

**PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DALAM
PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BANK SYARIAH
INDONESIA KANTOR CABANG MAMUJU**



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum
(S.H) pada Program Hukum Ekonomi Syariah (HES) Jurusan
Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Negeri (STAIN) Majene

Oleh:

NURUL ZERINA
NIM: 20256119040

**JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI BISNIS ISLAM SEKOLAH
TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
MAJENE
2024**

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju”** disusun oleh **Nurul Zerina, NIM 20256119040**, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 M, bertepatan dengan tanggal 17 Ramadhan 1445 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, dengan beberapa perbaikan

Majene, 29 Maret 2024

18 Ramadhan 1445 H

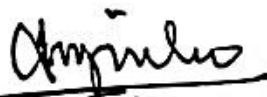
DEWAN PENGUJI

Ketua : Dwi Utami Hudaya Nur, S.H.I., M.H
Sekretaris : Nurhayati, S.Sy., M.H.I
Pembimbing I : Ahmad Abbas, M.Si
Pembimbing II : Noercholis Rafid, A.,M.H.I
Penguji I : Aminuddin Lahami, S.H.,M.H
Penguji II : Ardiansyah, S.H.,M.H

()
()
()
()
()
()

Diketahui Oleh

Ketua Jurusan



Abdul Rahman, M.Pd.,Ph.D.
NIP. 197312312005011034

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi atas nama **Nurul Zerina NIM: 20256119040** Mahasiswa Program Hukum Ekonomi Syariah pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam STAIN Majene, setelah meneliti dan mengoreksi secara seksama skripsi berjudul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju” memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diujikan.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

Majene, 23 Februari 2024

Pembimbing I



Ahmad Abbas, M.Si
NIP. 198903272020121008

Pembimbing II



Noercholis Radfid, A.M.H.I
NIP. 1984008242019031002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nurul Zerina
Nim : 20256119040
Tempat, Tanggal Lahir : Dayanginna, 04 Juli 2001
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Alamat : Dayanginna Selatan
Judul : Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam
Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Mamuju

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikasi, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebahagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Majene, 23 Februari 2024

Penyusun



Nurul Zerina
20256119040

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju” dalam waktu yang tidak terlalu lama. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene. Sholawat beserta salam semoga selalu tercurah kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW. Sebagai *uswatun hasanah* bagi kita semua dalam hidup dan kehidupan kita, baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Mengingat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman dalam penulisan, sehingga skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaannya.

Penyusun skripsi ini tidak terlepas dari kontribusi berbagai pihak, baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya terutama kepada kedua orangtua yaitu ayahanda **Hapsi** dan ibunda **Hasna** yang telah membesarkan, mendo'akan serta senantiasa memberikan dukungan, baik moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.

Penulis juga tak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Wasila S.T M.T selaku ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene.

2. Bapak Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D. selaku ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
3. Bapak Supriadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
4. Bapak Ahmad Abbas, M.Si dan Bapak Noercholis Rafid, A.M.H.I masing-masing sebagai pembimbing I dan II yang selalu meluangkan waktu memberikan motivasi dan membimbing penulis, mulai dari pembuatan proposal sampai pada penyusunan skripsi ini selesai.
5. Bapak Aminuddin Lahami, S.H.,M.H dan Bapak Ardiansyah, S.H.,M.H selaku penguji I dan II yang telah memberikan kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.
6. Segenap dosen pada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Bisnis Islam, baik dosen tetap maupun dosen LB yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis mulai dari awal perkuliahan sampai pada tahap memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).
7. Segenap staf akademik, baik pada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Bisnis Islam maupun pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene secara keseluruhan.
8. Kak Tiara Atria Ovalia yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Mamuju, serta seluruh Pegawai yang ada di BSI yang telah bersedia menjadi narasumber dan telah membantu dalam proses penelitian sampai selesai.
9. Terima kasih pula saya sampaikan kepada Musliha, Dian Nursyafitri, Indriani, Siti Maghfirah serta teman-teman dan semua keluarga besar HES 2 yang tak sempat penulis sebutkan satu persatu atas motivasi,

dukungan/bantuan yang telah diberikan, baik yang bersifat moril maupun materil selama penulis menempu perkuliahan sampai berhasil memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Semoga skripsi ini dapat berkontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi para pembaca, serta segala bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak bernilai ibadah dan dilipatgandakan pahalanya oleh ALLAH SWT, aamiin...

