

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam upaya mencapai tujuan pembangunan yang dilakukan, baik kebijakan fiskal maupun kebijakan moneter yang dilakukan pemerintahan yaitu dibidang perbankan. Bank sebagai badan usaha yang berorientasi pada pencapaian keuntungan (*profit oriented*) dan pemerintah sebagai *agent of diploma* yang memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkeinginan menghimpun suatu usaha yang berawal dari masyarakat dan melepaskan kembali ke masyarakat yang berupa pembiayaan atau penyaluran dana.

Bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islami, sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan<sup>1</sup>

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Pembiayaan berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1992 tentang perbankan adalah “ penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

---

<sup>1</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah, (Panduan Teknis Pembuatan Akad /Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009). hlm.2.

pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>2</sup>.

*Musyarakah Mutanaqisah* berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa *musyarakah* berasal dari kata *syaraka* (*syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah*) yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra (*cooperation, partership*). *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>3</sup> Dan *mutanaqisah* (*tanaqisha-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap (*to dimish*). Jadi *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

*Musyarakah Mutanaqisah* (*decreasing participation*) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*,(Jakarta:Sinar Graika,2012), hlm. 65.

<sup>3</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta:Ekonisia,2004), hlm.67.

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan Deskripsi dan Ilustrasi*,(Jakarta: BI Dan Taskie Institut,1999), hlm. 173

Ketentuan tentang akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan Hunian Syariah pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* diatur dalam Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 yang berbunyi<sup>5</sup> :

1. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Hukum *Musyarakah Mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

1. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *bai'* (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya<sup>6</sup>:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

---

<sup>5</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasioanal No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

<sup>6</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasioanal No:08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Musyarakah*.

- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
  4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka (3) dilaksanakan sesuai kesepakatan.
  5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Adapun ketentuan khusus *Musyarakah Mutanaqisah* adalah<sup>7</sup>:

1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* 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 *syarik*.
4. Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan asset *musyarakah*, *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;

---

<sup>7</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

5. Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli nasabah.

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 dalam ketentuan khusus nomor 5 disebutkan bahwa “Biaya perolehan asset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli (nasabah)”.

Biaya perolehan asset *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan Hunian syariah adalah sebagai berikut<sup>8</sup> :

1. Harga perolehan Property Baru Non Indent
  - a. Harga price list (hanya untuk property yang dibeli dari developer yang telah bekerjasama dengan Bank atau
  - b. Harga property (jika property yang dibeli bukan dari developer yang tidak bekerjasama dengan Bank), yang ditentukan berdasarkan Nilai Transaksi atau Nilai Pasar Wajar Taksasi Bank berdasarkan pertimbangan konservatif
  - c. Dapat memasukan biaya pajak penjual
  - d. Dapat memasukan biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sebagaimana keterangan tentang biaya perolehan asset *musyarakah* diatas dalam point D tentang memasukan biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Bank belum menyebutkan berapa pembagian yang harus dibayarkan antara nasabah dan bank padahal hal itu perlu dilakukan demi

---

<sup>8</sup>Panduan produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy Bank Muamalat Indonesia.

terwujudnya pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang sesuai dengan Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008.

Berdasarkan masalah diatas, diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai penentuan biaya perolehan asset Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Bandung dalam bentuk skripsi dengan judul “**Pembebanan Biaya Asset Pembiayaan Hunian Syariah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Cabang Bandung**”

### **B. Rumusan Masalah**

Dalam Fatwa DSN No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa “Biaya perolehan asset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli”. Biaya perolehan asset musyarakah sendiri didalamnya mencakup harga property dan dapat memasukan Biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, tetapi bank belum menyebutkan berapa persen bagian yang harus di bayarkan oleh bank dan nasabah . Dari masalah tersebut maka penulis mengajukan beberapa pertanyaan penelitian yaitu:

1. Bagaimana aplikasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Bandung?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang pembebanan biaya perolehan asset Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk memahami aplikasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Bandung.
2. Untuk memahami Dasar Hukum Ekonomi Syariah mengenai penentuan biaya pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Bandung.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat khususnya bagi peneliti umumnya bagi pihak yang terkait dalam penelitian ini.

