sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- Untuk ayahku (Sumbar Selamat) dan ibuku (Almh. Norminah), pemberi kontribusi terbesar dalam hidupku, yang selalu mendukung apapun yang dihadapi anakmu, terimakasih atas semua doa-doa yang dipanjatkan, terimakasih untuk kontribusi dana kehidupan, terimakasih atas semua kebaikan-kebaikan yang seujung kuku pun anakmu tidak bisa membalasnya, semoga kebaikan-kebaikan kalian menjadi amal jariyah dan pahala perjuangan jihad, semoga ayah selalu dalam perlindungan Nya, selalu dalam dekapan kasih sayang Nya, semoga selalu diberikan kesehatan dan umur yang panjang, hingga dapat menyaksikan tumbuh kembangnya anak dan cucu-cucu ayah. untuk ibuku yang sudah tiada, semoga Allah memberikan tempat yang terbaik dan terindah di surga firdausnya. I always love you Ayah & Ibu. Kalian orangtua terbaik.
- Untuk best sister (Husnul Khatimah) kakak satu-satunya yang sangat aku sayangi. Terimakasih yang sedalam-dalamnya karena selalu mensupport atas pencapaian sampai detik ini. Terimakasih telah mendengarkan segala keluh kesah yang telah ku sampaikan. Terimakasih telah membimbingku hingga sampai detik ini. Terimakasih telah menjadi bagian dari hidupku.
- Untuk Sahabat-sahabatku, Devi Puspita, Sa'diyah, Selvia Maulida, Rapiqa Norcahyani, Roehanun Dwi Nurannisa, Novita Amalia, dan Mayda, terimakasih selama ini sudah bersedia membersamai, menyemangati, mendoakan, terimakasih sudah menerima apapun kekuranganku, semoga kita menjadi sahabat sampai ke Surga.
- Untuk teman-teman seperjuangan Prodi Perbankan Syariah kelas A dan B angkatan 2016, semoga Allah SWT mencintai dan meridhoi perjuangan kita, semoga menjadi insan yang bertakwa, sukses dunia dan akhirat.
- Untuk semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih sudah turut memberikan kontribusi bantuan, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut daftar huruf Arab tersebut dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Śa	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Żal	ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	....‘....	Koma terbalik di atas
غ	Gain	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	...'	Apostrof
ي	Ya	y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1. Vokal Tunggal

Vokal Tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
---◌---	Fathah	A	A
---◌---	Kasroh	I	I
---◌---	Dhommah	U	U

Contoh:

كَتَبَ : kataba

يَذْهَبُ : yazhabu

ذُكِرَ : zukira

سُئِلَ : su'ila

### 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ -- َ	Fathah dan ya	Ai	a dan i
وَّ -- َ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

هَوَّلَ : haula

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
يَ -- َ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
يِ -- ِ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
وَّ -- ُ	Dhommah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ : qāla

قِيلَ : qīla

رَمَى : ramā

يَقُولُ : yaqūlu

### D. Ta Marbuṭah

Transliterasi untuk *ta marbuṭah* ada dua, yaitu:

#### 1. Ta Marbuṭah hidup

*Ta marbuṭah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan damah, transliterasinya adalah /t/.

## 2. *Ta Marbuṭah* mati

*Ta marbuṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbuṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbuṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : rauḍah al-aṭfāl

rauḍatul-aṭfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : al-Madīnah al-Munawwarah

al-Madīnatul-Munawwarah

## E. *Syaddah* (*Tasydid*)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu:

Contoh:

رَبَّنَا : rabbanā

نَزَّلَ : nazzala

الْبِرِّ : al-birr

الْحَجِّ : al-h}ajju

## F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال. Namun, dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata

sandang yang diikuti oleh huruf *Syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariah*.

#### 1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *Syamsiah*

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

#### 2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik yang diikuti huruf *Syamsiah* maupun huruf *Qamariah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

Contoh:

الرَّجُلُ : ar-rajulu

الْقَلَمُ : al-qalamu

#### G. *Hamzah* ( ء )

Telah dinyatakan di atas di dalam Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ( ء ) ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila *hamzah* ( ء ) itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

*Hamzah* di awal:

أَمْرَتْ : umirtu

أَكَلَ : akala

*Hamzah* di tengah:

تَأْخُذُونَ : ta'khuzūna

تَأْكُلُونَ : ta'kulūna

*Hamzah* di akhir:

شَيْءٌ : syai'un

النَّوْءُ : an-nau'u

## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasinya ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ : Fa aufū al-kaila wa al-mīzāna

· Fa aufūl-kaila wal-mīzāna

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا : Bismillāhi majrēhā wa mursāhā

## I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasinya ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ : Wa mā Muḥammadun illā rasūl  
 شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ : Syahru Ramaḍāna al-laẓī unzila fīhi al-  
 Qur'anu

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ : Naṣrum minallāhi wa fatḥun qarīb  
 ۞ : Lillāhi al-amru jamī'an  
 الْأَمْرُ جَمِيعًا : Lillāhi amru jamī'an

IAIN  
 PALANGKARAYA

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
NOTA DINAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ix
MOTTO .....	x
PERSEMBAHAN .....	xi
PEDOMAN TRASLITERASI.....	xxi
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR TABEL.....	xxii
DAFTAR GAMBAR .....	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxiv
DAFTAR SINGKATAN .....	xxv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penulisan .....	4
D. Batasan Masalah.....	4
E. Kegunaan Penelitian.....	4

F. Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	7
B. Landasan Teori .....	13
1. Implementasi .....	13
a. Pengertian Implementasi .....	13
b. Tujuan Implementasi .....	14
2. Bank Syariah .....	14
3. Teori Pembiayaan .....	16
a. Pengertian Pembiayaan .....	16
b. Jenis-jenis Pembiayaan .....	18
c. Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan .....	20
d. Prinsip Analisis Pembiayaan .....	21
e. Akad Musyarakah Mutanaqisah .....	22
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	25
5. Ekonomi Islam .....	27
a. Pengertian Ekonomi Islam .....	28
b. Sistem Ekonomi Islam .....	29
c. Sumber Hukum Ekonomi Islam .....	30
d. Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah .....	33
C. Kerangka Pikir .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>38</b>

A. Waktu dan Tempat Penelitian .....	38
B. Jenis Pendektan Penelitian .....	38
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	39
1. Subjek Penelitian .....	39
2. Objek Penelitian .....	40
D. Tehnik Pengumpulan Data .....	41
E. Pengabsahan Data.....	42
F. Analisis Data .....	45
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA .....	46
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	46
1. Kota Palngka Raya .....	46
2. Bank Muamalat Kota Palangka Raya.....	48
B. Hasil Penelitian .....	54
C. Analisis Hasil Penelitian .....	65
1. Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya .....	65
2. Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam .....	73
BAB V PENUTUP .....	79
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN .....	84

## DAFTAR TABEL

Tabel.2.1. Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Peneliti .	12
Tabel 4.1. Batas Wilayah Kota Palangka Raya.....	47



## DAFTAR GAMBAR

Gambar.2.1. Jumlah Modal Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah .....	23
Gambar.2.2. Kerangka Pikir.....	37
Gambar.4.1. Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Kota Palangka Raya.....	52
Gambar.4.2. Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah .....	67
Gambar.4.3. Pembiayaan Sederhana akad Musyarakah Mutanaqisah.....	69



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Pedoman Wawancara .....	83
Lampiran 2 : Dokumen Surat Persetujuan Pembiayaan.....	85
Lampiran 3 : Syarat Pembiayaan KPR iB Muamalat.....	86
Lampiran 4 : Dokumen Tabel Angsuran Perbulanan.....	87
Lampiran 5 : Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Akad Musyarakah Muatanaqisah.....	90
Lampiran 6 : Foto Wawancara Bersama Subjek.....	96
Lampiran 7 : Foto Wawancara Bersama Objek .....	97
Lampiran 8 : Foto Kantor Bank Muamalat Kota Palangka Raya .....	98
Lampiran 9 : Foto Rumah NYP .....	99
Lampiran 10 : Foto Rumah SW .....	100

## DAFTAR SINGKATAN

- ALIF : Al-Ijarah Indonesia Finance
- BEI : Bursa Efek Indonesia
- BPR : Bank Perkreditan Rakyat
- DPLK : Dana Pensiun Lembaga Keuangan
- DSN : Dewan Syariah Nasional
- IMA : Investasi Mudharabah Antar Bank
- IMBT : Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik
- KPR : Kredit Pemilikan Rumah
- MMQ : Musyarakah Mutanaqisah
- MUI : Majelis Ulama Indonesia
- SBSN : Surat Berharga Syariah Negara
- SWIB : Sertifikat Wadiah Bank Indonesia
- UU : Undang-Undang

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Kehidupan dalam sehari-hari masyarakat memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder dan lain-lain. Namun, tidak semua masyarakat bisa memenuhi kebutuhan tersebut. Oleh sebab itu, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat maka muncullah beberapa jasa pembiayaan yang ditawarkan diantaranya oleh lembaga perbankan syariah.

Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam dunia perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut berfungsi sebagai perantara pihak-pihak yang kekurangan dana (*lacks of funds*) dengan pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*).<sup>1</sup> Sehingga lembaga perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan oleh bank, melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Bank yang terdapat di Indonesia sekarang ini tidak hanya yang beroperasi berdasarkan prinsip konvensional saja. Prinsip bank berdasarkan syariah merupakan salah satu bentuk jasa perbankan, yang baru mendapatkan pengakuan secara formil yuridis setelah dikeluarkannya Undang-undang

---

<sup>1</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan. Ke-4, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003, h. xi.

Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Sehingga bank berdasarkan prinsip Islam ini mempunyai fungsi yang sama seperti bank konvensional yang telah ada yaitu sebagai lembaga perantara pihak-pihak yang kekurangan dana dengan pihak-pihak yang kelebihan dana (*intermediary financial institution*). Hanya saja yang membedakan adalah dalam cara pengoperasiannya, dimana bank syariah tidak mengenal sistem bunga dan menggunakan sistem bagi hasil bagi para nasabahnya.

Konsep dari sistem ekonomi syariah adalah meletakkan nilai-nilai Islam sebagai konsep dasar dan landasan dalam aktivitas perekonomian dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat lahir dan batin.<sup>2</sup> Lembaga perbankan dalam syariah Islam dilandaskan pada kaidah dalam ushul fiqih yang menyatakan bahwa “*maa laa yatimm al-wajib illa bi hi fa huwa wajib*” yang berarti sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah termasuk melakukan kegiatan ekonomi adalah wajib adanya, oleh karena pada saat ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan ini pun menjadi wajib untuk diadakan.<sup>3</sup>

Salah satu pembiayaan perbankan syariah khususnya pada Bank Muamalat yang ditawarkan adalah produk pembiayaan KPR iB Muamalat yang mana membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah

---

<sup>2</sup>Muhammad Amin Suma, *Ekonomi Syariah Suatu Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*, Jurnal Hukum Bisnis, Agustus 2002.

<sup>3</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, h. 14-15.

susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Pada observasi penelitian ini, peneliti tertarik untuk meneliti pada Bank Muamalat dikarenakan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* hanya terdapat pada Bank Muamalat dan tidak terdapat pada bank syariah lainnya.<sup>4</sup> Selain itu, pada angsuran perbulan yang mana adanya tahun tertentu terjadi kenaikan. Pada saat adanya kenaikan angsuran pada tahun tersebut pihak bank tidak adanya konfirmasi terhadap nasabah terlebih dahulu dan nasabah merasa ketidak jelasan terhadap kenaikan angsuran di tahun tersebut. Pada akad *musyarakah mutanaqisah* pada KPR iB Muamalat adanya sewa bagihasil yang mana akad ini sendiri berbentuk *musyarakah/syirkah* dan *ba'i* (jual beli). Berdasarkan observasi peneliti pada Bank Muamalat tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengetahui lebih dalam pembiayaan ini. Sehingga penulis mengangkat judul tentang “Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya ditinjau dalam Ekonomi Islam”.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palngka Raya?

---

<sup>4</sup> Berdasarkan data dari SOP (Standar Operasional Prosedur) Bank Muamalat Kota Palangka Raya yaitu khusus pembiayaan perumahan baru dan scond untuk akad MMQ hanya terdapat di Bank Muamalat.

2. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam ?

### **C. Tujuan Penulisan**

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan implementasi pembiayaan KPR IB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palngka Raya.
2. Mendeskripsikan pembiayaan KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam.

### **D. Batasan Masalah**

Pembatasan suatu masalah yakni digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah penelitian ini yaitu,

1. Penelitian ini menggunakan produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kota Palangka Raya.
2. Penelitian ini hanya berfokus pada akad *musyarakah mutanaqisah*
3. Penelitian ini berfokus pada tinjauan Ekonomi Islam

### **E. Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi kegunaan penelitian ini di bagi menjadi dua bagian yaitu kegunaan berbentuk teoritis dan kegunaan berbentuk praktis.

1. Kegunaan Teoritis

- a. Menambah wawasan pengetahuan peneliti di bidang keilmuan Perbankan Syariah khususnya tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
  - b. Menambah pengetahuan peneliti mengenai implementasi dari produk perbankan khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
  - c. Demi kepentingan ilmiah diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi ilmu pengetahuan intelektual di bidang Perbankan Syariah.
  - d. Dapat dijadikan titik tolak bagi penelitian selanjutnya, baik untuk peneliti yang bersangkutan maupun oleh peneliti lain sehingga kegiatan penelitian dapat dilakukan secara berkesinambungan dan terus-menerus.
2. Kegunaan Praktis
- a. Sebagai realisasi tugas akhir untuk menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya dalam rangka memperoleh gelar S1.
  - b. Sebagai bahan literatur sekaligus sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah literatur bagi perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian dalam penelitian ini terdiri dari 3 Bab dengan rincian sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II Kajian pustaka terdiri dari penelitian terdahulu, kajian teori yang membahas tentang; implementasi, bank syariah, pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, Ekonomi Islam dilanjutkan dengan kerangka pikir dan pertanyaan penelitian.
- BAB III Metode penelitian terdiri dari waktu dan tempat penelitian, jenis pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, pengabsahan data dan analisis data.
- BAB IV Penyajian dan analisis data terdiri dari gambaran umum lokasi penelitian, hasil penelitian, analisis hasil penelitian terdiri dari implementasi KPR iB Muamalat Kota Palangka Raya dan implementasi KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam.
- BAB V Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan pencarian hasil penelitian-penelitian sebelumnya yang berasal dari perpustakaan, *website* atau internet dan lain sebagainya, peneliti menemukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian peneliti, yaitu:

Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Zainuddin tahun 2014, Jurusan Syariah, Program Studi Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Palangka Raya, dengan judul “Manajemen Risiko Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya”.