Majene, 23 Februari 2024
Penulis,

Nurul Zerina
20256119040

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus.....	6
D. Penelitian Terdahulu.....	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN TEORETIS	10
A. Pengertian Bank Syariah.....	10
1. Perbandingan Bank Syariah dan Bank Konvensional	10
2. Tinjauan dan Fungsi Perbankan Syariah.....	11
B. Pengertian Akad	12
1. Macam-Macam Akad.....	13
2. Rukun Akad.....	14
3. Syarat-Syarat Akad.....	14
4. Syarat Pelaksanaan Akad	15
5. Syarat Kepastian Hukum	15
6. Hal-Hal yang Membatalkan Akad	15

7. Landasan Hukum Akad Musyarakah.....	16
C. Pengertian Pembiayaan.....	17
1. Tujuan Pembiayaan.....	18
2. Fungsi Pembiayaan.....	19
3. Macam-Macam Pembiayaan	20
4. Kriteria Pembiayaan	22
5. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	22
D. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah.....	23
1. Fatwa dewan syariah.....	23
2. Jenis-Jenis Akad Musyarakah	26
3. Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	26
4. Pembiayaan musyarakah mutanaqisah	28
5. Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan pada Akad Musyarakah Mutanaqisah	28
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Jenis dan Lokasi Penelitian.....	30
B. Pendekatan Penelitian.....	31
C. Metode Pengumpulan Data.....	32
D. Sumber Data Penelitian	33
E. Instrumen Penelitian	34
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	35
G. Pengujian Keabsahan Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju..	38
1. Profil BSI KC Mamuju	38
2. Sejarah BSI KC Mamuju.....	38

3. Keadaan BSI KC Mamuju.....	39
4. Visi dan Misi BSI KC Mamuju.....	40
5. Personalia BSI KC Mamuju.....	40
B. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisyah di Bank BSI Kantor Cabang Mamuju... ..	41
C. Kesesuaian Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dengan Fatwa No:73/DSN-MUI/XI/2008 Di Bank Syariah Indonesia KC Mamuju.....	60
BAB V PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Implikasi Penelitian	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	83
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	87

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. *Transliterasi Arab-Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan Transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. *Konsonan*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di

			bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
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	Hamza	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

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

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	<i>fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>ḍammah</i>	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	a dan i
و	<i>fathah</i> dan <i>wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْف : *kaifa*

هُوْل : *hauila*

3. *Maddah*

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ... ئ	<i>fathah</i> dan alif atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
ى	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	Ī	a dan garis di atas
و	<i>dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	a dan garis di atas

Contoh:

مات : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوت : *yamūtu*

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t].

Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

نَعْمُ : *nu'ima*

عُدُّوْ : *'aduwwun*

Jika huruf *ى* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ى) maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi *ī*.

Contoh:

عَلِيٌّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عَرَبِيٌّ : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkandengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun huruf *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia

akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi diatas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari al-Qur'ān), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fī Zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

9. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*.

Contoh:

دِينُ اللهِ بِالله *dīnullāh* بِالله *billāh*

Adapun *tā'* marbūṭahdi akhir kata yang disandarkan kepada *Lafz al-Jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللهِ *hum fī raḥmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf

kapital (*Al-*). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang *al-*, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkatamubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān

Naẓīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naẓr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, makakedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi.

Contoh:

Abū al-Walīd Muḥammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-WalīdMuḥammad (bukan: *Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad Ibnu*)

Naẓr Ḥāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Naẓr Ḥāmid (bukan: *Zaīd, Naẓr ḤāmidAbū*)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	=	<i>subḥānahū wa ta‘ālā</i>
saw.	=	<i>ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam</i>
a.s.	=	<i>‘alaihi al-salām</i>
H	=	Hijrah
M	=	Masehi

SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	=	Wafat tahun
QS .../...: 4	=	QS al-Baqarah/2: 4 atau QS Āli ‘Imrān/3: 4
HR	=	Hadis Riwayat

Untuk karya ilmiah bahasa Arab, terdapat beberapa singkatan berikut:

ص	=	صفحة
دم	=	بدون مكان
صلعم	=	صلى الله عليه و سلم
ط	=	طبعة
دن	=	بدون نشر
الخ	=	الى اخرهاش الى اخره
ج	=	جزء

ABSTRAK

Nama : Nurul Zerina
NIM : 20256119040
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju*

Penelitian ini menjelaskan tentang Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju. Adapun pokok permasalahannya yaitu Bagaimana penerapan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan tujuan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas pada setiap masalah-masalah yang terjadi pada masyarakat. Sumber data yang digunakan bersumber dari hasil observasi, wawancara dengan Tiara Atria Oktaviani selaku marketing admin pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju.

Berdasarkan dari hasil penelitian bahwa Penerapan pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah di bank syariah indonesia kantor cabang mamuju, yaitu pemberian plafond pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan perumahan diterapkan pada Bank Syariah indonesia kantor cabang mamuju. penerapan akad musyarakah mutanaqisyah pada pembiayaan perumahan di bsi kantor cabang mamuju terdapat beberapa tahapan yaitu: a) Tahapan pengajuan permohonan nasabah, b) Tahapan verifikasi nasabah, c) Tahapan pengajuan jaminan, d) Tahapan penandatanganan akad, e) Tahapan pencairan dana, f) Tahapan pelunasan dana secara bertahap. Kesesuaian fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisyah pada pembiayaan perumahan di bank syariah indonesia kantor cabang mamuju ada beberapa hal yang masih belum menyesuaikan secara rinci dan jelas dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/ 2008, yaitu biaya-biaya (pajak, notaris, administrasi, asuransi jiwa, dll) yang seharusnya dibebankan oleh bank dan nasabah namun pada prakteknya dibebankan secara keseleruhan kepada nasabah