#### **1. Manfaat Akademik (Teoritis)**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan bagi mahasiswa dan pihak lain untuk melakukan penelitian yang sejenis. Juga dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan pengetahuan khususnya dalam bidang hukum ekonomi Islam (Muamalah)

#### **2. Manfaat Praktis (Empiris)**

- a. Memberikan saran dan masukan kepada lembaga yang bersangkutan dalam rangka meningkatkan dan mengembangkan kiprah institusi atau perusahaan dalam meningkatkan ekonomi umat
- b. Meningkatkan pengetahuan penulis terhadap masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini dan diharapkan akan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

## E. Studi Terdahulu

Studi terdahulu ini merupakan daftar referensi yang menjadi sumber rujukan bagi peneliti, sebagai berikut :

### 1. Studi Terdahulu

Penelitian yang berkaitan dengan pembebanan biaya asset *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan hunian Syariah terdapat sejumlah penelitian yang dapat dijadikan sebagai rujukan atau acuan dan pertimbangan dalam penelitian ini yang tema nya hampir sejenis. Dari pengamatan penyusun, maka penelitian yang membahas akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam hunian Syariah adalah sebagai berikut :

*Pertama*, Penelitian yang dilakukan oleh Amalia Nur Addina tahun 2017 dengan judul Penerapan Akad *Musyarakah*. Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan diskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pembiayaan hunian syariah, akad *musyarakah* diturunkan menjadi *Musyarakah Mutanaqisah*. Yaitu dengan mengambil nisbah keuntungan dari hasil menyewakan rumah yang digunakan untuk mengurangi porsi kepemilikan pihak bank dan menambah porsi kepemilikan nasabah dengan kategori *syirkah al-'inan*.<sup>9</sup>

*Kedua*, Penelitian yang dilakukan oleh Rohmad tahun 2016 dengan judul Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsy Dengan Menggunakan Akad

---

<sup>9</sup>Amalia Nur Addina, *Penerapan Akad Musyarakah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.



*Musyarakah Mutanaqishah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang). Penelitian ini adalah penelitian kualitatif diskriptif. Hasil penelitian ini yaitu pertama, Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam praktek pembiayaan hunian syariah kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa adanya kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan penyertaan modal sesuai dengan ketentuan akad, kewajiban nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap di cantumkan dalam kesepakatan, asset *Musyarakah Mutanaqishah* disewa oleh nasabah atau dilimpahkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan, besaran nilai *ujrah* disepakati antar *syarik* saat perikatan, keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian berdasarkan proporsi kepemilikan dan nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan.<sup>10</sup>

*Ketiga*, Penelitian yang dilakukan oleh Eva Rosyida dengan judul Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah* Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Bank Muamalat Surabaya). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Hasil penelitian ini adalah pembiayaan hunian syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad yaitu akad *Murabahah* dan *Musyarakah*. Dalam akad *Murabahah*, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah

---

<sup>10</sup>Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa Dsn Mui No. 73/Dsn-Mui/Xi/2008 (Studi Kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016

inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad *Musyarakah* (Kerjasama Sewa) merupakan kerjasama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan dengan akad *Murabahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad *Musyarakah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.<sup>11</sup>

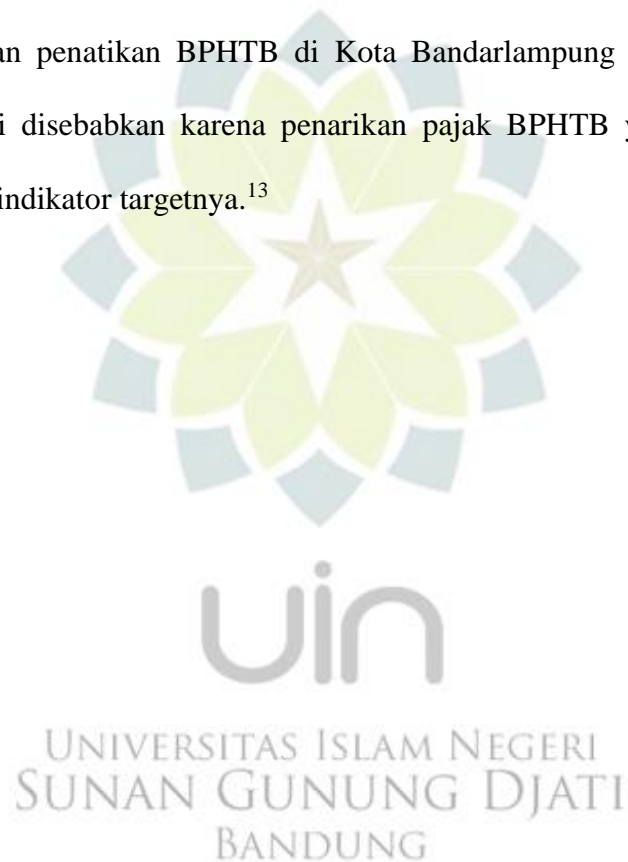
*Ke-empat*, Penelitian yang dilakukan oleh Bayu Prasetyo tahun 2014 dengan judul Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN NO.01/DSNMUI/X/2013. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan diskriptif analitis. Hasil penelitian ini adalah penerapan dalam penyelesaian pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* bermasalah dalam keputusan DSN NO.01/DSNMUI/X/2013 hampir semua telah terpenuhi, hanya saja pada tahap revitalisasinya ada tahapan yang tidak sesuai dengan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013 dimana setelah melakukan tahan *rescheduling* pihak bank melakukan proses *restructuring* baru kemudian melakukan *reconditioning*. Hal ini tentu boleh saja dilakukan, karena itu