Fokus penelitian ini pada manajemen risiko pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat di Indonesia Cabang Palangka Raya, yaitu:

1. Mendeskripsikan penerapan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya;
2. Mendeskripsikan risiko-risiko yang akan muncul dari pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya;
3. Mendeskripsikan penerapan manajemen risiko pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB di Bank

Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya.<sup>5</sup> Adapun hasil penelitiannya yaitu:

1. Penerapan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB lebih dominan digunakan pihak BMI Cabang Palangka Raya dibanding akad lainnya.
2. Dalam menjalankan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB, Bank Muamalat Indonesia. Cabang Palangka Raya menghadapi beberapa risiko yaitu: 1) risiko pembiayaan, yang disebabkan beberapa faktor seperti perceraian, anak, hilangnya sumber penghasilan, *bod character nasabah*; 2) risiko likuiditas, risiko pembiayaan biasanya mempengaruhi risiko likuiditas; 3) risiko hukum, bank tidak dapat menuntut nasabah lantaran tidak ada bukti fisik keterikatan nasabah tersebut kepada pihak bank.
3. Untuk menangani risiko-risiko yang akan timbul demi kelancaran usaha bank, manajemen risiko benar-benar harus diterapkan. Senjata menangani risiko, BMI Cabang Palangka Raya menggunakan upaya: identifikasi dan analisis pada nasabah, menerapkan jaminan, menetapkan denda serta melakukan kunjungan ke tempat nasabah.<sup>6</sup>

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Pipit Setyaningtyas tahun 2016, Prodi Diploma III Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, dengan judul

---

<sup>5</sup>Zainuddin, *Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya* (Skripsi), Palangka Raya: STAIN Palangka Raya, 2014, h. 7.

<sup>6</sup>*Ibid*, h. 127.

“Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”. Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.<sup>7</sup> Adapun hasil dari penelitian ini yaitu;

1. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*.
2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.
3. Selain melakukan akad, Bank Syariah Mandiri juga menggunakan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*. Keunggulan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto yaitu: 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta *pressing* nya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler. Syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta; b) PNS, Swasta, Bonafit; c) gaji bisa digabung antara suami dengan istri. Dalam 64 proses mengangsur

---

<sup>7</sup>Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembayaran KPR di Bank Syariah Mandiri Kc purwokerto* (Skripsi), Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2016, h. 7.

pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti.<sup>8</sup>

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Ririn khairunnisa tahun 2015, Jurusan Ekonomi Islam, Program Studi Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, dengan judul “Persepsi dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya”. Fokus penelitian ini pada Persepsi dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana persepsi nasabah non-muslim terhadap bank syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah.<sup>9</sup>
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan tentang hal-hal yang melatarbelakangi preferensi nasabah non-muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah yang ditawarkan bank syariah di kota Palangka Raya. Adapun hasil penelitian ini yaitu:

1. Persepsi yang dimiliki nasabah terhadap bank syariah khususnya Bank Muamalat dapat diketahui bahwa subjek yang diteliti dalam hal ini pihak devloper dan nasabah pembiayaan rumah Bank Muamalat sebagian besar mualai mengenali, memiliki gambaran dan memahami bank syariah dengan baik setelah memiliki pembiayaan rumah. Dari hasil pengamatan

---

<sup>8</sup>*Ibid*, h. 63.

<sup>9</sup> Ririn Khairunnisa, *Persepsi dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya (Skripsi)*, Palangka Raya: IAIN Palangka Raya, 2015, h. 6.

peneliti terhadap subjek yang diteliti mereka mengenal bank syariah dalam operasionalnya tidak menerapkan sistem bunga, diperlukan penggunaan bahasa atau istilah yang terdapat dalam sosialisasi, promosi dan memasarkan produk bank syariah agar dapat dipahami semua kalangan, angsuran tetap dalam pembiayaan rumah bank syariah, angsuran rumah Bank Muamalat lebih tinggi dibandingkan bank konvensional karena harga jual beli rumah dan dalam pembiayaan rumah bank syariah tidak diberlakukan sistem pinalti.

2. Preferensi nasabah non-muslim yang menjadi subjek penelitian ini terhadap produk pembiayaan rumah bank muamalat dipengaruhi oleh rekomendasi pihak pengembangan perumahan, angsuran tetap yang memberikan epastian sehingga nasabah menjadi tertib dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran rumahnya dan kemudahan pengurusan pengambilan pembiayaan rumah.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 7.

Tabel 2.1

## Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Peneliti

NO	Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Zainuddin tahun 2014, Jurusan Syariah, Program Studi Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Palangka Raya. Dengan judul “Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Musarakah Mutanaqisah</i> Pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat IB Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya”.	Mengkaji tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif	Mengkaji tentang implementasi pembiayaan KPR ditinjau dalam Ekonomi Islam
2.	Pipit Setyaningtyas tahun 2016, Prodi Diploma III Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islan Negeri Purwokerto, dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”.	Mengkaji tentang implementasi KPR Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif	Mengkaji tentang implementasi pembiayaan KPR ditinjau dalam Ekonomi Islam
3.	Ririn khairunnisa tahun 2015, Jurusan Ekonomi Islam, Program Studi Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya “Persepsi dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya”	Mengkaji tentang produk pembiayaan rumah Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif	Mengkaji tentang implementasi pembiayaan KPR ditinjau dalam Ekonomi Islam

Sumber: Dibuat oleh peneliti 2020

## B. Landasan Teori

### 1. Implementasi

#### a. Pengertian Implementasi

Implementasi merupakan suatu penerapan atau tindakan yang dilakukan berdasarkan rencana yang telah disusun atau dibuat dengan cermat dan terperinci sebelumnya. Pada sebuah artikel Maxmanroe.com menyatakan bahwa adapun pendapat dari beberapa ahli tentang pengertian implementasi yaitu:

##### 1) Prof. Tachjan

Menurut Prof. Tachjan, arti implementasi adalah suatu tindakan atau kegiatan yang dilakukan setelah adanya kebijakan.

##### 2) Budi Winarno

Menurut Budi Winarno, pengertian implementasi yaitu suatu tindakan yang harus dilakukan oleh sekelompok individu yang ditunjuk dalam menyelesaikan suatu tujuan yang sudah ditetapkan sebelumnya.

##### 3) Hanifah Harsono

Menurut Hanifah Harsono, implementasi merupakan suatu proses untuk melaksanakan kebijakan menjadi tindakan kebijakan dari politik kedalam administrasi. Pengembangan kebijakan dalam rangka penyempurnaan suatu program.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Maxmanroe.com, *Arti Implementasi: Pengertian, Tujuan dan Contoh Implementasi*, <http://www.maxmanroe.com>. (Online 17 Januari 2020).

Dari pendapat para ahli tersebut peneliti menyimpulkan bahwa implementasi adalah penerapan dari suatu rancangan atau perencanaan oleh suatu kelompok maupun organisasi dalam proses untuk menggapai suatu tujuan.

b. Tujuan Implementasi

Adapun beberapa tujuan dari implementasi yaitu:

- 1) Tujuan utama dari implementasi yaitu untuk melaksanakan rencana yang telah disusun dengan cermat, baik oleh individu maupun kelompok.
- 2) Untuk menguji serta mendokumentasikan suatu prosedur dalam penerapan rencana atau kebijakan.
- 3) Untuk mewujudkan tujuan-tujuan yang hendak dicapai di dalam perencanaan atau kebijakan yang telah dirancang.
- 4) Untuk mengetahui kemampuan individu atau kelompok dalam menerapkan suatu kebijakan atau rencana sesuai dengan yang diharapkan.
- 5) Untuk mengetahui keberhasilan tingkat suatu kebijakan atau rencana yang telah dirancang demi perbaikan atau peningkatan mutu.<sup>12</sup>

## 2. Bank Syariah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

---

<sup>12</sup> *Ibid.,*

bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Dana dari masyarakat yang disimpan baik itu dalam bentuk giro, deposito dan/atau tabungan dihimpun dan dikelola oleh bank. Simpanan tersebut disalurkan oleh bank dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat yang menumbuhkan dana. Berdasarkan peraturan Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, tujuan penyaluran dana oleh perbankan syariah yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>13</sup>

Perbankan syariah merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha.<sup>14</sup> Sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>15</sup> Sebagaimana kegiatan usaha dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang tidak mengandung beberapa unsur, yaitu:

- a. Riba merupakan penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antaralain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabahpenerima fasilitas

---

<sup>13</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h, 1.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 2.

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 15.

mengembalikan dana yang diterima melebihi dari pokok pinjaman karena berjalannya waktu.

- b. Maisir merupakan transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- c. Gharar merupakan transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
- d. Haram merupakan transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- e. Zalim merupakan transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.<sup>16</sup>

### 3. Teori Pembiayaan

#### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sehingga pembiayaan dapat diartikan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>17</sup>

Pembiayaan merupakan salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Pembiayaan yang dimaksud yaitu menyediakan dana atau tagihan yang berupa dipersamakan dengan:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;

---

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 16.

<sup>17</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP-AMP YKPN, 2005, h. 17.

- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*;
- 4) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*;
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.<sup>18</sup>

Mengenai pengertian dari pembiayaan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan bank syariah bertindak sebagai penyedia dana.
- 2) Nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari bank apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank berikut imbalan atau bagi hasil.<sup>19</sup>

Berdasarkan peraturan UU Nomor 7 Tahun 1992 dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 12: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah pembiayaan uang atau tagihan yang dipermasalahkan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai

---

<sup>18</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 78.

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 79.

untuk mengembangkan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.<sup>20</sup>

b. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:<sup>21</sup>

1) Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:<sup>22</sup>

a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan ini yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*.

b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli. Dalam hal ini pembiayaannya meliputi pembiayaan *murabahah*, *salam* dan *istishna*.

c) Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiyya bit tamlik* (IMBT).

d) Surat Berharga Syariah, yaitu surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal yaitu wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

---

<sup>20</sup> Muhammad Nizar, *Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Profitabilitas*, An-Nisbah, Vol.02, Nomor 01, Oktober 2015.

<sup>21</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*,....., h. 22-25

<sup>22</sup> Ibid.,

- e) Penempatan, yaitu penanaman dana pada bank syariah kepada bank syariah lainnya dan/atau bank perkreditan syariah antara lain dalam bentuk giro dan/atau tabungan *wadiah*, deposito berjangka dan/atau tabungan *mudharabah*, yaitu Sertifikat Investasi *Mudharahah* Antar Bank (Sertifikat IMA) dan sebagainya dengan prinsip syariah.<sup>23</sup>
- f) Penyertaan modal, yaitu penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah seperti Bank Syariah, BPR Syariah dan perusahaan dibidang keuangan lainnya berdasarkan prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam undang-undang yang berlaku diantaranya sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.
- g) Penyertaan modal sementara, merupakan penyertaan modal pada perusahaan untuk mengatasi kegagalan dalam pembiayaan dan/atau piutang sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konvesi dengan opsi saham atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.
- h) Transaksi rekening administratif, yaitu komitmen dan kontijensi berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank

---

<sup>23</sup> Ibid.,

garansi, akseptasi/endosemen, *Irrevocable Letter of Credit* (L/C), yang masih berjalan, akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, *standby* L/C, dan garansi lainnya berdasarkan prinsip syariah.

- i) Sertifikat *Wadi'ah* Bank Indonesia (SWIB) merupakan sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip *wadi'ah*.
  - 2) Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan yaitu bentuk pinjaman, seperti pinjaman *qardh* atau talangan merupakan penyediaan dana dan/atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.<sup>24</sup>
- c. Prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip kehati-hatian adalah pembiayaan bank kepada nasabah atau calon nasabah perorangan atau badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja dan/atau pembiayaan investasi. Prinsip kehati-hatian adalah pengendalian risiko melalui

---

<sup>24</sup> Ibid.,

penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan secara konsisren, serta memiliki sistem pengawasan internal yang secara optimal mampu menjalankan tugasnya.<sup>25</sup>

Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik, agar bank syariah selalu beroperasi didalam rambu rambu operasional perbankan yang sehat dalam segi keuangan, dan supaya nasabah pembiayaan mampu melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian sehingga risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan dapat dihindari.<sup>26</sup>

#### d. Prinsip Analisis Pembiayaan

Adapun prinsip analisis pembiayaan, yaitu:

- 1) *Character* yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman
- 2) *Capacity* yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
- 3) *Capital* yaitu besarnya modal yang di berikan peminjam
- 4) *Collateral* yaitu jaminan yang telah dimiliki yang di berikan peminjam kepada bank
- 5) *Condition* yaitu keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Wahidatun Nafi'ah, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Pembiayaan Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Area Surabaya 2 Jemur Handayani*, Skripsi, 2017, h. 35.

<sup>26</sup> Ibid, h. 36.

<sup>27</sup> I Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*,....., h. 60.

e. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk turunan dari akad *musyarakah*, yakni bentuk akad kerja sama dua belah pihak atau lebih. Kata dasar dari *musyarakah* adalah *syirkah* yang berarti kerja sama, dalam pengertiannya *musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerja sama antar modal dan profit dari dua pihak, baik itu perusahaan maupun kelompok.<sup>28</sup>

Kata *musyarakah mutanaqisah* yakni berasal dari *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap, dalam artian *musyarakah mutanaqisah* merupakan *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lain sehingga sebagian dana yang akan menurun dan pada akhir masanya akad mitra lain tersebut akan jadi pemilik penuh usaha tersebut.<sup>29</sup>

Konsep akad *musayarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perbankan syariah adalah kerjasama antara bank dan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun berdasarkan ketentuan kepemilikan disesuaikan dengan jumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama. Setelah itu nasabah akan

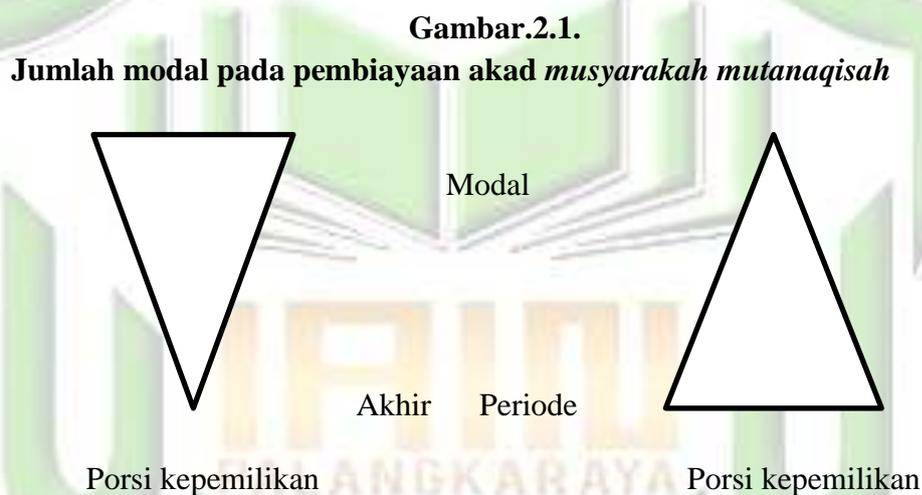
---

<sup>28</sup> Nuhbatul Basyariah, *Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisha pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Muqtasid, Vol.09. Nomor 02, Desember 2018.

<sup>29</sup> Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, Iqtishoduna, Vol.05. Nomor 01, April 2015.

melakukan angsuran kepada bank sesuai dengan jumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank.<sup>30</sup>

Jumlah modal bank makin lama maka akan semakin kecil, sedangkan jumlah modal nasabah semakin lama semakin banyak dikarenakan angsuran pada setiap bulannya. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal atau dana bank akan diambil alih oleh nasabah sehingga hak atas kepemilikan dialihkan kepada nasabah. Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Pemindahan kepemilikan dari porsi bank kepada nasabah seiring dengan bertambahnya modal dari nasabah dan berkurangnya modal bank dari bertambahnya angsuran nasabah di setiap bulannya. Pada masa angsuran berakhir, kepemilikan akan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah.