Pada akhir penelitian ini, implikasinya adalah Bagi Bank Syariah indonesia kantor cabang mamuju dalam penerapan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan perumahan di Bank Syariah indonesia kantor cabang mamuju harus menambah program pada produk agar menarik minat nasabah, sehingga jumlah nasabah yang menerapkan akad musyarakah mutanaqishah semakin hari semakin terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Dan dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan di Bank Syariah indonesia kantor cabang mamuju seharusnya lebih rinci dalam menerapkan dengan kesesuaian dalam fatwa DSN-MUI N0.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah. Selain itu juga harus menerapkan dengan fatwa-fatwa yang lainnya berkaitan dengan pembiayaan musyarakah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah merupakan pilar utama dalam industri keuangan syariah karena mereka berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks umum, bank syariah adalah institusi keuangan yang inti bisnisnya melibatkan pemberian kredit dan layanan pembayaran yang sesuai dengan prinsip syariah, sehingga kegiatan perbankan selalu berhubungan dengan transaksi keuangan yang mematuhi aturan-aturan syariah.

Perkembangan bank syariah yang relatif cepat adalah sebuah fenomena penting dalam industri keuangan. Undang-undang perbankan syariah No. 21 tahun 2008, yang menyatakan bahwa perbankan syariah mencakup bank syariah dan unit usaha syariah serta regulasi terkait, adalah langkah penting dalam menertibkan dan mengatur sektor ini. Undang-undang ini membantu menciptakan kerangka kerja resmi untuk kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses yang harus diikuti oleh bank syariah dan unit usaha syariah dalam menjalankan operasinya. Hal ini penting untuk menjaga integritas dan kepatuhan dengan prinsip-prinsip syariah dalam layanan keuangan.

Perbankan syariah di Indonesia telah berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir. Ini karena minat yang tinggi dari masyarakat muslim di Indonesia yang ingin menggunakan sistem perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, termasuk larangan riba (bunga). Hal ini telah memicu perkembangan lebih lanjut dalam industri perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan konsumen yang mencari alternatif yang sesuai dengan nilai-nilai agama mereka. Selain itu,

pemerintah dan regulator juga telah mendukung perkembangan perbankan syariah untuk memastikan bahwa layanan ini tersedia dan memadai bagi masyarakat¹ sebagaimana diterangkan dalam QS. Sad /38:24.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتَاكَ إِلَىٰ نَعَاجَةٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَحَزَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Terjemahnya :

“Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.²

Terjemahan Bahasa Mandar:

*“Sitongangna na gau’ bawango’-o sawa’ naperau’i bekemu na mattambahi beken. Anna sitongangna mae’diangi pole to siola-ola di’o sambarengi ta’lalo (pagau’ bawang) di sambareang laengna, salaengna to matappa’ anna mappogau apiangan, anna saicco’ di ise’ya (bassa) di’e. Anna (Daud) massanga mua’ iyami’ ma’uyi’i, jari merau a’dappangi lao di puangna mane me’opang suyu’ anna me’otowa’”.*³

Dalam fatwa DSN MUI No.37 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan, Musyarakah Mutanaqisah adalah suatu bentuk perjanjian kerja sama di dalam perbankan syariah dimana kepemilikan aset atau modal dapat bekurang seiring dengan pembelian secara bertahap oleh pihak lain, dalam hal ini nasabah. Dalam akad musyarakah mutanaqisah, bank syariah berjanji untuk menjual aset yang telah disepakati secara bertahap kepada nasabah, dan nasabah wajib membelinya. Akad ini memungkinkan nasabah untuk memperoleh kepemilikan

¹Nurjannah, *Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya*, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2019), h.1

² Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an Terjemah* (Surabaya: Halim, 2014), h.454

³ Koro’ang mala’bi’, *Al-Qura’an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia Makassar*, Direktorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h.829

sempurna terhadap aset atau modal tersebut setelah pembelian bertahap selesai. Konsep *Musyarakah Mutanaqisah* adalah salah satu instrumen dalam perbankan syariah yang digunakan untuk pembiayaan berbasis syariah. Ia memeberikan alternatif bagi masyarakat muslim yang ingin memanfaatkan layanan perbankan sesuai prinsip-prinsip syariah.

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, memang melibatkan beberapa akad tambahan seperti *syirkah 'inan, ba'i, dan ijarah*. Syirka 'inan ini adalah bentuk kerja sama dalam kepemilikan aset atau modal antara bank syariah dan nasabah. Kepemilikan bersama ini akan berkurang seiring dengan pembelian bertahap oleh nasabah. Ba'i adalah akad jual beli yang terjadi antara bank syariah dan nasabah bank berjanji untuk menjual aset tersebut kepada nasabah secara bertahap, dan nasabah berkomitmen untuk pembelinya. Dan yang terakhir Ijarah, ijarah adalah akad sewa yang terjadi ketika nasabah mulai menggunakan aset yang dia telah beli secara bertahap dari bank.