---

<sup>11</sup>Eva Rosyida, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Dunia Syariah dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah pada Bank Muamalat (Studi Kasus pada Bank Muamalat Surabaya)*, Surabaya :Universitas Surabaya.2017

bukan merupakan tahapan yang harus dilakukan secara berurutan. Semua itu dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah sesuai kondisi nasabah.<sup>12</sup>

*Kelima*, Penelitian yang dilakukan oleh Uki Setiani tahun 2017 dengan judul Evaluasi Kebijakan Penarikan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bandar Lampung. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini adalah dalam evaluasi kebijakan penatikan BPHTB di Kota Bandarlampung kurang berhasil dilakukan hal ini disebabkan karena penarikan pajak BPHTB yang dijalankan belum mencapai indikator targetnya.<sup>13</sup>



---

<sup>12</sup> Bayu Prasetyo, *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN ;NO.01/DSNMUI/X/2013*, Jakarta:Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014

<sup>13</sup>Uki Setiani, *Evaluasi Kebijakan Penarikan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Bandarlampung*, Bandarlampung :Universitas Lampung, 2017

Tabel 1.1

## Persamaan dan Perbedaan

NO	Nama Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1	Amalia Nur Addina	Objek penelitian, Penelitian ini lebih mengarah penjelasan akad sewa pada Pembiayaan Hunian Syariah	Metode penelitian dan produk yang diteliti
2	Rohmad	Objek penelitian, penelitian ini lebih mengarah pada Analisis Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/Xi/2008	Metode penelitian dan produk yang diteliti dengan menggunakan akad <i>musyarakah Mutanaqishah</i>
3	Eva Rosyida	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada perbedaan akad <i>mudharabah</i> dan <i>musyarakah</i> pada Pembiayaan Hunian Syariah	Metode penelitian dan objek penelitian yaitu pembiayaan rumah
4	Bayu Prasetyo	Objek penelitian, penelitian ini terfokus pada penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan dengan akad	Metode penelitian dan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> .

		<i>Musyarakah Mutanaqisah</i> berdasarkan keputusan DSN NO.01/DSN-MUI/X/2013	
5	Uki Setiani	Objek Penelitian, penelitian ini terfokus pada evaluasi kebijakan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Bandarlampung.	Metode penelitian dan objek penelitian yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Sumber : Data Primer diolah

## F. Kerangka Berfikir

Sandaran hukum Islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*, Landasan tersebut terbagi menjadi 3 yaitu:

### a. Al-Qur'an

QS. Al-Ma'idah [5] ayat [1]

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Artinya :

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”<sup>14</sup>

<sup>14</sup>Ustad Iyus Kurnia, *Al-Quran Nur Karim Terjemahan dan Tajwid*,(Bandung:Cordoba,2015) hlm.106.

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian tersebut.

#### **b. Al-Hadits**

Hadits riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

Artinya :

“Dari Abu Hurairah, ia merafa’kannya kepada Nabi, beliau bersabda: Sesungguhnya Allah berfirman: Saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi salah satunya tidak mengkhianati temannya. Apabila ia berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya”<sup>15</sup>

Hadits diatas memberikan pemahaman bahwa dalam melakukan kerjasama haruslah amanah dan tidak boleh ada yang saling mnejatuhkan antara pihak terkait.