---

<sup>30</sup> Ibid.,

Penurunan porsi kepemilikan bank pada barang tersebut berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain jumlah angsuran yang dilakukan, nasabah juga membayarkan sewa pada setiap bulannya pada bank sampai pada tahap akhir angsuran. Pembayaran sewa ini bersamaan dengan pembayaran angsuran bulanan.<sup>31</sup>

Pembayaran angsuran adalah bentuk pengambil alihan porsi kepemilikan bank. Sedangkan untuk sewa adalah bentuk keuntungan (fee) bagi bank atas kepemilikan terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan untuk bank dan kompensasi jasa bank.<sup>32</sup>

Adapun syarat-syarat dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

- 1) Para pelaku dalam akad *musyarakah mutanaqisah* harus cakap hukum dan *baligh*
- 2) Modal *musyarakah mutanaqisah* harus diberikan secara tunai
- 3) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus di campur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus
- 4) Penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari resiko perselisihan diantara mitra
- 5) Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan
- 6) Objek dari akad *musyarakah mutanaqisah* harus jelas
- 7) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan diperbolehkan oleh agama

---

<sup>31</sup> Ibid.,

<sup>32</sup> Ibid.,

- 8) Biaya sewa objek *musyarakah mutanaqisah* dibagi sesuai persentasi porsi kepemilikan

Unsur-unsur yang harus ada dalam akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

- 1) Pelaku akad
- 2) Objek *musyarakah mutanaqisah*
- 3) *Ijabqabul* atau serah terima
- 4) *Nisbah* keuntungan
- 5) *Ujrah* atau biaya sewa<sup>33</sup>

#### **4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

##### **a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit atau pembiayaan dari bank untuk membangun rumah nasabah dan nasabah tersebut akan membayar kepada bank secara kredit dikemudian hari. Pada umumnya pembiayaan ini diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi karena merupakan pembiayaan pembangunan pada sektor perumahan.<sup>34</sup>

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas pinjaman uang yang diberikan oleh pihak perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan digunakan untuk membeli atau merenovasi rumah dengan persyaratan tertentu. Dengan adanya KPR,

---

<sup>33</sup> Ibid.,

<sup>34</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2011, h.

memiliki rumah sendiri bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit yang diberikan oleh kalangan perbankan.<sup>35</sup>

Istilah KPR syariah atau yang sering dikenal dengan pembiayaan rumah merupakan salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.<sup>36</sup>

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank

---

<sup>35</sup>Lentera Rumah, *Pengertian Kredit Pemilikan Rumah*, <https://lenterarumah.com>. (Online 9 Januari 2020).

<sup>36</sup>Bersama Menuju Kebaikan, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*, <https://affgani.wordpress.com>. (Online 9 Januari 2020).

syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.<sup>37</sup>

b. Dua Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Secara umum ada dua jenis kredit pemilikan rumah, yaitu:

1) KPR Subsidi

Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah ke bawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2) KPR Non Subsidi

Merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya

---

<sup>37</sup>Ardhi Mardiana, *Ekonomi Syariah: Transaksi Kepemilikan Rumah KPR*, <http://makalah-ekonomi-syariah.blogspot.com>. (Online 9 Januari 2020).

kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>38</sup>

## 5. Ekonomi Islam

### a. Pengertian Ekonomi Islam

Ekonomi Islam merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi dengan inti pradigma berupa nilai-nilai Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadits sebagai dalil utama. Ekonomi Islam bersumber dari sekumpulan hukum yang disyariatkan oleh Allah SWT yang ditujukan untuk menyelesaikan berbagai problem kehidupan dan mengatur atau mengorganisir hubungan manusia dengan harta benda, memelihara dan menafkahnnya.<sup>39</sup>

Ekonomi Islam sebagai ilmu yaitu bersifat teoritis yang menjadi landasan atau lantai pijakkan dari bangunan ekonomi Islam. Ekonomi Islam sebagai sistem atau mazhab yaitu bersifat praktis yang menjadi tata kelola dalam aktivitas ekonomi dan menjadi tiang penyangga untuk tegaknya bangunan ekonomi Islam. Selanjutnya, ekonomi Islam dalam perekonomian umat Islam yaitu menggambarkan bahwa ada individu yang bermain didalamnya. Individu tersebut menjalani aktivitas ekonomi seperti berbisnis yang mana sangat

---

<sup>38</sup>Santri21, *Makalah Kredit dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (IPMAFA PATI)*, <http://fatchurahmanali.blogspot.com>. (Online 9 Januari 2020).

<sup>39</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, *Perbankan Syariah: Pengenalan fundamental dan Pengembangan Kontemporer*, Kota Banjarbaru: CV Dremedia, 2017, h. 2.

penting untuk berperilaku yang baik dalam aktivitas ekonomi tersebut sebagai kelanjutan dari ilmu dan sistem.<sup>40</sup>

b. Sistem Ekonomi Islam

Sistem ekonomi Islam merupakan ilmu ekonomi yang dilaksanakan dalam konkret (penerapan ilmu ekonomi) sehari-harinya bagi individu keluarga kelompok masyarakat maupun pemerintah atau penguasa dalam rangka mengorganisasi faktor produksi distribusi dan pemanfaatan barang dan jasa yang dihasilkan tunduk dalam peraturan atau perundang-undangan Islam (*sunnatullah*). Sistem ekonomi Islam adalah sistem ekonomi yang mandiri dan terlepas dari sistem ekonomi yang lainnya.<sup>41</sup>

Adapun prinsip dasar ekonomi Islam yaitu:

- 1) Prinsip tauhid yaitu fondasi keimanan Islam. Bermaknakan bahwa segala apa yang dialam semesta ini didesain dan diciptakan<sup>42</sup> dengan sengaja oleh Allah SWT., bukan kebetulan dan semuanya pasti memiliki tujuan. tujuan inilah yang memberikan signifikansi dan makna pada eksistensi jagat raya, termasuk manusia yang menjadi salah satu penghuni di dalamnya.
- 2) Prinsip khilafah yaitu manusia merupakan khalifah Allah SWT dimuka bumi dengan dibekali perangkat baik jasmani maupun rohani untuk dapat berperan secara efektif sebagai khalifah Nya.

---

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 3.

<sup>41</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adicitra Intermedia, 2019, h. 70.

<sup>42</sup> *Ibid*, h. 72.

Implikasi dari prinsip ini yaitu persaudaraan yang universal, sumber daya adalah amanah, gaya hidup sederhana, kebebasan manusia.

- 3) Prinsip keadilan yaitu salah satu misi utama ajaran Islam, implikasi dari prinsip ini yaitu pemenuhan kebutuhan pokok manusia, sumber-sumber pendapatan yang halal dan *thayyib*, distribusi pendapatan kekayaan yang merata, serta pertumbuhan dan stabilitas.<sup>43</sup>

#### c. Sumber Hukum Ekonomi Islam

Sumber hukum dalam Islam secara garis besar terbagi atas yang telah disepakati oleh para ulama dan yang masih menjadi perdebatan pendapat. Kita akan membahas sumber hukum yang telah disepakati oleh para ulama, yaitu:<sup>44</sup>

##### 1) Al-Quran

Al-Quran adalah sumber hukum Islam yang abadi dan asli, juga merupakan amanat yang sesungguhnya yang disampaikan Allah SWT. melalui perantara Nabi Muhammad SAW. untuk membimbing umat manusia.<sup>45</sup> Al-Quran juga merupakan sumber pertama dan utama ekonomi Islam, di dalamnya terdapat hal ihwal yang berkaitan dengan ekonomi dan hukum-hukum yang berkaitan ekonomi, misalnya:<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 73.

<sup>44</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, Solo: Era Adicitra Intermedia, 2019, h. 39.

<sup>45</sup> *Ibid*,.

<sup>46</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Edisi 3, Cetakan ke-2, Depok: Rajawali Pers, 2017, h. 10.

a) QS. Al-Maidah [5]: 1:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ  
 بِهِمَۃُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ  
 وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>47</sup>

b) Q.S. Shad [38]: 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ  
 كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا  
 الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ  
 وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا  
 وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami

<sup>47</sup> Al-Maidah [5]: 1.

mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyangkur sujud dan bertaubat.<sup>48</sup>

## 2) As-Sunnah

As-Sunah merupakan sumber hukum kedua dalam perundang-undangan Islam. Disana terdapat pula khazanah aturan-atur ekonomi Islam, diantaranya:<sup>49</sup>

“ Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW. berkata: “Allah SWT. berfirman: ‘aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka”. (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim).<sup>50</sup>

“Dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi Muhammad SAW. bersabda: “shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin yang terkait dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram”.<sup>51</sup>

## 3) Ijtihad

Ijtihad merupakan meneruskan setiap usaha untuk menentukan sedikit banyaknya kemungkinan suatu persoalan syariat. Pengaruh hukumnya yaitu bahwa pendapat yang diberikannya mungkin

<sup>48</sup> Shad [38]: 24.

<sup>49</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Edisi 3, Cetakan ke-2, ..., h. 11.

<sup>50</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, *Prbankan Syariah*,..., h. 86.

<sup>51</sup> Fatwa DSN MUI, [dsnmu.or.id](http://dsnmu.or.id), (online 01 Juli 2020)

benar, walaupun mungkin juga keliru.<sup>52</sup> Diantara produk ijtihad yaitu, seperti:

- a) Kitab-kitab fikih, baik bersifat umum yaitu kitab-kitab fikih yang di dalamnya terdapat bab tentang muamalah, maupun kitab-kitab fikih khusus tentang ekonomi Islam.
  - b) Fatwa tentang ekonomi Islam seperti fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI).
  - c) Putusan pengadilan agama tentang perkara ekonomi Islam.
  - d) Taqin (penyusunan Undang-undang) tentang ekonomi Islam, seperti UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan UU No. 19 Tahun 2008 tentang SBSN (Surat Berharga Syariah Negara).
  - e) Dan lain sebagainya.<sup>53</sup>
- d. Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Muntanaqisah*
- Pada Fatwa ini, DSN MUI memutuskan dengan menetapkan<sup>54</sup>:
- 1) Yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya
  - 2) Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh.

<sup>52</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*,...,h. 54.

<sup>53</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Edisi 3, Cetakan ke-2, ..., h.12.

<sup>54</sup> dsnmui.or.id

- 3) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
- 4) Hak dan kewajiban para mitra yaitu:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 5) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan) secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.
- 6) Jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 7) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan) sebagai pihak pertama beralih kepada pihak kedua (nasabah).
- 8) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
- 9) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah (upah/imbalan) yang disepakati.
- 10) Keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah

keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para pihak.

11) Ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah* syarik yang berkurang akibat pembayaran oleh pihak lainnya, harus jelas dan disepakati dalam akad.

12) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.<sup>55</sup>

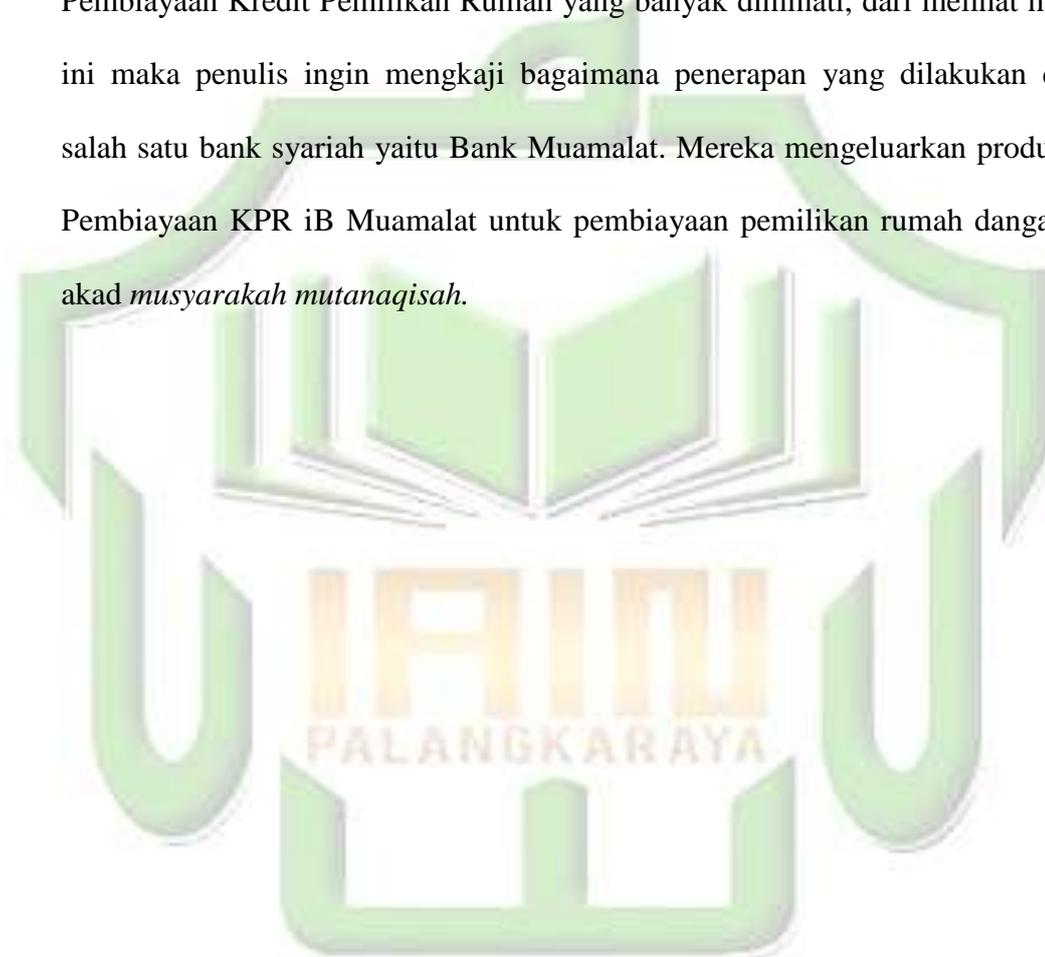
Berdasarkan fatwa tersebut dikatakan bahwa kepemilikan aset dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan) nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan) bank syariah beralih kepada syarik lainnya (nasabah). Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* (upah/imbalan) yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan porsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