Dari akad ijarah itulah kemudian terdapat pendapatan sewa yang dibagi sesuai porsi kepemilikan. Porsi bank masuk sebagai pendapatan untuk bank, sedangkan bagian pendapatan sewa nasabah akan digunakan untuk membeli kepemilikan aset dari bank. Sementara itu, aset musyarakah mutanaqisah ini juga bisa disewakan ke pihak bank dan nasabah. pendapatan sewa akan dibagi berdasarkan porsi kepemilikan aset. Pada akad musyarakah ini juga tidak terjadi pembayaran yang lebih, karena saat pengalihan kepemilikan aset tidak ada selisih antara besaran biaya yang ditambahkan aset. Pendapatan bank murni hanya dari ujah (upah sewa) saja.⁴

⁴Ruslaini Sitorus, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S.Parman* (Skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019), h. 2-3.

Kepemilikan rumah atau hunian adalah kebutuhan mendasar bagi orang, dan kemampuan ekonomi setiap keluarga memainkan peran penting dalam cara mereka memperoleh properti tersebut. Beberapa orang mungkin dapat membeli rumah secara tunai atau lunas jika mereka memiliki kecukupan uang muka, sementara yang lain perlu menggunakan fasilitas pembiayaan seperti kredit hipotek atau pinjaman perumahan untuk mencicil pembelian rumah. Kredit hipotek atau pembiayaan perumahan merupakan cara umum yang digunakan oleh mayoritas masyarakat untuk membeli rumah, terutama karena harga rumah yang semakin tinggi. Ini memungkinkan mereka untuk membayar rumah secara bertahap selama periode waktu tertentu. Bagi sebagian masyarakat, pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah seperti murabahah atau musyarakah juga menjadi pilihan yang sesuai dengan keyakinan agama mereka. Ini mencerminkan diversitas opsi pembiayaan yang ada untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat.

Banyaknya masyarakat yang berkeinginan membeli rumah yang diinginkan pada sebuah bank dari pada menabung. Tingginya pembiayaan rumah yang dimiliki bank dari pada menabung dikarenakan membeli dan memiliki rumah secara kredit memberikan kemudahan pada kebanyakan masyarakat untuk dapat memiliki rumah dibandingkan dengan membeli secara tunai. Sehingga, permintaan kebutuhan akan kredit rumah pada masyarakat yang semakin banyak dengan jumlah pertumbuhan produknya yang semakin meningkat. Maka pihak bank mengeluarkan produk-produk dalam melakukan pembiayaan perumahan.

Pembiayaan perumahan adalah salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank, termasuk bank syariah, untuk nasabah yang ingin membeli rumah secara kredit. Dalam konteks bank syariah, terdapat berbagai akad atau perjanjian yang

digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah, dan salah satunya ialah akad musyarakah mutanaqisah.⁵

Sebenarnya orang yang ingin mempunyai rumah tapi tidak mempunyai modal atau uang untuk mencukupi pembayaran secara tunai, kalau memilih bank konvensional takutnya nanti riba, makanya orang yang ingin memiliki rumah lebih memilih bank syariah. Jadi disini saya mau cari tahu bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan di bank syariah. Dalam fatwa DSN No: 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* bahwa ketentuan hukumnya adalah boleh, jadi pokok permasalahannya disini adalah bagaimana kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan fatwa tersebut di Bank Syariah Kantor Cabang Mamuju.

Dari beberapa penjelasan di atas penulis tertarik untuk memaparkan secara jelas dengan mencoba melakukan penelitian bagaimana penerapan akad musyarakah mutanaqisah di bank syariah Indonesia kantor cabang Mamuju, dengan itu penulis mengangkat judul **“Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju”**.

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang masalah yang di kemukakan di atas, akhirnya penulis dapat menarik beberapa permasalahan yang nantinya akan dikaji serta dilakukan pembahasan yang lebih mendalam. Adapun masalahnya adalah sebagai berikut:

⁵Anita Fuji Lestari, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Mudharabah pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin* (Skripsi Teknologi dan Pendidikan Tinggi Politeknik Negeri Banjarmasin, 2018), h. 2-3

1. Bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju?
2. Bagaimana kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan fatwa No:73/DSN-MUI/XI/2008 di Bank Syariah Indonesia KC Mamuju?

C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

No	Fokus Penelitian	Deskripsi Fokus
1.	Pembiayaan Perumahan	Pembiayaan perumahan ialah aspek dalam mendorong kepemilikan rumah dan pengembangan sektor perumahan dalam suatu masyarakat. Ini melibatkan aliran dana yang signifikan dan perlu diatur dengan baik agar sesuai dengan prinsip-prinsip hukum dan etika yang berlaku.
2.	<i>Musyarakah mutanaqisah</i>	<i>Musyarakah mutanaqisah</i> ialah kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk kepemilikan asset atau barang. salah satunya yaitu bentuk baru dalam pembiayaan perumahan, jadi penelitian ini mendapatkan bahwa MMQ ialah wujud yang dinamis dalam pembelian perumahan dimana kedua belah pihak diberlakukan sebagai pemodal.

