

**ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK
MUAMALAT INDONESIA BERDASARKAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH DIHUBUNGKAN DENGAN FATWA DEWAN
SYARIAH NASIONAL NO.73/DSN-MUI/XII/2008 DAN KEPUTUSAN
DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.1/DSN-MUI/X/2013**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) Strata Satu
pada Prodi Muamalat Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh:

Chusnul Chotimah

NPM: 20130730262

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
PRODI MUAMALAT
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2017**

NOTA DINAS

Lamp. : 4 eks. Skripsi

Yogyakarta, 15 Agustus 2017

Hal : Persetujuan

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah menerima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : **Chusnul Chotimah**

NPM : 20130730262

Judul : **ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA BERDASARKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DIHUBUNGKAN DENGAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.73/DSN-MUI/XII/2008 DAN KEPUTUSAN DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.1/DSN-MUI/X/2013**

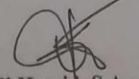
Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Prodi Muamalat Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Pembimbing



(Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag)

NIK : 19720503199904 113 029

PENGESAHAN

Judul Skripsi

**ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT
INDONESIA BERDASARKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
DIHUBUNGKAN DENGAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.73/DSN-
MUI/XII/2008 DAN KEPUTUSAN DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.1/DSN-
MUI/X/2013**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **Chusnul Chotimah**
NPM : 20130730262

Telah dimunaqasyahkan di depan sidang munaqasyah Prodi Ekonomi dan Perbankan Islam pada tanggal 26 Agustus 2017 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima :

Sidang Dewan Munaqasyah:

Ketua Sidang : Rozikan, S.E.I., M.E.I

Pembimbing : Homaidi Hamid, S.Ag., M.,Ag

Penguji : Drs. Moh. Mas'udi, M.Ag

Yogyakarta, 26 Agustus 2017

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan,



Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag.
NIK. 19680212199202 113 016

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chusnul Chotimah

NPM : 20130730262

Prodi : Ekonomi dan Perbankan Islam

Judul : **ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA BERDASARKAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DIHUBUNGAN DENGAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.73/DSN-MUI/XII/2008 DAN KEPUTUSAN DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.1/DSN-MUI/X/2013**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 26 Agustus 2017


MI TERAI
TEMPEL
No. 17AEF095341459
6000
ENAM RIBURUPIAH
Chusnul Chotimah
NPM: 20130730262

MOTTO

Setiap transaksi pada dasarnya mengikat orang (pihak) yang melakukan transaksi. Kecuali apabila transaksi itu menyimpang dari hukum syara' misalnya adalah memperdagangkan barang haram. Pihak-pihak yang bertransaksi harus memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan tidak boleh saling mengkhianati.

(Q.S. Al-Ma'idah, 5: 1)

Janganlah kamu berduka cita, sesungguhnya Allah selalu bersama kita

(QS.At-Taubah: 40)

Jangan lupa selalu berdoa, sedekah dan bersyukur. Semangat!!

(Bapak Suryana)

Tindakan adalah kunci dasar untuk semua kesuksesan.

(Pablo Picasso)

Be a Better than Before

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Ibu tersayang, Suryana dan Suryanti yang tidak pernah berhenti mendoakan dan selalu ada untuk penulis.
2. Kedua adik yang selalu saya sayangi, Siti Nurul Jannah dan Annis Putri,
3. Keluarga Besar Pondok Pesantren Ibnul Qoyyim Putri
4. Sahabat-sahabat saya Husnul Khotimah, Dyah Ayu Ratna, Asmaul Faradies, Nisa Kumalasari, Juliana Rahmawati dan Heni Wuryani
5. Teman seperjuangan EPI E Angkatan 2013

KATA PENGANTAR

Segala Puji syukur kita panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-NYA hingga saat ini. Shalawat serta salam tidak lupa senantiasa kita sanjungkan kepada Baginda Agung Nabi Muhammad SAW yang menuntun dari zaman jahiliyah menuju zaman penuh dengan pengetahuan.