---

<sup>55</sup> Ibid.,

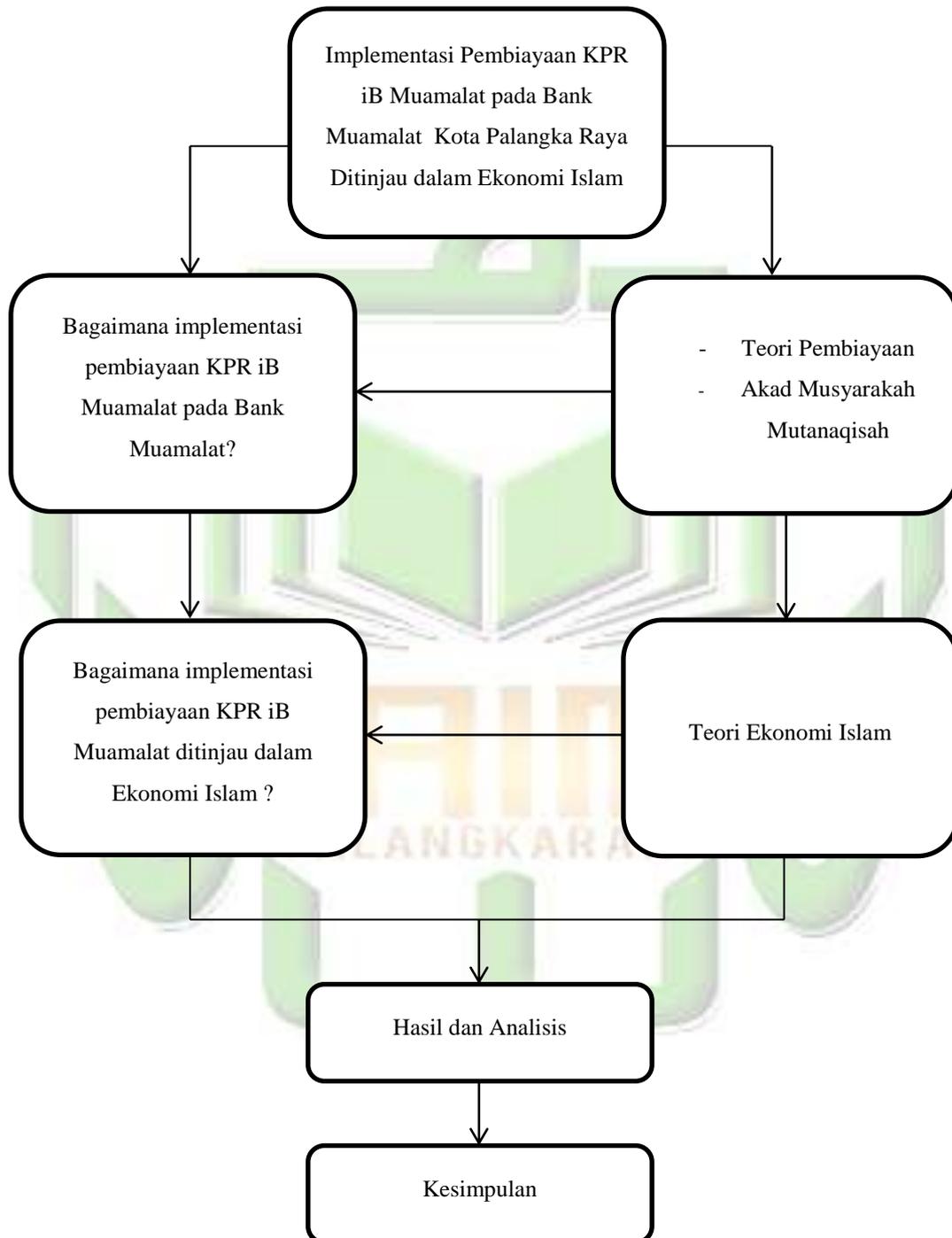
### C. Kerangka pikir

Masyarakat Palangka Raya dalam kebutuhan sandang, pangan dan papan sangat meningkat, terutama pada keinginan memiliki rumah. Pada hal tersebut lembaga keuangan seperti perbankan syariah membuka produk dalam memenuhi keinginan masyarakat dalam hal kepemilikan rumah. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang banyak diminati, dari melihat hal ini maka penulis ingin mengkaji bagaimana penerapan yang dilakukan di salah satu bank syariah yaitu Bank Muamalat. Mereka mengeluarkan produk Pembiayaan KPR iB Muamalat untuk pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.



Adapun kerangka pikir penelitian sebagaimana tertera di bawah ini:

**Gambar 2.2.**  
**Kerangka Pikir Penelitian**



## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **A. Waktu dan Tempat Penelitian**

#### 1. Waktu Penelitian

Waktu yang digunakan peneliti untuk penelitian ini sejak tanggal dikeluarkannya ijin penelitian dalam kurun waktu kurang lebih 4 (empat) bulan yakni dari bulan Juni sampai dengan September, 2 (dua) bulan untuk pengumpulan data dan 2 (dua) bulan untuk pengelolaan data yang meliputi penyajian dalam bentuk skripsi dan proses bimbingan berlangsung.

#### 2. Tempat Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian ini adalah di Bank Muamalat Kantor Cabang Palangka Raya tepat di Jalan Diponegoro Nomor 17 Kota Palangka Raya.

### **B. Jenis Pendekatan Penelitian**

Kualitatif deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan atau melukiskan objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.<sup>56</sup> Penelitian ini juga termasuk penelitian lapangan (*field research*) merupakan suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.<sup>57</sup>

Penelitian ini merupakan penelitian *kualitatif*, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka, dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.

---

<sup>56</sup>Lexy J Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2004, h. 8.

<sup>57</sup>Epository.radenintan.ac.id. (Online 18 Maret 2020).

Laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya.<sup>58</sup> Pemilihan pendekatan ini di peroleh data berupa tingkah laku, ucapan, kegiatan dan perbuatan lainnya yang berlangsung dalam suatu penerapan metode saat proses pembelajaran berlangsung. Pemaparan data yang didapatkan dari informasi tersebut dijelaskan sewajarnya dengan tidak menghilangkan sifat keilmiahannya. Dalam penelitian ini dimaksudkan agar dapat menggambarkan dengan lugas dan rinci tentang penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat di Kota Palangka Raya.

### **C. Subjek dan Objek Penelitian**

#### **1. Subjek Penelitian**

Menurut Suyanto menjelaskan bahwa subjek penelitian akan menjadi informan yang akan memberikan berbagai macam informasi yang diperlukan selama proses penelitian. Informan penelitian ini meliputi dua macam, yaitu informan kunci (subjek penelitian), dan informan tambahan. Informan kunci adalah mereka yang mengetahui, memiliki berbagai informasi pokok yang diperlukan dalam penelitian serta terlibat secara langsung dalam interaksi sosial yang di teliti. Sedangkan informan tambahan adalah mereka yang dapat memberikan informasi walaupun tidak langsung terlibat dalam interaksi sosial yang di teliti.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002, h. 3-11.

<sup>59</sup>Suyanto Bagong, *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*, Jakarta: Prenada Media, 2005, h. 171.

Pada penelitian kualitatif penentuan subjek penelitian lebih selektif, guna membangun generalisasi teoritik.<sup>60</sup> Dalam hal ini peneliti menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang di pandang mempunyai kaitan yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.<sup>61</sup> Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa subjek yang terkait dalam penelitian ini yaitu Branch Manager Bank Muamalat Kota Palangka Raya.

Sedangkan informan dari penelitian ini yaitu dua orang nasabah pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya.

## 2. Objek Penelitian

Menurut Nasution objek penelitian adalah :<sup>62</sup>

Objek penelitian merupakan suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Berdasarkan definisi tersebut dapat dipahami bahwa objek dalam penelitian ini adalah implementasi pembiayaan multiguna pada KPR Bank Muamalat Kota Palangka Raya ditinjau dalam Ekonomi Islam.

---

<sup>60</sup>Imam Suprayogo dan Tobroni, *Metodologi Penelitian Sosial–Agama*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2003, h. 165.

<sup>61</sup>Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, Bandung: Pustaka Setia, 2008, h. 179.

<sup>62</sup>*Ibid*, h. 101.

## D. Tehnik Pengumpulan Data

### 1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.<sup>63</sup> Observasi yang akan dilakukan peneliti yaitu mengamati data-data yang akan berkaitan dengan implementasi dari pembiayaan multiguna KPR di Bank Muamalat Palangka Raya. Adapun observasi terkait yakni:

- Mencari data tentang produk pembiayaan KPR,
- Melihat perumahan nasabah,
- Penerapan KPR iB Muamalat.

### 2. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melakukan tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tersebut.<sup>64</sup> Adapun teknik wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah teknik wawancara sistematis, yaitu wawancara yang mengarah pada pedoman yang telah dirumuskan berdasarkan keperluan penggalan data dalam penelitian.<sup>65</sup>

Wawancara penelitian ini dilakukan terhadap pihak Bank Muamalat Kota Palangka Raya yakni Branch Manager Bank Muamalat dengan pertanyaan secara garis besarnya tentang:

---

<sup>63</sup>Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2011, h. 104.

<sup>64</sup>Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*,....., h. 190.

<sup>65</sup>Imam Suprayogo dan Tobroni, *Metodologi Penelitian Sosial-Agama*, ..., h. 173.

- Mekanisme,
- Akad dari pembiayaan,
- Angsuran bulanan
- Penutupan dari pembiayaan tersebut.

### 3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dan informasi melalui pencarian dan pengumpulan bukti-bukti. Dokumen-dokumen yang dikumpulkan akan membantu peneliti dalam memahami fenomena yang terjadi dilokasi penelitian dan membantu dalam interpretasi data.<sup>66</sup> Adapun dokumen-dokumen yang berhasil peneliti dapatkan yaitu

- Brosur tentang produk pembiayaan KPR iB Muamalat
- Lembaran angsuran bulanan pembiayaan KPR iB Muamalat
- Surat persetujuan pembiayaan KPR iB Muamalat
- Persyaratan pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat
- Data tentang Kota Palangka Raya
- Foto-foto bersama narasumber, kantor Bank Muamalat Kota Palangka Raya dan perumahan nasabah

### **E. Pengabsahan Data**

Keabsahan data digunakan untuk menjamin bahwa semua data yang telah diamati dan diteliti relevan dengan yang sesungguhnya, agar penelitian ini menjadi sempurna. Untuk keabsahan data peneliti menggunakan

---

<sup>66</sup>H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Pustaka Setia, 2012, h. 141.

triangulasi yaitu mengadakan perbandingan, antara teori dan hasil di lapangan pada sumber data yang satu dengan yang lain. Teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Bila peneliti melakukan pengumpulan data dengan triangulasi, maka sebenarnya peneliti mengumpulkan data sekaligus menguji kredibilitas data, yaitu mengecek kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data.<sup>67</sup>

Memperoleh tingkat keabsahan data penelitian menggunakan triangulasi yakni mengadakan perbandingan atau pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar itu untuk pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu, triangulasi dalam penelitian ini meliputi triangulasi teori dan triangulasi sumber. Triangulasi sumber yaitu perbandingan atau pengecekan balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda, dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan (observasi) dengan data hasil wawancara.
2. Membanding apa yang dikatakan informan di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
3. Membanding data hasil wawancara dengan isi dokumen yang dihimpun atau berkaitan.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D)*...., h. 423.

<sup>68</sup>Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian*...., h. 179.

Pada triangulasi dengan *metode*, menurut Patton terdapat dua strategi, yaitu: (a) pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data dan (b) pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.<sup>69</sup>

Triangulasi dengan *teori*, menurut Lincoln dan Guba berdasarkan anggapan bahwa fakta tidak dapat diperiksa derajat kepercayaannya dengan satu atau lebih teori. Di pihak lain, Patton berpendapat lain, yaitu bahwa hal itu dapat dilaksanakan dan hal itu dinamakannya penjelasan banding (*rival explanation*).<sup>70</sup>

Lexy J. Moleong menyimpulkan bahwa *triangulasi* berarti cara terbaik untuk menghilangkan perbedaan-perbedaan konstruksi kenyataan yang ada dalam konteks suatu studi sewaktu mengumpulkan data tentang berbagai kejadian dan hubungan dari berbagai pandangan. Dengan kata lain bahwa dengan triangulasi, peneliti dapat *me-recheck* temuannya dengan jalan membandingkannya dengan berbagai sumber, metode, atau teori.<sup>71</sup> Inilah 3 triangulasi yang digunakan peneliti dalam penelitian kali ini.

1. Membandingkan data hasil pengamatan (observasi) dengan data hasil wawancara bersama pihak terkait pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya.
2. Membanding apa yang dikatakan informan di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.

---

<sup>69</sup>*Ibid*, h. 331.

<sup>70</sup>*Ibid*.

<sup>71</sup>*Ibid*, h. 332.

3. Membanding data hasil wawancara dengan isi dokumen yang dihimpun atau berkaitan mengenai pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya.

#### **F. Analisis Data**

Analisis data diperlukan beberapa tahapan, seperti yang diungkapkan Bungin dalam bukunya *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, yaitu dikatakan bahwa:<sup>72</sup>

1. *Collection data*, atau koleksi data ialah pengumpulan data dengan analisis data, yang mana data tersebut diperoleh selama melakukan pengumpulan data tanpa proses pemilahan.
2. *Reduction data* yaitu pengolahan data yang mencakup kegiatan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin, dan memilah-milahnya ke dalam suatu konsep tertentu, kategori tertentu atau tema tertentu.
3. *Display data*, atau penyajian data ialah data yang dari kancan penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupi kekurangan.
4. *Conclusions drawing* atau penarikan kesimpulan dengan melihat kembali pada reduksi data (pengurangan data) dan data *display* sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyimpang dari data yang di peroleh.

---

<sup>72</sup>Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 69.

## **BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

#### **1. Kota Palangka Raya**

Terbentuknya Provinsi Kalimantan Tengah melalui proses yang cukup panjang sehingga mencapai puncaknya pada tanggal 23 Mei 1957 dan dikuatkan dengan undang-undang darurat Nomor 10 tahun 1957, yaitu tentang pembentukan daerah swatantra tingkat I Kalimantan Tengah. Sejak saat itu Provinsi Kalimantan Tengah resmi sebagai daerah otonom sekaligus sebagai hari jadi Provinsi Kalimantan Tengah. Sedangkan tiang pertama pembangunan kota Palangka Raya dilakukan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno pada tanggal 17 Juli 1957 dengan ditandai peresmian Monumen/Tugu Ibu Kota Provinsi Kalimantan Tengah di Pahandut yang mempunyai makna:<sup>73</sup>

1. Angka 17 Melambangkan hikmah proklamasi kemerdekaan Republik Indonesia.
2. Tugu api berarti api tak kunjung padam, Semangat Kemerdekaan dan membangun.
3. Pilar yang berjumlah 17 berarti senjata untuk berperang.
4. Segi lima bentuk Tugu melambangkan Pancasila mengandung makna Ketuhanan Yang Maha Esa. Kemudian berdasarkan

---

<sup>73</sup> <https://palangkaraya.go.id> (online 12 Agustus 2020)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1958 ibu kota provinsi yang dulunya Pahandut berganti nama dengan Palangka Raya.<sup>74</sup>

Kota Palangkaraya Secara geografis terletak pada ada 113<sup>0</sup>30 - 114<sup>0</sup>07 Bujur Timur dan 1<sup>0</sup>35 - 2<sup>0</sup>24 lintang selatan, dengan luas wilayah 2.853,52 Km<sup>2</sup> (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah datar Dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%. secara administrasi kota Palangka Raya berbatasan dengan:

**Tabel 4.1.**  
**Batas Wilayah Kota Palangka Raya**

No	Batas Kota Palangka Raya	Berbatasan dengan Daerah
1.	Sebelah Utara	Kabupaten Gunung Mas
2.	Sebelah Timur	Kabupaten Pulang Pisau
3.	Sebelah Selatan	Kabupaten Pulang Pisau
4.	Sebelah Barat	Kabupaten Katingan

Secara umum kota Palangkar Raya dapat dilihat sebagai sebuah kota yang memiliki 3 wajah yaitu wajah perkotaan, wajah pedesaan dan wajah hutan. Kondisi ini, memberikan tantangan tersendiri bagi pemerintah kota Palangka Raya dalam membangun kota Palangkaraya. Kondisi ini semakin menantang apabila mengingat luas Kota Palangka Raya yang berada pada urutan ketiga di Indonesia yaitu 2853,52 Km<sup>2</sup>.<sup>75</sup>