3.	Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i>	Dalam <i>musyarakah mutanaqisah</i> (MMQ) di perbankan syariah, hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) atau otoritas yang setara di negara lain yang berlaku. Fatwa DSN-MUI dan pedoman serupa mengatur prinsip-prinsip yang harus diikuti dalam transaksi MMQ, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak.
----	---	--

D. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ialah langkah penting untuk membedakan penelitian yang akan peneliti lakukan dengan penelitian yang sudah ada yaitu:

1. Nurjannah, Dalam judul skripsinya *Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya* Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro 2019. Hasil penelitiannya adalah bahwa mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan empat tahap yaitu nasabah mengajukan permohonan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ke Bank, kemudian syirkah atas porsi kepemilikan rumah antara porsi bank dengan porsi nasabah, Rumah yang menjadi porsi bank di sewakan dalam hal ini kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar kewajiban atau angsuran kepada Bank terdiri dari

pembayaran pokok sewa untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank dan pembayaran ujah.⁶

2. Rinda Lamumba, Dalam judul skripsinya *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah cabang Palangka Raya Ditinjau dalam Fatwa DSN MUI* Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya 2019. Hasil penelitiannya yaitu implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk griya IB hasanah di BNI dilihat dari prosedur, implementasi dan fatwanya walaupun ada beberapa point dari fatwa dsn MUI yang tidak sesuai didalam pelaksanaannya terlihat dari implementasi dan tinjauan pada fatwanya.⁷
3. Siti Nurbaiti, Dalam judul skripsinya *Efektivitas Pemberlakuan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan KPR Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S. Parman* Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember 2023. Hasil penelitiannya yaitu pemberlakuan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah dapat dikatakan efektif karena berdasarkan teori S.P Siagian efektivitas pembiayaan dapat diketahui dengan tercapainya faktor-faktor pendukung efektivitas melalui fungsi dan tujuan, ketepatan sasaran, ruang lingkup proses pengajuan, keterjangkauan, ketersediaan sumber daya, penyaluran, dan akad.⁸

⁶Nurjannah, *Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya* (Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2019) h. 51

⁷ Rinda Lamumba, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah Cabang Palangkaraya di Tinjau Dalam Fatwa DSN MUI* (Skripsi Institut Agama Islam Negeri, 2019), h.98

⁸Siti Nurbaiti, *Efektivitas Pemberlakuan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S. Parman* (Skripsi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2023), h. 72-73

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan:

- a. Untuk mengetahui penerapan akad musyarakah mutanaqisah.
- b. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Peneliti dapat menambah keilmuan dalam melaksanakan akad musyarakah mutanaqisah.
- b. Bagi masyarakat khususnya yang ada di Mamuju dapat menjadikan wawasan dan pengetahuan mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisah dapat digunakan sebagai pijakan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penerapan akad musyarakah, baik bagi pembaca maupun masyarakat.
- c. Dapat memberikan pijakan baru bagi masyarakat yang ingin melakukan akad musyarakah mutanaqisah pada bank Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju.

BAB II

TINJAUAN TEORETIS

A. Pengertian Bank Syariah

Bank adalah lembaga keuangan yang memiliki peran penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Fungsi utamanya termasuk menerima simpanaan seperti giro, tabungan, dan deposito, serta menyediakan layanan peminjaman uang. Selain itu, bank juga berperan sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang, dan menerima berbagai pembayaran seperti tagihan listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah, dan pembayaran lainnya. Bank memainkan peran sentral dalam sistem keuangan dan memudahkan berbagai transaksi keuangan bagi individu dan bisnis.

Kehadiran yang berdasarkan syariah di Indonesia masih relatif baru, yaitu baru pada awal tahun 1990-an, meskipun masyarakat Indonesia merupakan masyarakat muslim terbesar di dunia. Prakarsa untuk mendirikan bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada 18-20 agustus 1990. Namun diskusi tentang bank syariah sebagai basis ekonomi Islam sudah mulai dilakukan pada awal tahun 1980. Bank syariah pertama di Indonesia merupakan hasil kerja tim perbankan MUI, yaitu dengan dibentuknya PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang akte pendiriannya ditandatangani tanggal 1 November 1991. Bank ini ternyata berkembang cukup pesat sehingga saat ini BMI sudah memiliki puluhan cabang yang terbesar di beberapa kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Makassar, dan kota lainnya.¹

1. Perbandingan antara bank syariah dan konvensional memang dapat mencakup berbagai aspek, termasuk keuntungan yang diberikan kepada

¹Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. RajaGrafindoPersada, 2017), h. 24 dan h. 165

nasabah. Namun penting untuk dicatat bahwa terdapat perbedaan mendasar dalam cara bank syariah dan bank konvensional menghasilkan keuntungan dan mengelola dana nasabah. Berikut adalah perbandingan antara keduanya.