#### **c. Kaidah Fiqh**

Artinya :

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>16</sup>

Berdasarkan dasar hukum diatas, pembiayaan dengan prinsip akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan suatu tindakan yang telah diatur ketentuan hukumnya.

<sup>15</sup>Hadits Indonesia, *Sunan Abu Daud*, Kitab Jual beli, Nomor Hadits :2936. hlm.1266.

<sup>16</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

## G. Langkah-langkah Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini penulis melakukan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

### 1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode Deskriptif Analisis. Deskriptif Analisis adalah metode penelitian yang ditujukan untuk menjelaskan suatu masalah yang bersifat kasuistik, dengan cara menggambarkan kasus yang sedang diteliti berdasarkan hubungan antara teori dengan kenyataan di lapangan. Serta mendeskripsikan suatu satuan analisis secara utuh sebagai suatu kesatuan yang terintegrasi. Penelitian ini diarahkan untuk mendapatkan fakta-fakta yang berhubungan dengan aplikasi akad pembiayaan Pemilikan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bandung.

### 2. Sumber Data

Sumber data secara umum dapat diartikan sebagai subjek dari mana data dapat diperoleh. Berdasarkan cara memperolehnya sumber data dibagi menjadi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Berikut penjelasan mengenai kedua sumber data tersebut:

- a. Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dan sumber asli yaitu berasal dari dokumen atau wawancara yang bersumber langsung dari Bank Muamalat Cabang Bandung.
- b. Data sekunder adalah penelitian yang diperoleh oleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara seperti studi ke perpustakaan.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Hasan Bisri Cik, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada,2001),hlm. 106.

### 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah jenis data kualitatif yaitu data yang diperoleh dari hasil data primer dan sekunder dan kemudian menjadi jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap biaya pembebanan antara bank dan nasabah oleh bank Muamalat akibat pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang telah dirumuskan dan dengan tujuan yang telah ditetapkan. Maka jenis data tersebut di klasifikasikan sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dan terhindar dari jenis data yang tidak relevan dengan pertanyaan tersebut walaupun dimungkinkan adanya penambahan sebagai pelengkap.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data yaitu dengan cara:

- a. Wawancara, yaitu dilakukan sebagai teknik yang di lakukan untuk pengumpulan data mengenai pembebanan biaya asset pembiayaan hunian syariah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* di bank Muamalat Indonesia cabang Bandung. Adapun teknik wawancara ini dilakukan dengan cara melalui tanya jawab dengan narasumber utama.
- b. Studi kepustakaan, yaitu mencari teori-teori dan pendapat ataupun yang dapat dijadikan referensi mengenai mengenai pembebanan biaya asset pembiayaan hunian syariah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* di bank Muamalat Indonesia cabang Bandung kemudian dapat dikembangkan serta di paparkan sehingga dapat saling berkesinambungan satu dengan yang lainnya.

### 5. Analisis Data



Analisis data merupakan penguraian data melalui tahapan: kategorisasi dan klasifikasi, perbandingan dan pencarian hubungan antar data yang secara spesifik tentang kualitatif, seluruh data terkumpul dari data primer dan data sekunder tentang pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan Hunian Syariah di bank Muamalat Indonesia cabang Bandung kemudian dianalisis dengan pendekatan rasional. Setelah data-data yang di perlukan terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah mengelola dan menganalisis data tersebut. Analisis data tersebut dilakukan dengan tahapan-tahapan berikut:

- a. Mengumpulkan data dan informasi Pembebanan Asset *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di bank Muamalat Indonesia cabang Bandung;
  - b. Mengelompokan seluruh data tentang Pembebanan Asset *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di bank Muamalat Indonesia Cabang Bandung dalam satuan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian;
  - c. Menghubungkan data mengenai Pembebanan Asset *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di bank Muamalat Indonesia Cabang Bandung dengan teori yang sudah di kemukakan dalam kerangka pemikiran;
6. Menarik kesimpulan dari data-data yang dianalisis mengenai status hukum mengenai Pembebanan Asset *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di bank Muamalat Indonesia cabang Bandung.