<sup>74</sup> Ibid.,

<sup>75</sup> Ibid.,

## **2. Bank Muamalat Kota Palangka Raya**

### **a. Sejarah Bank Muamalat**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (Bank Muamalat Indonesia) memulai perjalanannya sebagai bank syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti asuransi syariah (Asuransi Takaful), dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan Multi Finance Syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu Produk bank yaitu Shar-e diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e gold debit visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai kartu debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layar e-channel seperti internet banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia

dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.<sup>76</sup>

Pada 27 Oktober 1994 Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan penawaran umum terbatas (PUT) dengan hak memesan efek terlebih dahulu (HMETD) sebanyak 5 kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan sukuk subordinasi *mudharabah*. Aksi korporasi tersebut semakin jelaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri Perbankan Indonesia.<sup>77</sup>

Seiring kapasitas bank yang semakin diakui bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 kantor cabang di Malaysia operasional bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11000

---

<sup>76</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id> (online 12 Agustus 2020)

<sup>77</sup> Ibid.,

jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia electronic payment (MEPS).<sup>78</sup>

Menginjak usianya yang ke 20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai bank syariah Islam, modern dan profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan pelayanan dana pensiun melalui dana pensiun lembaga keuangan dan baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana zakat infak dan sedekah (ZIS).<sup>79</sup>

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Melalui strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi *“the best Islamic Bank and top 10 bank in Indonesia with strong regional presence”*.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Ibid.,

<sup>79</sup> Ibid.,

<sup>80</sup> Ibid.,

**b. Visi dan Misi**

## 1. Visi

“Menjadi terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”

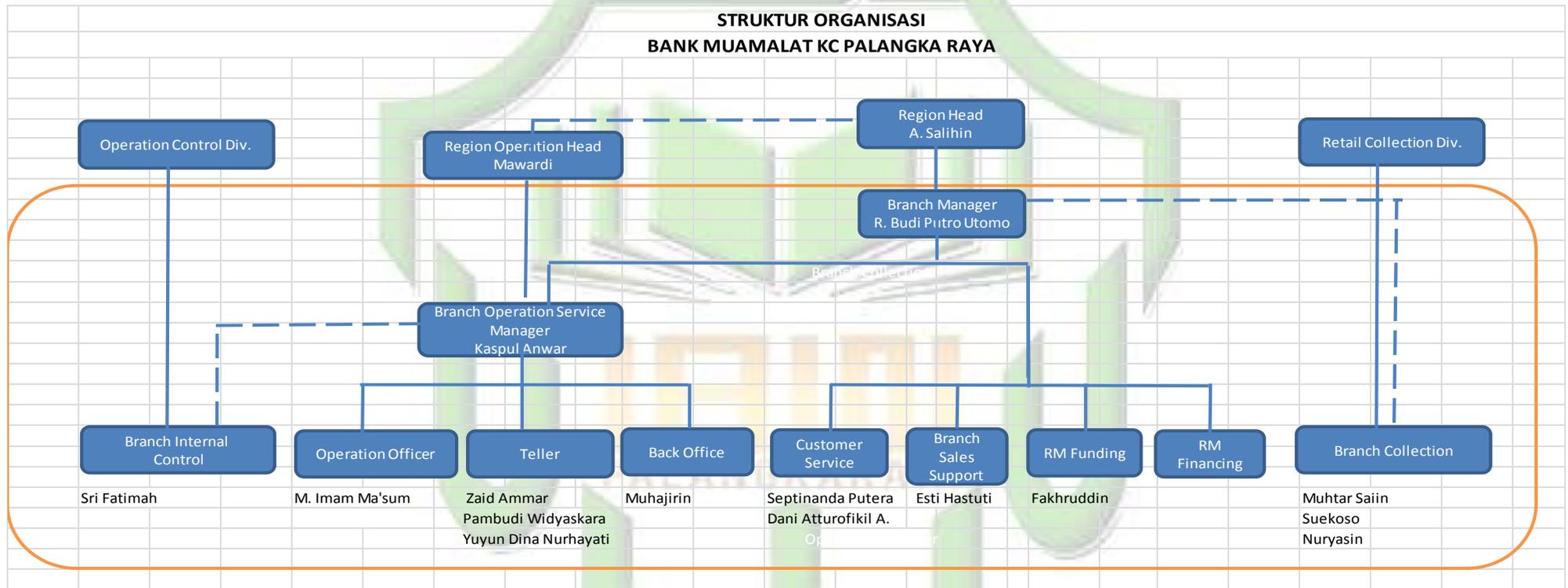
## 2. Misi

“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang Islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”



c. Struktur Organisasi Bank Muamalat Kota Palangka Raya

**Gambar 4.2**  
**Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Kota Palangka Raya**



Sumber : Bank Muamalat Kota Palangka Raya

#### d. Produk Pembiayaan Bank Muamalat

Adapun produk pembiayaan pada Bank Muamalat sebagai berikut:

##### 1. KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu untuk memilih rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau musyarakah mutanaqisah (kerjasama sewa).

##### 2. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

IB Muamalat Pensiun adalah produk pembiayaan membantu untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh, termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari bank lain. Ada dua pilihan akad dalam produk ini yaitu *murabahah* (jual-beli) atau *ijarah multijasa*.<sup>81</sup>

##### 3. pembiayaan iB Muamalat Multiguna

IB Muamalat Multiguna adalah produk pembiayaan yang membantu untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan

---

<sup>81</sup> Brosur pembiayaan Bank Muamalat

rumah. Ada dua pilihan akad dalam produk ini yaitu murabahah atau *Ijarah* multijasa (sewa jasa).

- a. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan Sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).
- b. Pembiayaan di *cover* dengan Asuransi jiwa.
- c. Fasilitas angsuran secara *autodebit* dari tabungan Muamalat.<sup>82</sup>

## **B. Hasil Penelitian**

Sebelum pemaparan hasil penelitian, peneliti akan terlebih dahulu memaparkan tahapan penelitian yang dilaksanakan yaitu dengan diawali penyampaian surat mohon izin penelitian dari IAIN Palangka Raya ke Bank Muamalat Kota Palangka Raya. Kemudian peneliti mendapatkan rekomendasi surat izin penelitian dari Bank Muamalat Kota Palangka Raya di persilahkan untuk melakukan penggalan data lapangan.

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini tentang implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dalam melakukan wawancara peneliti menanyakan berdasarkan format pedoman wawancara tersedia, selanjutnya pihak yang akan diwawancarai oleh peneliti menggunakan Bahasa Indonesia dan juga dicampur bahasa lokal. Untuk memudahkan penjelasan yang disampaikan oleh pihak yang peneliti wawancara, peneliti menyajikan hasil wawancara dengan Bahasa Indonesia sepenuhnya.

Peneliti menemui pegawai Bank Muamalat Kota Palangka Raya yang berkaitan dengan penelitian ini untuk wawancara penggalan data yang

---

<sup>82</sup> Ibid.,

menjadi subjek dalam penelitian dan nasabah Bank Muamalat Kota Palangka Raya sebagai informan dari penelitian ini. Adapun peneliti mengambil satu subjek dan dua informan. Berikut ini hasil dari wawancara peneliti dengan subjek dan informan:

### **Subjek 1**

Nama : RBPU

Jenis Kelamin : Laki-laki

RBPU adalah seorang Branch Manager (BM) pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya. RBPU merupakan penanggung jawab penuh atas seluruh kegiatan bisnis, melakukan supervisi, koordinasi dan monitor kegiatan bisnis. Untuk menggali data pada produk KPR iB Muamalat khususnya pada akad *musyarakah mutanaqisah*, peneliti menanyakan tentang pengertian dari produk KPR iB Muamalat, RBPU menjawab:

“Pembiayaan KPR iB Muamlat ini itu ya pembiayaan perumahan dikami ada dua akad yaitu murabahah dan kongsi. Murabahah ini yang diadakan harga jual. Kongsi ini ya ada bagihasilnya kan. Pembiayaan ini tak cuma untuk pembelian rumah saja bisa juga untuk pembangunan rumah, renovasi rumah atau teke over dari bank lain itu bisa di produk KPR iB Muamalat ini.”<sup>83</sup>

Dari pemaparan RBPU diatas, pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan pembiayaan perumahan dengan dua akad yaitu murabahah (harga jual) dan kongsi (bagi hasil). KPR iB Muamalat merupakan produk yang bisa melakukan pembiayaan rumah baik itu rumah siap huni, pembangunan rumah, renovasi rumah maupun perumahan take over dari bank lainnya.

---

<sup>83</sup> Wawancara bersama Bapak RBPU, 11 Agustus 2020

Selanjutnya, peneliti menanyakan tentang apakah biasanya pihak bank yang menawarkan perumahan atau pihak nasabah yang meminta untuk pembelian perumahan, RBPU menjawab:

“Klo ini bisa dari nasabah sendiri juga bisa dari bank dan kami juga ada kerjasama dari pihak developer agar memudahkan nasabah dalam proses pembelian atau pembiayaan perumahan.”<sup>84</sup>

Berdasarkan pernyataan RBPU bahwa para nasabahlah yang meminta adanya pembiayaan perumahan dan Bank Muamalat juga melakukan kerjasama pada developer untuk mempermudah nasabah yang melakukan pembelian perumahan tersebut.

Berikutnya, peneliti menanyakan kepada RBPU tentang perumahan nasabah apakah dalam bentuk subsidi atau non subsidi, RBPU menjawab:

“Untuk perumahan dikami non subsidi, agar nasabah lebih mudah dan nyaman”

Untuk pertanyaan selanjutnya kepada RBPU yaitu apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Koata Palangka Raya, RBPU menjawab:

“Persyaratan pembiayaannya seperti nasabah perorangan dia minimal usianya 21 tahun, dia tidak termasuk nasabah dalam daftar bermasalah, ini usianya minimal saat jatuh tempo 55 tahun atau sebelum pensiun tapi untuk wiraswasta maksimal jatuh temponya di usia 60 tahun. dari ststus karyawan, dia nya kalo karyawan tetap minimal sudah bekerja 1 tahun tapi kalo karyawan kontrak minimalnya 2 tahun kerja, kalo wiraswasta atau propesional. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa. Fasilitas angsuran secara autodebet dari tabungan muamalat. Untuk persyaratan administrasi pengajuan ada formulir permohonan, ktp, kk, surat nikah klo sudah menikah, npwp, slip gaji, surat kerja, fotocopy mutasi rekening buku tabungan, laporan keuangan atau usaha, fotocopy sertifikat IMB dan PBB.”<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Ibid.,

<sup>85</sup> Ibid.,

Pertanyaan selanjutnya kepada RBPU yakni apa saja akad yang di tawarkan dalam produk pembiayaan KPR iB Muamalat oleh Bank Muamalat, RBPU menjawab:

“Kan gini pembiayaan kpr itukan ada dua akad ya dikita itu. Murabahah itu jualbeli/pembelian sama kongsi. Kongsi ini akadnya itu dalam bulanan akadnya sewa. Ada dua akad musyarakah dan akad ijarah. Ini akadnya sewabeli. Ini akadnya sewa itu yang kongsi. Kan gini akadnya, ini kpr menggunakan akad musyarakah mutanaqisah agap saja ada rumah harga 100jt, dan kamu hanya punya uang 10jt jadi bank 90jt nya. Milikmu atas rumah 10% dan bank 90%. Sebenarnya ini adanya terjadi akad, disinilah musyarakah terjadi. Yok kita urunan harga rumah ini 100jt. Banknya 90jt dan kamu 10jt. Lah rumah ini kau cuma miliki 10% kan. Setelah itu kita akad juga sewakan. Berapa perbulannya musalnya perbulannya di 1jt. Ini 1 juta, kalo kepemilikan mu 90;10 ini berapa persen kitabagi hasil. Anggap aja 90:10 juga. Situ dapat 100rb dan 900rb. Karena sempean ingin memiliki rumah itu berartikan harus ada membeli porsi bank. Sempean gak dikasih 100rb ini tetapi dikasih kepemilikan, jadi bulan pertama 10jt 100rb berarti bank 89jt 900rb dan seterusnya sampai habis yakan. Kalo di tengah-tengah saya naikkan bisa. Misalkan 2jt , berarti disini sempean dikasih kepemilikan 200rb jadi seterusnya gak dikasih dana tapi pengurangan porsi bank. Nah misalnya disini mau melunasi agap saja disini sisa 50jt dan sempean ada 50jt. Masih fifty-fifty nih, porsi bank kan tinggal 50 nih. Boleh gak saya jual segini nih bolehkan. Sampean tak beli nih porsi nya mau milikin sendiri. Porsi bank yang 50 ini beli, oke nih jual 60 juta kasih aku keuntungan 10 juta ini bisakan. Inilah musyarakah mutanaqisah jadi ini bisa naik tapi inipun tidak per tahun naiknya. Ini namanya evaluasi antar sewa kita naiknya hanya 2 kali saja.”<sup>86</sup>

Selanjutnya peneliti menanyakan kepada RBPU tentang bagaimana penjelasan bank terhadap kenaikan angsuran kepada nasabah, RBPU menjawab:

“Ya itu sebenarnya ada di dalam offering letter cuma kadang mereka gak memperhatikan secara detail. Kenapa ngambil ini karena murah mba. Pertama itu murah banget, kenapa murah mungkin dulu ada ikut promo atauapa, nah mba kita sepakati dua kali penyesuaian harga, kalo yang sewa pasti ada yang turun ada yang naik. Kenapa sewa naik ya ada beberapa faktor. Mungkin harga properti dah naik tu, properti biasanya naik tapi kalo keadaan perang, nah kita harus melihat situasi biasanya properti yang turun itu bisa rawan bencana, perang itu pasti turun. Tapi kalo harga normal naik. Rata-rata

---

<sup>86</sup> Ibid.,

kenaikan rumah pertahun 10%. Karena setiap tahunnya penduduk makin padat, lahan makin sempit.”<sup>87</sup>

Pertanyaan selanjutnya kepada RBPU yaitu bagaimana cicilan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat kepada nasabah, RBPU menjawab:

“Cicilan yang ditawarkan pada nasabah dalam produk kpr mulai dari jangka waktu 1 tahun sampai maksimal 15 tahun. Mulai dari plafon 100jt sampai dg 5 M. dengan cicilan kisaran perbulan 1jt sampai dengan 60 jt an. Jadi untuk nasabah tergantung gimana nasabahnya memilih jangka waktu berapa tahun untuk angsuran pembiayaan. Jadi disesuaikan kembali pada kemampuan nasabah untuk pembayaran angsuran.”<sup>88</sup>

Berikutnya pertanyaan yang akan peneliti ajukan kepada RBPU yakni bagaimana sistem dari pembiayaan perumahan di produk KPR iB Muamalat khususnya kongsi, RBPU menjawab:

“Sistem pembiayaan kpr ib muamalat ini khususnya pada KPR kongsi dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dengan tujuan untuk properti baru (non indent) dan properti second dengan plafond maksimal 90% untuk luas bangunan kurang dari 70 m2 daan maksimal 80% untuk luas bangunan lebih dari 70 m2. Dengan pricing dapat di evaluasi setelah dua tahun.”<sup>89</sup>

Selanjutnya, peneliti akan mewawancarai informan yakni nasabah Bank Muamalat yang berkaitan dengan KPR iB Muamalat khususnya pada akad *musyarakah mutanaqisah*.