- a. Syariah: bank syariah adalah pembagian keuntungan atau bagi hasil (profit-sharing). Ini adalah pendekatan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yang melibatkan pembagian keuntungan antara bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Keuntungan yang diperoleh bank tidak hanya berasal dari bunga seperti dalam bank konvensional, tetapi juga melalui bagian dari keuntungan usaha yang dihasilkan dari dana yang ditempatkan dalam bisnis yang sesuai dengan prinsip syariah.
- b. Bank Konvensional: Bank konvensional umumnya menerima simpanan dari nasabah dan memberikan bunga atas simpanan tersebut. Mereka juga memberikan pinjaman dengan bunga kepada nasabah. Keuntungan utama bank konvensional biasanya berasal dari selisih antara bunga yang dikenakan kepada nasabah atas pinjaman.²

2. Tujuan dan fungsi perbankan syariah

Dalam perbankan syariah memiliki karakter khusus yang mencerminkan prinsip-prinsip syariah islam dan memiliki tujuan yang lebih luas dalam konteks pembangunan nasional. Beberapa fungsi utama dari perbankan syariah mencakup:

- a. Bank syariah maupun unit usaha syariah (UUS) memiliki peran penting dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- b. Bank syariah dan unit usaha syariah (UUS) dapat menjalankan fungsi sosial dengan menjadi lembaga baitulmal atau perantara untuk merima dan

² Nela Nurlaelasari, *Analisis Hukum Islam Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat IB Jurnal Akuntansi UMMI*, Vol III, Nomor 1, September 2022, h. 36-37

menyalurkan dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya.

- c. Bank syariah dan unit usaha syariah (UUS) juga dapat berperan dalam menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf sesuai dengan kehendak pemberi wakaf..
- d. Penyelenggaraan fungsi sosial dalam konteks wakaf dan dana sosial oleh bank syariah dan unit usaha syariah harus sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku di Negara yang bersangkutan.³

Perkembangan perbankan selama beberapa dekade terakhir telah melibatkan lahirnya bank syariah sebagai salah satu aspek signifikan dalam sistem keuangan global . Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam, yang didasarkan pada ajaran al-qur'an dan hadis.

Bank syariah ialah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat *defisit* dana yang melarang adanya MAGHRIB (*Maisir, Gharar, Haram, Riba, dan Bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak prinsip "*atarodin*" sangat diutamakan untuk menjaga hubungan bank dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang di rugikan.⁴

B. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa arab yaitu 'akad yang berarti perjanjian, ikatan, yang kokoh. Maka makna kata berkaitan juga dengan akidah karena mempunyai akar kata dan akibat hukum yang sama. Akad adalah ikatan yang

³ Syafril, *Bank dan Lembaga Keuangan Modern Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2020), h. 151-152

⁴Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang* Jurnal Iqtishoduna, Vol. No. 1 April 2015, h. 18

menimbulkan hubungan yang kokoh antara dua pihak, mengakibatkan iltizam serta melahirkan hak dan kewajiban. Dalam hukum perspektif barat disebut dengan hukum perikatan (*verbinten/iltizam*), bukan perjanjian (*overeenskoms/akad*). Sedangkan yang di bahas dalam perjanjian ini adalah hukum perjanjian (yaitu hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian antara dua pihak), yang lazim dalam perspektif hukum islam disebut akad. Defenisi akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁵

Dalam Islam, ketentuan-ketentuan perikatan atau akad sangat penting dan diatur dengan cermat. Akad adalah perjanjian atau kontrak yang mengatur hubungan antara pihak yang terlibat dalam suatu transaksi atau perjanjian. Dalam konteks perbankan islam, prinsip-prinsip akad yang sesuai dengan syariah sangat penting.⁶

1. Macam-Macam Akad

Dilihat dari sifat akad secara syariat, terbagi pada: *akad shahih* dan *ghairu shahih* ialah:

a. *Akad shahih*, ialah akad yang sempurna rukun dan syarat menurut syariat.

Akad yang dilakukan dengan memenuhi rukun dan syarat berlaku akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad dan mengikat secara pasti kepada pihak yang berakad. Misalnya akad jual beli yang di lakukan oleh orang yang cakap hukum terhadap barang yang halal dan dilakukan dengan cara yang dibenarkan agama serta tidak difaskhkan, akan brimplikasi hukum yaitu berpindahnya hak

⁵Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: PT.RajaGrafindo Persada, 2019), h. 3-4

⁶Ruslaini Sitorus, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S.Parman* (Skripsi, 2019), h. 10-11

kepemilikan barang kepada pembeli dan hak kepemilikan uang terhadap penjual dan akad tersebut mengikat para pihak.

b. *Akad ghairu shahih*, ialah suatu yang rusak pada salah satu unsur dasar (rukun dan syarat), seperti jual beli bangkai.

Terhadap akad yang dilakukan tidak terpenuhi rukun dan syarat atau kurang salah satu rukunnya maka akad itu tidak memberi pengaruh apapun dan tidak mengikat terhadap para pihak, demikian pendapat Jumhur.⁷

2. Rukun Akad

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), Rukun akad ada tiga yaitu:

- a. Pihak-pihak yang berakad, pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- b. Objek akad, adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
- c. Tujuan pokok akad, yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

3. Syarat-Syarat Akad

Syarat akad ada empat macam yaitu:

- a. Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad menurut syariat, yaitu terbagi menjadi dua, syarat umum, yaitu syarat yang harus ada pada setiap akad, seperti; adanya orang yang berakad, objek itu bermanfaat dan tidak dilarang oleh syariat. Syarat khusus, yaitu syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian

⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019), h. 56-58

lainnya, seperti syarat adanya saksi pada akad nikah, keharusan penyertaan barang/objek pada *al-‘uqud al-‘inayya*.

b. Syarat sah akad

Syarat sahnya akad menurut ulama hanafiyah harus terhindar dari enam perkara, yaitu:

- 1.) Ketidakjelasannya tentang barang, jenis, spesifikasi, waktu pembayaran, penanggung jawab dan lain-lain.
- 2.) Ada unsur paksaan.
- 3.) Ada pembatasan waktu.
- 4.) Ada unsur gharar (ketidak jelasan, fiktif).
- 5.) Ada unsur *al-dharar* (kemudaratatan).
- 6.) Syarat-syarat yang merusak, misalnya penjual mensyaratkan kepada pembeli untuk menjual kembali kepadanya dengan harga yang lebih murah.