Penulisan skripsi ini berjudul “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Indonesia berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dihubungkan Dengan Fatwa Dewas Nasional Syariah (DSN) No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional (DSN) No.1/DSN-MUI/X/2013”, ditujukan sebagai satu syarat untuk menyelesaikan studi strata 1 (S-1) dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (SEI) di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT dan semua keluarga besar, yang telah membantu, mendukung, memotivasi penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Tanpa adanya partisipasi mereka maka penulis mungkin belum dapat menyelesaikan studi di UMY, oleh karena itu dalam kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr Akif Khilmiyah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam dan Bapak Syarif As’ad, S.El., MSI., selaku Kepala Prodi program studi Muamalat Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

2. Bapak Homaidi Hamid S.Ag., M.Ag., selaku pembimbing yang selalu membimbing saya hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Ibu tersayang Suryana dan Suryanti yang tidak pernah berhenti mendoakan dan selalu ada untuk penulis,serta kedua adik yang selalu saya sayangi Siti Nurul Jannah dan Annis Putri, terimakasih atas kesabaran dan doanya yang selalu diberikan kepada penulis.
4. Para narasumber di Bank Muamalat Indonesia atas data dan penjelasan yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi.
5. Keluarga Besar Pondok Pesantren Ibnuul Qoyyim Putri yang selalu mendorong penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabat saya Husnul Khotimah, Dyah Ayu R, Asmaul Faradies, Nisa Kumalasari, Juliana Rahmawati dan Heni Wuryani yang telah menemani, membantu dan terus mendukung penulis hingga akhir penulisan skripsi.
7. Kakak-kakak tersayang, Erni Fatimah, Wasilah Fauziyyah, Fatimah Apriyanti, dan Imam M Khomeini yang telah membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman Seperjuangan EPI E 2013 dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih.

Yogyakarta, 26 Agustus 2017

Chusnul Chotimah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA DINAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PENYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Masalah	7

D. Kegunaan Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Kerangka Teori	13
G. Sistematika Pembahasan	37

BAB II METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	38
B. Jenis Data	39
C. Metode Pengumpulan	39
D. Objek dan Subjek	40
E. Keabsahan dan Kredibilitas	40
F. Analisis Data	40

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Muamalat	42
B. Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah	
1. Bank Muamalat Solo	46
2. Bank Muamalat Yogyakarta	56
C. Tingkat Kesesuaian Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah	
1. Bank Muamalat Solo	65

2. Bank Muamalat Yogyakarta70

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan73

B. Saran.....74

DAFTAR PUSTAKA.....75

LAMPIRAN77

CURRICULUM VITAE89

DAFTAR TABEL

Tabel 1	17
---------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	1
Gambar 2	24

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Implementasi dan Tingkat kesesuaian Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia dihubungkan dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan DSN NO.1/DSN-MUI/X/2013. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif melalui metode kualitatif deskriptif. Subjek penelitian mengarah pada Account Manager Pembiayaan Hunian Rumah.

Hasil penelitian menyatakan bahwa Akad Musyarakah Mutanaqisah diaplikasikan pada Bank Muamalat apabila dilihat dari segi bagi hasil maka pada kedua bank tersebut masih adanya kerancuan dalam perhitungan nisbah. Pada bank Muamalat A perhitungan hasil proyeksi pendapatan lebih besar dari plafon yang menjadikan data tersebut tidak riil atau pendapatan yang diperoleh tidak memungkinkan, sedangkan pada bank Muamalat B nisbah didapatkan dari persentase modal seharusnya nisbah didapat dari persentase dikalikan dengan pendapatan yang diperoleh. Hal ini yang menjadikan kedua bank tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan Dewan Syariah Nasional No.01/DSN-MUI/X/2013.

Kata Kunci : *Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XII/2008 dan Keputusan DSN NO.1/DSN-MUI/X/2013.*

ABSTRACT

The research aimed at analyzing the implementation and the conformity level of house ownership financing in Bank Muamalat Indonesia based on the Musyarakah Mutanaqisah Agreement related to the Statement of Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 and the Decree of Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013. The subject of the research led to Account Manager of Residential Home Financing.

The result of the research stated that Musyarakah Mutanaqisah Agreement was applied for Bank Muamalat. If seen from profit sharing side, then in both banks there was still confusion in the ratio or nisbah counting. In Bank Muamalat A, the calculation of the income projection result was bigger than the maximum amount that made the data become unreal or the income obtained was impossible. Meanwhile, in Bank Muamalat B, the nisbah was obtained from the percentage of the capital. Nisbah should be obtained from the percentage multiplied with the income obtained. It made both banks were not corresponding with the Statement Of Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 and the Decree Of Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013.

Keywords: *House Ownership Financing, Musyarakah Mutanaqisah, Statement of Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XII/2008 and the Decree of Dewan Syariah Nasional No.1/DSN-MUI/X/2013*