---

<sup>87</sup> Ibid.,

<sup>88</sup> Ibid.,

<sup>89</sup> Ibid.,

## Subjek 2

Nama : SUKO

Jenis Kelamin : Laki-laki

SUKO adalah seorang Branch Collection di Bank Muamalat Kota Palangka Raya. SUKO merupakan penanggung jawab memperbaiki kolektibilitas nasabah, melakukan restrukturisasi pembiayaan untuk nasabah yang masih berpotensi bayar, melakukan pelelangan aset untuk nasabah yang sudah macet total.<sup>90</sup> Peneliti mengajukan pertanyaan tentang mekanisme awal dalam pengajuan pembiayaan perumahan khususnya akad *musyarakah mutanaqisah*, yakni SUKO menjawab:

“Kalo pengajuan pembiayaan perumahan mau akad apapun sama, jadi pengajuan pembiayaan itu kan dari nasabah bermohon. Nasabah bermohon dia mau beri jaminan dimana pengajuannya ke sini ke bank muamalat. Nah baru kita bisa proses. Tapi kita harus tau dulu nih jaminannya gimana terus harga jual jaminan itu berapa, biasanya kita itu dari si nasabahnya 10% uang mukanya dari kita sisanya. Nah cuma, kita perlu taksasi ulang oleh si pihak internal banknya soalnya harga rumah orang2 bisa ngaco. Bisa harga rumah gak sampai 200 di jual 200. Kita ada tetap ketentuan harga misalnya ada orang datang ke bank muamalat harganya 300jt . Nah setelah ditaksasi oleh pihak bank ternyata rumah itu tidak sampai 300jt, itu rumah itu tidak bisa di proses. Kecuali si penual itu mau nurunin harganya. Nah gitu. Setelah di proses kita minta data2 seperti ktp, kk, data pasangan kalo sudah punya suami istri, terus kalo dia fix income kita minta slip gaji, keterangan kerja, klo dia swasta kita minta nota-nota, kontrak usaha, baru kita bisa proses. Nanti kita liat keuangan segala macam kira2 dia punya tanggungan atau engga, apa bila dia punya tanggungan dan besar atau dia punya anak. Biasanya yang lebih dilihat itu tanggungan iya punya utang piutang diluar itu bisa jadi masalah. Itu menjadi dasar kita apa kita bakalan setuju atau engga. Dari segi pekerjaan juga, kira-kira sesuai gak, bertahannya berapa lama ini gitu sih untuk di awal. Setelah di setujui, kita ngerjakan laporan keuangan, terus persetujuan komite segala macam sampai dengan akad terjadi.”

---

<sup>90</sup> Wawancara Bersama SUKO, 1 Oktober 2020, Jam 14.30 WIB

Adapun pertanyaan selanjutnya yaitu tentang penutupan dari pembiayaan perumahan tersebut, SUKO menjawab:

“Proses pelunasan tinggal pengajuan, dia datang ke Bank Muamalat pengajuan bahwa dia sudah lunas pembiayaannya. Nanti kita bikinkan surat permohonan pelepasan jaminan, mungkin itu 2-3 hari baru bisa keluar suratnya. Gak ribet kok untuk proses pelepasan jaminan setelah pelunasan.”

Adapun pertanyaan berikutnya yaitu tentang penyesuaian masa pembiayaan serta persentase baik dari syirkah, bagi hasil dan penentuan sewa pada akad *musyarakah mutanaqisah*, SUKO menjawab:

“Untuk penentuan masa angsuran di adabanyak faktor yang dilihat. Pertama, permintaan nasabah misalkan maksimalnya 15 tahun lalu nasabah meminta 10 tahun. Namun, misalkan lagi ternyata pendapatan yang dia dapat iru gak bisa kao cuma 10 tahun karna terlalu besar angsurannya. Untuk memperkecil angsuran itu tadi, maka kita perpanjanglah jangka waktunya, biasanya itu dilihat dari pendapatan. Tapi misalkan ada juga ini kasusnya pendapatannya cukup nih kita ajukan dan itu dia berhak mengajukan karena pendapatannya cukup. Kita gak mungkin nyuruh org bayar pendapatannya 3jt baayar angsurannya 2,5jt adauh gak mungkin cukup untuk 500rb dalam satu bulan, otomatis kita bikin angsuran bagaimana caranya 1jt aja nih, makanya kita perpanjang jangka waktu. Untuk memeprekecil angsuran supaya kehidupan perbulannya cukup untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Untuk penentuan persentase syirkah nya dilihat dari porsi dia kepemilikan bank dan kepemilikan si pembeli. Itukan kelihatan itu dari harganya aja kita persenkan itu aja. Semua ada perhitungannya jadi kalo misalkan persentasikan tergantung kadang-kadang dia mau 50:50 nih berartikan beda lagi dia mau beli porsi banknya 50%. Kita persenkan sudah runtut dari harganya itu hitungannya rumus. Untuk berapa pokok dan berapa margin itu dah pukul rata 12% semua. Tergantung kayak beda akad berarti beda juga. Kalo hitung-hitungan persennya kita ribet kalo misalkan kita semuanya sudah sistem jadi kalo runtutan dari persen agak ribet malahan bingung kadang-kadang. Emang kalo skema dasar ini kan tuntutan sebenarnya, sebenarnya kalo teorinya harus bener tapiakn kalo untuk pengajuan kadang-kadang kita kan sudah terpola semuanya. Cuman kadang-kadang kalo dijalankan semua sudah berjalan dengan sistem.”

Adapun pertanyaan berikutnya yang peneliti ajukan yaitu tentang adanya keanikan angsuran atau evaluasi dua kali kenaikan, SUKO menjawab:

“Biasanya satu kali, selama ini biasanya evaluasi hanya satu kali untuk kenaikan sewa. Otomatis pendirian tiap tahun ada penilai jaminan itu berkembang teruskan. Jadi karna itu masih jadi haknya bank , jadi bank masih berhak untuk menaikkan itu , harga sewa, karena selama anggapannya gini selama sewa menyewa pada masa sewa dia berhak menaikkan harga itu. Seperti itu karena si pihak yang membeli ini iya menginginkan jaminan tersebut. Selama ia menginginkan jaminan tersebut, dia menyewa atau masa regisnya di pihak yang dibeli itu berhak mebaikan sewa.”

### **Informan 1**

Nama : NYP

Jenis Kelamin : Laki-laki

NYP adalah seorang pegawai di salah satu Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Tengah. NYP melakukan transaksi pembiayaan perumahan dalam jangka waktu 10 tahun dan sekarang telah berjalan 7 tahun. Untuk mengetahui bagaimana NYP melakukan pembiayaan perumahan tersebut peneliti melakukan wawancara langsung. Peneliti menanyakan mengapa NYP memilih melakukan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat dan tidak di Bank Syariah lainnya, NYP menjawab:

“Kemarin itu disarankan oleh depeloper nya di Bank Muamalat, padahal saya gak punya tabungan atau apapun di Bank Muamalat. Tapi untuk mempermudah proses jadi saya sesuai depeloper yang sarankan ke Bank Muamalat”<sup>91</sup>

Berdasarkan pernyataan NYP, ia mengikuti saja apa yang depeloper sarankan untuk mempermudah transaksi pembiayaan perumahan yang ia inginkan walaupun ia tidak mempunyai tabungan apapun pada Bank Muamalat.

---

<sup>91</sup> Wawancara bersama bapak NYP, 29 Juli 2020

Untuk pertanyaan selanjutnya, peneliti menanyakan tentang akad yang di tawarkan oleh pihak bank, NYP menjawab: “Kemarin saya ngikut aja kan, soalnya kemaren sesuai developernya sarankan sepertinya mereka sudah bekerja sama dan saya tau akadnya musyarakah mutanaqisah”<sup>92</sup>

Jadi, dalam pemaparan NYP bahwa developer dan pihak bank telah bekerja sama. Untuk akad yang digunakan telah ditetapkan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Pertanyaan selanjutnya yaitu sejauh mana pemahaman nasabah dalam akad pembiayaan perumahan tersebut, NYP menjawab: “Mereka ada menjelaskan akadnya, tapi saya sebagai orang biasa juga agak gak paham sama akad nya. Bagaimana jalan akadnya jugasaya gak paham. Menurut saya mereka kurang jelas dalam menjelaskan akadnya ini”<sup>93</sup>

Berdasarkan pernyataan NYP, ia tidak mengerti dalam akad musyarakah mutanaqisah dan kurang tahu bagaimana jalannya akad tersebut.

Pertanyaan berikutnya yaitu bagaimana menuru nasabah tentang angsuran perbulan kepada pihak bank, NYP menjawab:

“Angsuran perbulannya itu sesuai aja flat aja, tapi ini sayakan melakukan pembiayaan perumahan ini selama 10 tahun, waktu di tahun ke lima itu saya ada kenaikan tuh sedikit sekitar 80rb an, jadi nya dua juta seratus ribu berapa gitu. Ni kan misalkan angsuran saya anggap saja 2.050.000 nah di tahun itu saya ada kenaikan 80.000 gitu. Awalnya saya gak tau ada kenaikan, saya kan cek mobile banking saya tu liat laporan rekening nya, saya heran kenapa ada kenaikan walau pun cuma 80.000 itu. Mereka gak ada konfirmasi atau pemberitahuan sama sekali. Saya sempat protes itu kemereka kenapa ini ada kenaikan. Mereka bilangnya itu cuma penyesuaian.”

---

<sup>92</sup> Ibid.,

<sup>93</sup> Ibid.,

Berdasarkan pemaparan NYP, ia menyatakan bahwa angsuran bulanan pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya sesuai. Ia melakukan pembiayaan dengan jangka waktu 10 tahun. Tetapi pada pembayaran tahun kelima terjadi kenaikan sebesar 80.000 dari angsuran biasanya 2.050.000. Pada kenaikan ini bank tidak adanya konfirmasi kepada NYP dan dari pihak bank yang kurang menjelaskan tentang adanya kenaikan tersebut.

Demikian wawancara peneliti dengan informan NYP salah satu seorang nasabah dari pembiayaan KPR iB Muamalat Kota Palangka Raya dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

#### **Informan 2**

Nama : SW

Jenis kelamin : Laki-laki

SW merupakan seorang guru di salah satu sekolah dasar di Kota Palangka Raya. SW mengambil pembiayaan perumahan dengan jangka waktu 15 tahun dan sekarang berjalan 8 tahun. Untuk mengetahui bagaimana SW melakukan pembiayaan perumahan tersebut peneliti melakukan wawancara langsung. Peneliti menanyakan mengapa SW memilih melakukan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat dan tidak di Bank Syariah lainnya, SW menjawab:

“Karna satu, berbasis syariah. Kemudian dua, sistem yang ditawarkan itu karnakan sistemnya itu angsuran tetap yang membuat orang itu menarik, kemudian mempermudah jadi syarat-syarat itu mudah sekali dimasukan di Bank Muamalat, itulah kenapa alasanya memilih Bank Muamalat.”<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Wawancara bersama Bapak SW, 30 Juli 2020

Dari pemaparan SW, ada tiga faktor yang membuat ia melakukan pembiayaan di Bank Muamalat yaitu berbasis syariah, angsuran tetap dan persyaratan yang mempermudah nasabah.

Pertanyaan selanjutnya yang peneliti ajukan yaitu apa produk pembiayaan perumahan yang nasabah pilih dan akad yang digunakan pada Bank Muamalat, SW menjawab:

“Kalo kemarin ditawarkan itu pembiayaan khusus perumahan, nama nya saya lupa, kita minjam uang setiap bulan kita stor, bagi hasil. Itu akad yang ku pahami kemarin seperti itu.”<sup>95</sup>

Berdasarkan pemaparan SW, untuk produk pembiayaan perumahan ia mengambil pembiayaan khusus perumahan, dengan pemahaman peminjaman dengan angsuran setiap bulannya dan adanya bagi hasil pada akad.

Pertanyaan selanjutnya yaitu bagaimana kesepakatan awal dari pihak SW dan Bank Muamalat, SW menjawab:

“Di akad itu datang, sebelum akad di telpon dulu, kan total rumah ini dulu 175jt 5 thn yang lalu itu. Aku punya uang 85 jt kan kurang, kemudian 90jt nya ngajukan kredit ke Bank Muamalat di acc lah sama Bank Muamlat dengan syarat dan ketentuan akad itu perbulannya sekian sekian selama 15thn. Kalo acc besok akad. Kalo engga ya gak papa di cancel katanya gitu. Acc ke notaris, akad, tanada tangan aja. Tidak begitu di jelaskan yang dimaksud akad ini adalah apa itu gak dijelaskan. Pokonya datang tanda tangan diatas materai sudah begitu.”<sup>96</sup>

Menurut penuturan dari SW, sebelum terjadinya akad akan ada konfirmasi dari bank kepada nasabah untuk kepastian pembiayaan perumahan. Setelah konfirmasi dengan nasabah, bank akan melakukan akad atau transaksi pembiayaan apabila nasabah setuju dalam pembiayaan tersebut beserta

---

<sup>95</sup> Ibid.,

<sup>96</sup> Ibid.,

ketentuannya dan akan dibatalkan apabila nasabah tidak setuju dengan pembiayaan tersebut.

Adapun pertanyaan selanjutnya yaitu, bagaimana menurut nasabah tentang angsuran bulanan pada pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Kota Palangka Raya, SW menjawab:

“ angsuran perbulannya sih sesuai aja, sesuai dengan ketika melakukan perjanjian pembiayaan. Nah saat itu ada kenaikan pada pembiayaan itu terjadi pada tahun ketujuh, kira-kira itu sekitar 50rb an sih. Awalnya itu saya heran kenapa ada kenaikan itu, tapi kemaren itu awalnya gak ada di jelaskan dari pihak bank nya mba.”<sup>97</sup>

Demikian wawancara peneliti dengan informan SW salah satu seorang nasabah dari pembiayaan KPR iB Muamalat Kota Palangka Raya dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

## C. Analisis Hasil Penelitian

### 1. Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya

Berdasarkan teori, pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sehingga pembiayaan dapat diartikan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Pembiayaan merupakan salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah, baik transaksi dalam bentuk

---

<sup>97</sup> Ibid.,

*mudharabah, musyarakah, ijarah, murabahah, salam, istishna, qard* maupun *ijarah muntahiya bitamlik*.<sup>98</sup>

Pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan pembiayaan perumahan yang membantu nasabah dalam melakukan transaksi perumahan baik dalam rumah tinggal, rumah susun, apartemen maupun renovasi rumah dan take over dari bank lainnya.<sup>99</sup> Pada akad kongsi atau *murabahah mutanaqisah* tujuannya kepada pembiayaan perumahan baru dan perumahan lama (*second*).

Berkaitan dengan teori dari pembiayaan, Bank Muamalat telah melakukan pembiayaan atau pendanaan sebagaimana dalam teori tersebut pembiayaan juga merupakan salah satu kegiatan usaha bank syariah dan Bank Muamalat menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai transaksi pembiayaan tersebut.

Mekanisme dalam pembiayaan KPR iB Muamalat (kongsi) Kota Palangka Raya yaitu:

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut kepada Bank Muamalat Kota Palangka Raya.
- b. Pihak bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan KPR iB Muamalat tersebut. Setelah dipertimbangkan dan dinilai berkas tersebut dan lengkap, selanjutnya pihak bank akan

---

<sup>98</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah, ...*, h. 17.

<sup>99</sup> Wawancaracara bersama Bapak RBPU

mensurvei ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli oleh nasabah.

- c. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak bank melakukan analisis 5C terhadap nasabah.
- d. Langkah selanjutnya yaitu setelah prinsip 5C terpenuhi, maka syarat-syarat tersebut akan di input oleh bank.
- e. Setelah itu pimpinan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Terdapat dua keputusan dalam pembiayaan yaitu disetujui atau ditolak. Jika pembiayaan tersebut di setujui maka divisi oprasional akan bertugas membuat foam perjanjian akad.
- f. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga di saksikan oleh notaris.
- g. Realisasi pembiayaan pencairan, bank dan nasabah melakukan urunan (iuran) dalam pembelian rumah. Setelah itu bank dan nasabah membeli aset (rumah).<sup>100</sup>

Berdasarkan mekanisme dalam pembiayaan KPR iB Muamalat ini, Bank muamalat telah merealisasikan sebagaimana teori dari pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembiayaan perumahan.

Prinsip kehati-hatian yaitu suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya, wajib bersikap hati-

---

<sup>100</sup> Wawancara bersama SUKO, Kamis 1 Oktober 2020.

hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang telah di percayakan kepada bank tersebut. Hal ini juga diterapkan kepada pembiayaan bank kepada nasabah ataupun calon nasabah perorangan atau badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya baik itu modal maupun investasi.<sup>101</sup>

Bank Muamalat juga melakukan penganalisisan terhadap nasabah sebagaimana dalam teori pembiayaan untuk menerapkan analisis 5C dalam pengambilan keputusan untuk menyetujui pengajuan pembiayaan tersebut. 5C ini mempermudah bank untuk menilai nasabah tersebut baik dari kekayaan, kemampuan dan usaha nasabah itu sendiri.

Analisis 5C yaitu *Character* yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman; *Capacity* yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil; *Capital* yaitu besarnya modal yang di berikan peminjam; *Collateral* yaitu jaminan yang telah dimiliki yang di berikan peminjam kepada bank; *Condition* yaitu keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.<sup>102</sup>

Posisi bank dan nasabah dalam mekanisme tersebut yaitu sama-sama sebagai pembeli dari aset atau perumahan tersebut yang mana aset atau rumah tersebut adalah milik bersama.

Berdasarkan dalam teori akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lain sehingga sebagian dana yang akan

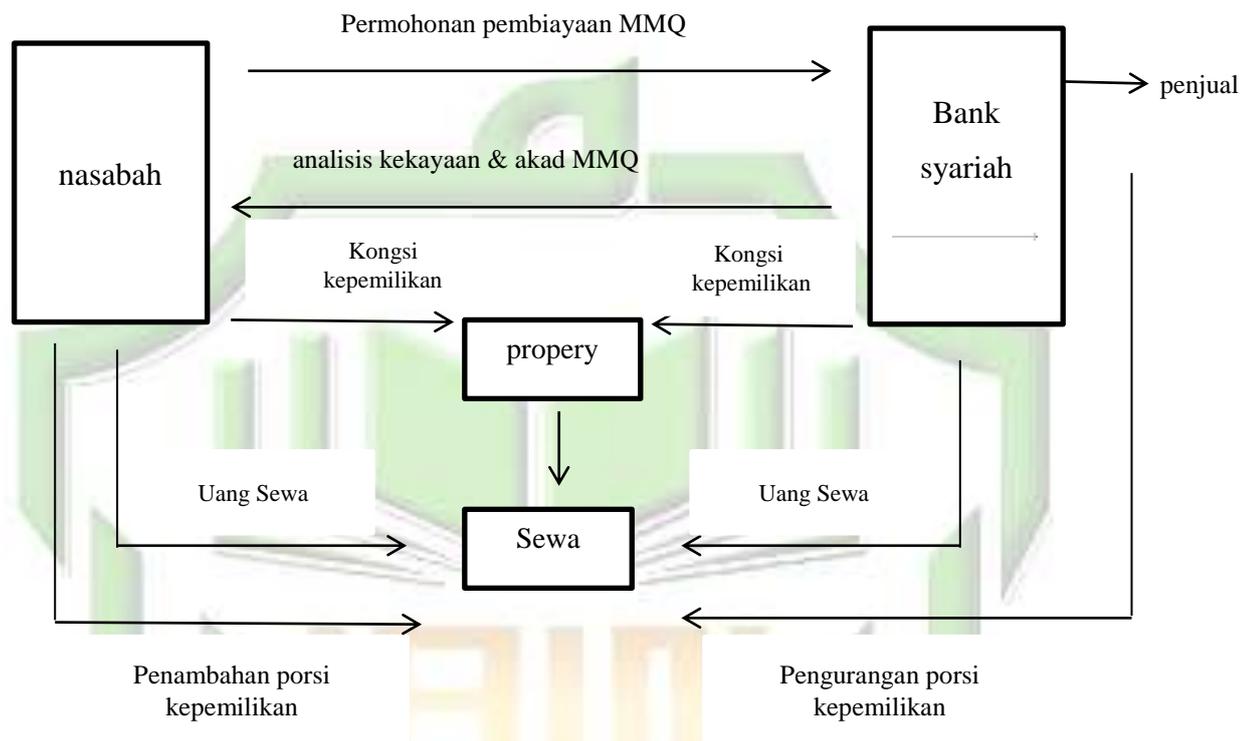
---

<sup>101</sup> Wahidatun Nafi'ah, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Pembiayaan Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Area Surabaya 2 Jemur Handayani*, Skripsi, 2017, h. 35.

<sup>102</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*,....., h. 60.

menurun dan pada akhir masanya akad, mitra lain tersebut akan jadi pemilik penuh usaha tersebut.<sup>103</sup>

**Gambar 4.2.**  
**Pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah***



Pada akad *musyarakah mutanaqisah* ini didalamnya terdapat akad *syirkah/musyarakah* dan *ba'i*. Akad *syirkah/musyarakah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dengan memberikan masing-masing dananya untuk usaha tertentu. Untuk risiko dan keuntungan dari masing-masing pihak ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan, *ba'i* merupakan akad jual beli baik itu antara barang dengan barang atau

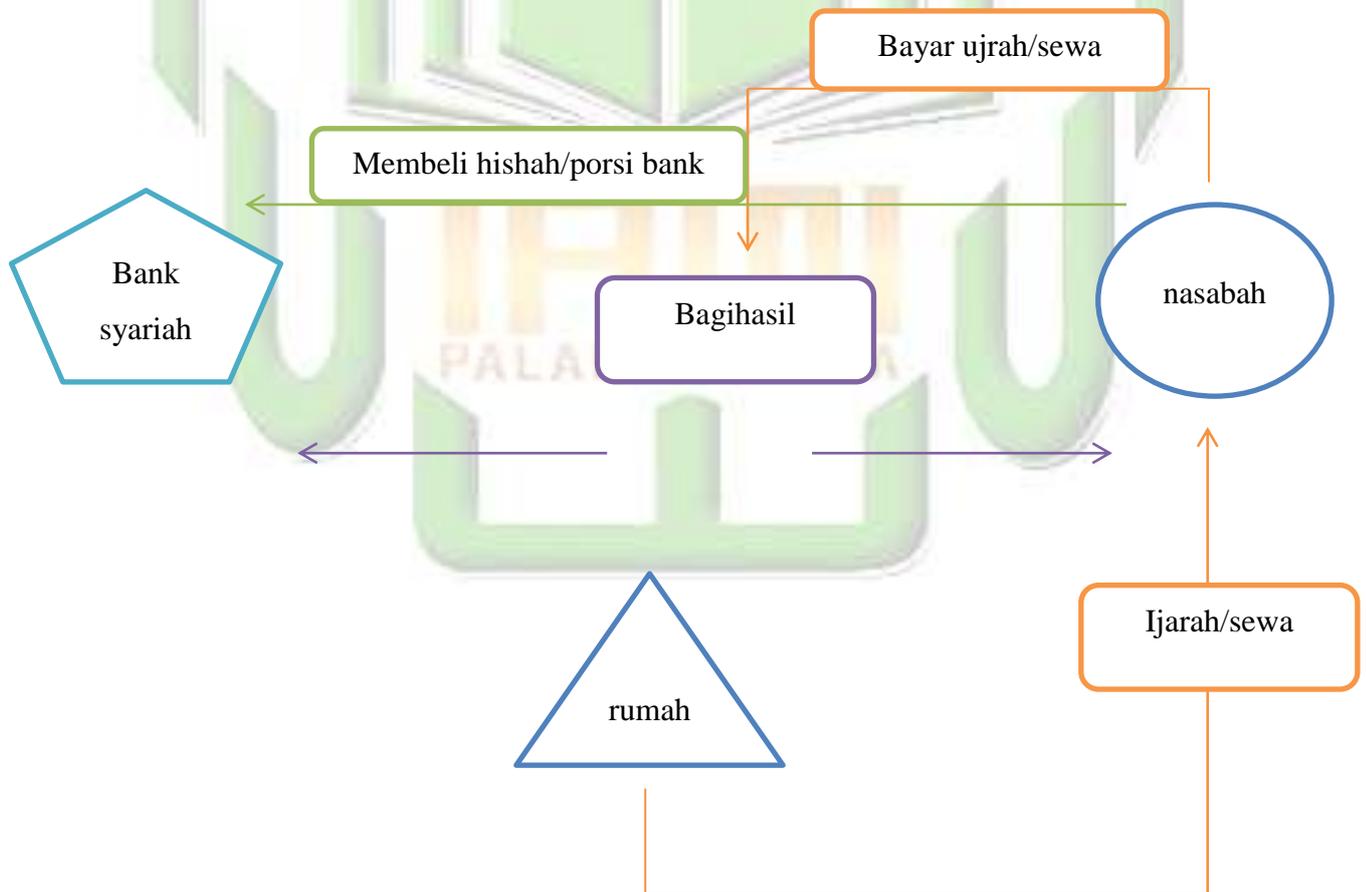
<sup>103</sup>Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, Iqtishoduna, Vol.05. Nomor 01, April 2015.

barang dengan uang. Berdasarkan hal tersebut dalam akad *musyarakah mutanaqisah* berjalannya dua akad secara bergantian. Yang mana akad *musyarakah mutanaqisah* ini pada awal terjadinya akad syirkah/musyarakah dalam pembelian properti oleh bank dan nasabah bersama-sama ke pihak developer. Setelah itu, untuk membuat rumah tersebut menjadi milik nasabah, maka bank menjual porsi kepemilikan bank dengan cara rumah tersebut di sewakan ke pada nasabah. Dalam tahap sewa tersebut, bank juga mengambil *ujrah* (imbalan) untuk sewa tersebut. Untuk bagi hasil dalam sewa tersebut bank tidak memberi nasabah bagi hasil dalam bentuk uang tetapi bank memberi nasabah porsi kepemilikannya sampai dengan porsi kepemilikan bank tersebut habis. Akad ba'i terjadi pada pindahnya porsi kepemilikan dari bank ke nasabah.

Berdasarkan wawancara dengan RBPU, pada pertanyaan tentang jalannya akad *musyarakah mutanaqisah* ini RBPU menjelaskan bahwa Bank Muamalat telah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan yang mana dalam penjelasannya akad *musyarakah mutanaqisah* adalah antara nasabah dan bank melakukan kesepakatan untuk kongsi atau urunan dalam pembelian rumah dengan jumlah modal yang mana bank lebih besar dari pada nasabah. Pada akad ini, bank juga menjelaskan adanya akad *ijarah* sebagai akad pendukung dalam porsi pembagian hasil bank dan nasabah. Pada akad *musyarakah mutanaqisah* ini sebagai akad pengikat dari pembelian rumah tersebut. Untuk akad *ijarah* ini sebagaimana nasabah dan bank dalam mengembangkan rumah

tersebut untuk sewa dan mengambil hasil dari sewa rumah tersebut. Disinilah terjadinya bagi hasil dari bank dan nasabah. Untuk penyewa disini yakni nasabah itu sendiri. Jadi, bagi nasabah untuk memiliki rumah tersebut seutuhnya bank menyewakan rumah tersebut. Dari sewa tersebut adanya bagi hasil antara bank dan nasabah. Bagi hasil ini sesuai dengan modal antara nasabah dan bank, sampai dengan beralihnya kepemilikan anantara bank ke nasabah. Bagi hasil disini adalah bank tidak memberi dana atas bagi hasil tersebut, tetapi bank memberikan porsi kepemilikan bank kepada nasabah karena pembayaran angsuran nasabah ke bank tersebut.

**Gambar 4.3**  
**akad *musyarakah mutanaqisah* sederhana**



Berdasarkan pernyataan dari SW, Bank Muamalat menawarkan jangka waktu pembiayaan selama 15 (lima belas) tahun dengan angsuran perbulannya kira-kira 1 (satu) juta lebih dan SW juga menyatakan adanya kenaikan angsuran pada tahun ketujuh. Selanjutnya, pada pernyataan NYP, Bank Muamalat menawarkan jangka waktu pembiayaan selama 10 (sepuluh) tahun dengan angsuran perbulannya kira-kira 2 (dua) juta lebih dan NYP juga menyatakan bahwa adanya kenaikan angsuran bulanan di tahun kelima pembiayaan.

Berdasarkan wawancara bersama RBPU, Bank Muamalat melakukan penawaran angsuran kepada nasabah dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sampai dengan maksimal 15 (lima belas) tahun dengan angsuran kisaran bulanan dari 1(satu) juta sampai dengan 60(enam puluh) juta. Berdasarkan wawancara bersama RBPU tentang adanya kenaikan angsuran, pihak Bank Muamalat telah mencantumkannya kedalam surat perjanjian akad yang terdapat dalam offering letter dan Bank Muamalat juga melakukan evaluasi antar sewa kenaikan 2 (dua) kali.

Hal ini sesuai dengan teori pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yakni pembiayaan uang atau tagihan yang dipermasalahkan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembangkan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Jadi peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat dalam penelitian ini mekanisme awal pembiayaan bank melakukan analisis dalam prinsip kehati-hatian pembiayaan dan analisis 5C dalam pengambilan keputusannya. Pada akad dalam pembiayaan ini khususnya musyarakah mutanaqisah sebagai akad utama dan adanya akad ijarah sebagai akad pendukung dari pembiayaan tersebut. Untuk akhir dari pembiayaan ini yaitu berpindahnya porsi kepemilikan bank kepada nasabah yang melakukan pembiayaan diakibatkan angsuran perbulanan yang dibayar oleh nasabah dan rumah tersebut menjadi atas nama nasabah sendiri.

## **2. Implementasi Pembiayaan KPR iB Muamalat ditinjau dalam Ekonomi Islam**

Ekonomi Islam merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi dengan inti paradigma berupa nilai-nilai Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadits sebagai dalil utama. Sistem ekonomi Islam ilmu ekonomi yang dilaksanakan dalam konkret (penerapan ilmu ekonomi) sehari-harinya bagi individu keluarga kelompok masyarakat maupun pemerintah atau penguasa dalam rangka mengorganisasi faktor produksi distribusi dan pemanfaatan barang dan jasa yang dihasilkan tunduk dalam peraturan atau perundang-undangan Islam (*sunnatullah*).<sup>104</sup>

Pada penelitian ini peneliti menganalisis dari persepektif Ekonomi Islam dilihat dari sisi akad yakni pada angsuran perbulanan pada nasabah.

---

<sup>104</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, *Perbankan Syariah*,.....,h.2.

Pada dokumen angsuran yang peneliti dapatkan dari salah satu nasabah dalam perhitungan bulanan pada *musyarakah mutanaqisah*, untuk mendapat pembagian pada syirkahnya yang mana persentase antara komposisi modal nasabah dan bank yaitu bank dengan 71,428% dan nasabah 28,57%. Hal ini didapat dari perhitungan antara cicilan modal, pengurangan porsi kepemilikan bank dan penambahan porsi kepemilikan nasabah. Pada penghitungan ini, peneliti mendapat perbedaan hasil perhitungan antara dokumen angsuran nasabah dan perhitungan peneliti yang mana untuk hasil pengurangan kepemilikan bank dan hasil penambahan kepemilikan nasabah itu berbeda pada bulan selanjutnya dengan persentase komposisi modal yang sama untuk yang pertama dan beda untuk bulan kedua antara perhitungan bank dan perhitungan yang dilakukan peneliti.

Untuk bagi hasil yang didapatkan oleh bank dan nasabah, dalam perhitungan *musyarakah mutanaqisah*, yang mana persentase bagi hasil disepakati di awal akad yaitu persentase salah satu seorang nasabah yaitu bank dengan 66,55% dan nasabah 33,45%. Pada penurunan bagi hasil pada bank dan kenaikan bagi hasil pada nasabah yang dikarenakan angsuran nasabah pada bank dalam pemindahan kepemilikan porsi bank, dalam hal ini penurunan dan kenaikan bagi hasil tidak tetap dengan pola hasil yang tidak tetap.

Pada wawancara peneliti bersama nasabah, adanya kenaikan angsuran pada tahun tertentu yang mana nasabah tidak mengetahui

adanya kenaikan tersebut. Pada wawancara peneliti bersama pihak bank, yakni pihak bank menjelaskan adanya kenaikan atau evaluasi sebanyak dua kali dikarenakan adanya penyesuaian kenaikan bangunan dan tanah di setiap tahunnya dengan diperkirakan kenaikan rata-rata 10%. Pada pandangan peneliti, akad *musyarakah mutanaqisah* ini ialah akad kongsi yang mana bank dan nasabah membeli secara bersamaan atau kerjasama. Sehingga, harusnya di awal akad bank sudah menetapkan atau menentukan harga awal dari sewa tersebut. Atau apa bila adanya kenaikan angsuran bank memberi tahukan nasabah di awal akad dan menjelaskan adanya kenaikan tersebut dan faktor kenaikannya, agar pandangan nasabah dalam angsuran tersebut jelas dan tidak adanya kesalah pahaman.

Jadi, peneliti menyimpulkan bahwa dalam persepektif Ekonomi Islam dari sisi angsuran ini ada perbedaan perhitungan *musyarakah mutanaqisah* secara perhitungan peneliti dengan perhitungan *musyarakah mutanaqisah* yang terdapat pada Bank Muamalat dalam produk pembiayaan KPR iB Muamalat khususnya *musyarakah mutanaqisah*. Dilihat dari bagi hasil dalam dokumen angsuran, pola penurunan dan kenaikannya tidak beraturan sehingga perhitungan persentase dalam penurunan dan kenaikan tidak menentu. Adanya kenaikan yang mana nasabah kurang memahami dan bahkan adanya nasabah yang tidak tahu mengapa adanya kenaikan sehingga adanya selisih paham antara bank

dan nasabah. Walaupun dalam penjelasan bank bahwa kenaikan itu telah ada didalam akad perjanjian anatra bank dan nasabah.

Dilihat dari perspektif Ekonomi Islam pada sisi Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu *musyarakah* atau *syirkah* yang mana kepemilikan asset atau modal salah satu pihak berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Pada ketentuan hukum *musyarakah mutanaqisah* boleh dilakukan.<sup>105</sup>

Pada ketentuan akad, dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum yang mana para mitranya memiliki hak dan kewajiban yaitu memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. Pada perolehan keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad. Untuk penanggungan dalam kerugian berdasarkan sesuai dengan proporsi modal. Berdasarkan fatwa ini, dalam *musyarakah mutanaqisah* pihak pertama (bank syariah) wajib berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikannya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya, hal ini berdasarkan kesepakatan. Setelah selesai atau pelunasan, seluruh kepemilikan bank beralih kepada nasabah.

Pada ketentuan khusus dalam fatwa ini, aset *musyarakah mutanaqisah* ini dapat di sewakan (*ijarah*) kepada pihak nasabah. Apabila aset tersebut disewakan, maka aset tersebut dapat disewakan dengan nilai ujah (*imbalan/fee*) yang telah disepakati. Pada keuntungan

---

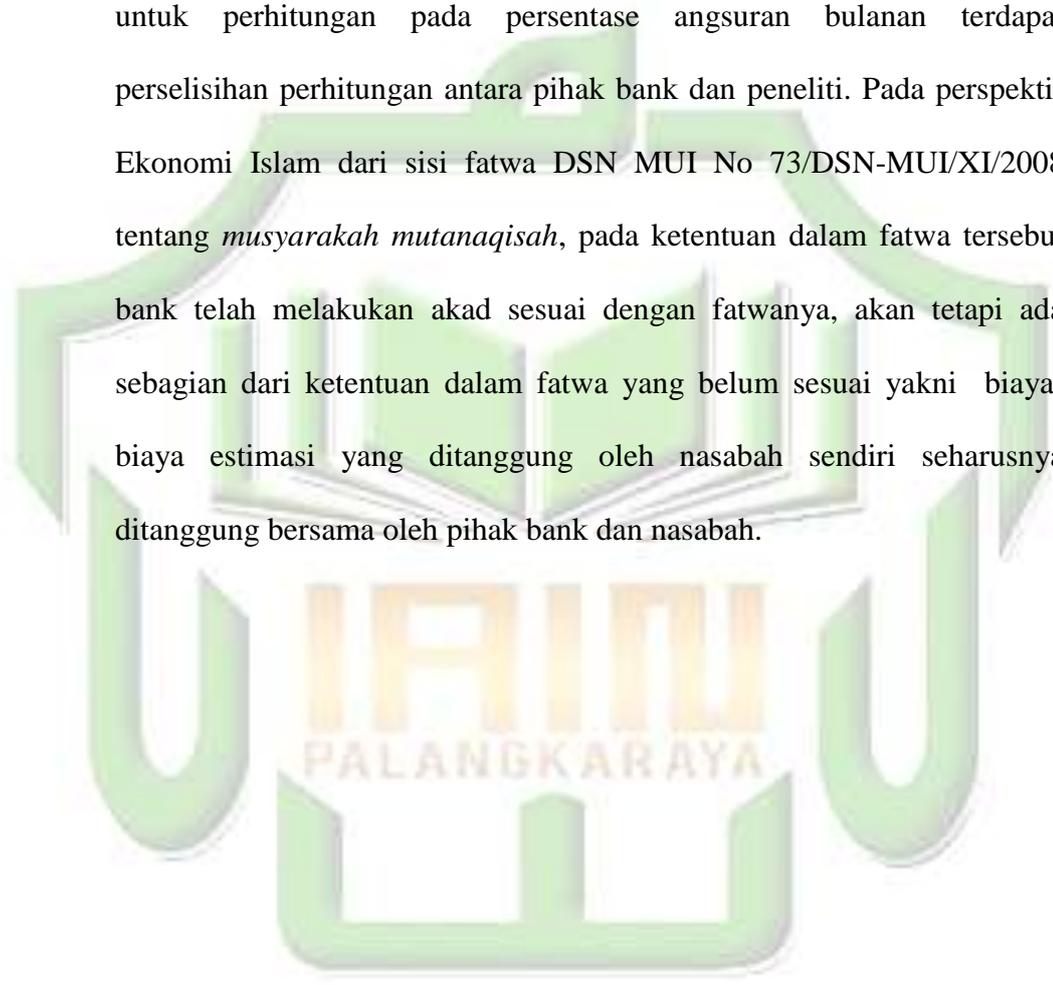
<sup>105</sup> dsn-mui.co.id

yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang mana telah disepakati dalam akad. Untuk kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Untuk nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Pada porsi kepemilikan aset bank berkurang akibat pembayaran oleh nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad. Untuk biaya perolehan aset menjadi beban bersama yaitu bank dan nasabah. Untuk biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli (nasabah).

Pada penjelasan diatas berdasarkan dokumentasi dari berkas pengajuan KPR oleh nasabah, dalam pembiayaan perolehan aset menjadi beban bersama yakni bank dan nasabah sebagaimana dalam prakteknya pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya, biaya-biaya yang timbul dibebankan kepada nasabah seperti biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi bangunan, biaya materai, biaya BASYARNAS, biaya notaris provisi bank, biaya legalisir notaris, biaya surat kuasa, yang mana seharusnya biaya-biaya tersebut ditanggung bersama antara bank dan nasabah.

Jadi, berdasarkan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyarakah mutanaqisah*, sebagaimana ketentuan dalam fatwa ini Bank Muamalat Kota Palangka raya sudah menjalankan akad sesuai fatwa tersebut. Tetapi, ada sebagian yang tidak sesuai yakni biaya-biaya estimasi yang ditanggung oleh nasabah sendiri seharusnya ditanggung bersama oleh pihak bank dan nasabah.

Sehingga, peneliti menyimpulkan bahwa implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat khususnya pada akad kongsi dalam prakteknya pihak bank dalam perspektif Ekonomi Islam dari sisi angsuran pada nisbah bagi hasil dari sewa yang di sewakan oleh pihak bank kepada pihak nasabah dengan porsi sudah sesuai. Akan tetapi, untuk perhitungan pada persentase angsuran bulanan terdapat perselisihan perhitungan antara pihak bank dan peneliti. Pada perspektif Ekonomi Islam dari sisi fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, pada ketentuan dalam fatwa tersebut bank telah melakukan akad sesuai dengan fatwanya, akan tetapi ada sebagian dari ketentuan dalam fatwa yang belum sesuai yakni biaya-biaya estimasi yang ditanggung oleh nasabah sendiri seharusnya ditanggung bersama oleh pihak bank dan nasabah.



## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dengan pembahasan penelitian peneliti dan rumusan masalah dalam penelitian ini, peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

1. Implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat dalam penelitian ini mekanisme awal pembiayaan bank melakukan analisis 5C dalam pengambilan keputusannya. Pada akad dalam pembiayaan ini khususnya *musyarakah mutanaqisah* sebagai akad utama dan adanya akad ijarah sebagai akad pendukung dari pembiayaan tersebut. Untuk akhir dari pembiayaan ini yaitu berpindahnya porsi kepemilikan bank kepada nasabah yang melakukan pembiayaan diakibatkan angsuran perbulanan yang dibayar oleh nasabah dan rumah tersebut menjadi atas nama nasabah sendiri.
2. Implementasi pada pembiayaan KPR iB Muamalat khususnya pada akad kongsi dalam prakteknya pihak bank dalam perspektif Ekonomi Islam dari sisi angsuran pada nisbah bagi hasil dari sewa yang di sewakan oleh pihak bank kepada pihak nasabah dengan porsinya sudah sesuai. Akan tetapi, untuk perhitungan pada persentase angsuran bulanan terdapat perselisihan perhitungan antara pihak bank dan peneliti. Pada perspektif Ekonomi Islam dari sisi fatwa DSN MUI No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, pada ketentuan dalam fatwa tersebut bank telah melakukan akad sesuai dengan fatwanya, akan tetapi ada sebagian dari ketentuan pada fatwa yang belum sesuai yakni biaya-biaya

estimasi yang ditanggung oleh nasabah sendiri seharusnya ditanggung bersama oleh pihak bank dan nasabah.

## **B. Saran**

1. Bagi bank syariah atau Bank Muamalat Kota Palangka Raya diharapkan dapat membuat pengertian atau pemahaman kepada nasabah secara sederhana agar nasabah dapat mudah memahami khususnya pada penjelasan kata-kata yang asing bagi masyarakat dan juga penjelasan untuk perjanjian-perjanjian yang penting diketahui oleh nasabah dapat di jelaskan secara sederhana.
2. Bagi Bank Syariah khususnya Bank Muamalat Kota Palangka Raya agar memperhatikan jalannya proses pembiayaan. Misalnya pada biaya-biaya yang di bebaskan kepada nasabah yang seharusnya beban-beban tersebut ditanggung bersama oleh pihak bank dan nasabah.
3. Bagi peneliti lain agar dapat melakukan pengembangan penelitian dengan menggunakan metode yang berbeda serta dapat memberikan hasil penelitian yang lebih menarik lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Kitab:

Kementrian Agama Republik Indonesia. Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya. Surabaya. 2013.

### Buku:

A. Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.

Afifuddin, H. dan Beni Ahmad Saebani. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia. 2012.

Ahmad Saebani, Beni. *Metode Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia. 2008.

Bagong, Suyanto. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Prenada Media. 2005.

Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2003.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cetakan Ke-4 Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2003.

Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2011.

Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana, 2011.

J. Moeleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2004.

------. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2002.

Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Edisi 3. Cetakan ke-2. Depok: Rajawali Pers. 2017.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP-AMP YKPN. 2005.

Nur Rianto Al-Arif, M. *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*. Solo: PT Era Adicitra Intermedia. 2019.

Suprayogo, Imam dan Tobroni. *Metodologi Penelitian Sosial–Agama*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2003.

Syarif Hidayatullah, Muhammad. *Perbankan Syariah: Pengenalan fundamental dan Pengembangan Kontemporer*. Kota Banjarbaru: CV Dremedia. 2017.

Wangsaawidjaja Z, A. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2012.

### **Skripsi:**

Khairunnisa, Ririn. *Persepsi dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya (Skripsi)*. Palangka Raya: IAIN Palangka Raya. 2015.

Setyaningtyas, Pipit. *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembayaran KPR di Bank Syariah Mandiri Kc purwokerto (Skripsi)*. Purwokerto: IAIN Purwokerto. 2016.

Zainuddin. *Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Kredit Pemilikan Rumah Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya (Skripsi)*. Palangka Raya: STAIN Palangka Raya. 2014.

Nafi'ah, Wahidatun. *Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Pembiayaan Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Area Surabaya 2 Jemur Handayani. Skripsi*. 2017.

### **Jurnal:**

Amin Suma, Muhammad. *Ekonomi Syariah Suatu Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*. Jurnal Hukum Bisnis. Agustus 2002.

Nizar, Muhammad. *Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Profitabilitas*. An-Nisbah. Vol.02. Nomor 01. Oktober 2015.

Kamilatur Rohmi, Putri. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*. Iqtishoduna. Vol.05. Nomor 01. April 2015.

### **Artikel:**

Bersama Menuju Kebaikan. *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*. <https://affgani.wordpress.com>. (Online 9 Januari 2020).

Epository.radenintan.ac.id. (Online 18 Maret 2020).

Fatwa-DSN-MUI. <http://dsnemui.or.id>. (Online 16 Maret 2020).

Hadijah, Siti. *Ini Perbedaan Kredit Multiguna Konvensional dan Syariah*. <http://www-cermati-com>. (Online 9 Januari 2020).

------. *Kredit Multiguna*. <https://www.cermati.com>. (Online 9 Januari 2020).

Lentera Rumah. *Pengertian Kredit Pemilikan Rumah*. <https://lenterarumah.com>. (Online 9 Januari 2020).

Mardiana, Ardhi. *Ekonomi Syariah: Transaksi Kepemilikan Rumah KPR*. <http://makalah-ekonomi-syariah.blogspot.com>. (Online 9 Januari 2020).

Maxmanroe.com. *Arti Implementasi: Pengertian, Tujuan dan Contoh Implementasi*. <http://www.maxmanroe.com>. (Online 17 Januari 2020).

Santri21. *Makalah Kredit dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (IPMAFA PATI)*. <http://fatchurahmanali.blogspot.com>. (Online 9 Januari 2020).