4. Syarat Pelaksanaan Akad

- a. Barang tersebut milik penjual.
- b. Pelaku akad harus cakap hukum.

5. Syarat Kepastian Hukum

Syarat kepastian hukum, yaitu akad tersebut sudah selesai dilaksanakan dan tidak berlaku hak opsi (*khiyar*), yaitu hak untuk meneruskan atau membatalkan akad tersebut.⁸

6. Hal-hal yang membatalkan akad

Faktor-faktor yang sering kali menyebabkan batalnya keabsahan suatu akad terletak pada pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akad. Setiap pihak yang

⁸Mardani, *Hukum Kontrak Keuangan Syariah dari Teori Keaplikasi* (Jakarta: Kencana, 2021), h. 7-8

terlibat dalam pembuatan akad harus berada dalam keadaan yang bebas dan mengeluarkan kehendaknya sendiri. Dengan kehendak murni dari diri sendiri dimaksudkan kehendak yang dinyatakan secara bebas dan dalam suasana yang wajar serta tidak dipengaruhi oleh unsur-unsur yang menyesatkan pertimbangan dan kehendak para pihak. Hal-hal yang menyesatkan dan membuat kehendak menjadi cacat, sehingga dan sering disebut dengan istilah cacat kehendak. Dalam situasi hukum islam disebut dengan ‘*uyub ar-rida* (hal-hal yang mencederai kerelaan) atau ‘*uyub al-iradah* (hal-hal yang mencederai kehendak).⁹

7. Landasan Hukum Akad Musyarakah

Musyarakah ialah akad yang di bolehkan oleh syariat, berdasarkan al qur’an, as-sunnah/ hadis, dan ijma’.

a. Qs. Al-Maidah (5) ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Terjemahan

Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...¹⁰

Terjemahan

*Ingannana to matappa’, pasilennarangi mie’ assi-talliang.*¹¹

b. As.-sunnah

Dari abu hurairah yang irafa’-kan kepada Nabi saw., bahwa Nabi saw. Bersabda: “sesungguhnya Allah Azza Wa jalla berfirman aku (Allah) merupakan pihak ketiga dari dua orang berserikat, selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati yang lain. Jika seseorang mengkhianati yang lainnya, aku keluar dari perserikatan di antara keduanya.” (HR. Abu Dawud dan Hakim ia sahihkan sanad-nya).

c. Ijma’

⁹ Fordebi dan Adesi, *Ekonomi dan Bisnis Islam Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h. 174-175

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an Terjemah* (Surabaya Halim, 2013), h. 106

¹¹ Koro’ang Mala’bi’, *Al-Qur’an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia Makassar*, Direktorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h.173

Terikat musyarakah, kaum muslimin berijmaa untuk membolehkan transaksi syirkah secara umum meskipun mereka berselisih mengenai jenis-jenisnya.¹²

C. Pengertian Pembiayaan

Kegiatan bank syariah dalam menjalankan perannya sebagai lembaga perantara yang menyalurkan modal (dana) kepada nasabah disebut sebagai pembiayaan. Pembiayaan adalah kepercayaan dari lembaga pembiayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Bank syariah menyalurkan modal bukan sebagai bentuk utang piutang, melainkan sebagai investasi yang diberikan kepada nasabah untuk mendukung kegiatan usaha mereka. Peran pembiayaan melibatkan penciptaan lapangan kerja, peningkatan usaha nasabah, kontribusi terhadap stabilitas ekonomi, dan peningkatan profitabilitas bank syariah.

Pembiayaan atau financing merujuk kepada pemberian dana dari satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan oleh individu maupun lembaga. Secara sederhana, pembiayaan merupakan penyediaan dana untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan menurut keperluannya terbagi menjadi dua, yaitu pembiayaan modal kerja ialah pembiayaan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan produksi. Dan pembiayaan investasi ialah pembiayaan yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal dan fasilitas-fasilitas yang berkaitan dengan barang-barang modal.¹³

Pembiayaan menurut undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan syariah menyatakan pembiayaan ialah penyediaan uang/tagihan yang

¹² Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah* (jakarta: Kencana, 2019), h. 73

¹³ Iswahyuni, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Danamon syariah KC Gunung Agung Denpasar* Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan dan Ekonomi, Vol. 7 No.1 (juni 2022), h. 340

dipersamakan dengan itu persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Adapun sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yaitu:

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah
2. Pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, prinsip istishna dan prinsip as-salam
3. Sewa pembiayaan dengan prinsip ijarah (sewa murni) dan ijarah al-muntahia bittamlik (sewa beli atau leasing dengan hak opsi).¹⁴

1. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yaitu:

- 1) Pemilik, Dari sumber pendapatan ini, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.
- 2) Pegawai, Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.
- 3) Masyarakat
 - a. Pemilik dana yaitu mereka mengharapkan dari dana yang di investasikan akan diperoleh bagi hasil
 - b. Debitur yang bersangkutan ini menyediakan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif)

¹⁴ Habriyanto, dkk, *Pemahaman Nasabah Tentang Konsep Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan KPR Subsidi di Bank 9 Jambi Syariah* Jurnal Publikasi Manajemen Informatika, Vol. 2, No. 2, Mei 2023, h. 22

- c. Masyarakat, umumnya-konsumen mereka dapat memperoleh barang-barang yang di butuhnya
- 4) Pemerintah, Akibat menyediakan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).
- 5) Bank, Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

2. Fungsi Pembiayaan

Adapun fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:

1) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas

2) Meningkatkan daya guna barang

a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goreng; peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang di salurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya.

5) Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- a. Pengendalian inflasi
- b. Peningkatan ekspor
- c. Rehabilitasi prasarana
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

7) Sebagai alat hubungan ekonomi nasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tapi juga di luar negeri.¹⁵

3. Macam-macam pembiayaan

Bank syariah telah menawarkan bermacam bentuk pembiayaan yang terbagi berdasarkan pada akad dan tujuan. Secara umum, ada tiga macam pembiayaan yang di tawarkan bank syariah, yaitu:

¹⁵Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2014), h. 304-307

1. Pembiayaan jual beli

Pembiayaan jual beli ialah penyediaan barang yang akan diperjual belikan oleh pihak bank kepada nasabah. Dalam pembiayaan ini bank bertindak selaku penjual yang akan menjual barangnya kepada nasabah selaku pembeli. Maka hal ini berlalu sebagaimana jual beli pada umumnya.

2. Pembiayaan sewa menyewa

Pembiayaan sewa menyewa adalah sebuah transaksi yang diambil terhadap penggunaan manfaat dari suatu barang dan jasa dengan pemberian imbalan atau upah yang sesuai dengan kesepakatan di awal.

3. Pembiayaan bagi hasil

Dalam pembiayaan bagi hasil ini bank atau lembaga keuangan dan nasabah menjalin suatu kerja sama dalam sebuah usaha yang akan dijalankan. Bank sebagai lembaga keuangan yang akan terlibat dalam permodalan dan nasabah selaku pelaku dari usaha yang akan bertindak sebagai pelaksana maupun pengelola usaha.¹⁶

Dalam skema pembiayaan musyarakah mutanaqisah, kepemilikan barang tetap bersifat bersama antara bank syariah dan nasabah. Hal ini adalah konsekuensi dari pola pembiayaan musyarakah mutanaqisah, di mana kedua belah pihak menyumbangkan dana untuk membeli barang bersama-sama. Saat terjadi transfer kepemilikan barang, nasabah dapat sepenuhnya menguasai kepemilikan barang setelah membayar bagian bank syariah dan besaran uang sewa sesuai kesepakatan.¹⁷

¹⁶Rais Maslimudin Jamil, *Pengaruh Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Pada Nasabah Bank Syariah Indonesia KCP Balaraja 2 Tangerang Banten* (Skripsi, 2022), h. 17-18

¹⁷Mahmudi, dkk, *Pelatihan Penerapan Pembiayaan Syariah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Kerja Sama Dengan Koperasi Syariah Anazta Nusantara Sejahtera Desa*

4. Kriteria pembiayaan bermasalah

Dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah karena kualitas pembiayaan tersebut yang mulai masuk golongan kurang lancar sampai golongan macet, yang sering disebut dengan pembiayaan yang tidak berprestasi (*Non performance financing/NPF*). Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan bank indonesia tidak dijumpai pengertian dari pembiayaan bermasalah. Begitu juga dengan istilah NPF untuk fasilitas pembiayaan tidak di jumpai dalam peraturan yang diterbitkan oleh bank indonesia. Namun dalam setiap statistik perbankan syariah yang diterbitkan direktorat perbankan syariah di indonesia dapan dijumpai istilah *Non Performing Financing* yang di artikan sebagai pembiayaan non lancar mulai kurang lancar atau macet.

5. Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah

Jika terjadi pembiayaan bermasalah, maka bank syariah akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh bank syariah dapat diterima kembali. Langkah yang dilakukan oleh bank syariah ketika terjadi pembiayaan bermasalah, ialah:

1. bank syariah akan melakukan investasi pembiayaan berdasarkan kualitas atau golongan kolektibilitas dari masing-masing nasabah pembiayaan.
2. Selanjutnya membuat daftar nasabah pembiayaan bermasalah, yaitu nasabah pembiayaan yang digolongkan dalam kolektibilitas golongan kurang lancar, golongan diragukan, dan golongan macet, yang disertai status report akhir, serta hal-hal yang berkaitan dengan proses pembiayaan atau memberikan fasilitas bank kepada nasabah pembiayaan.

3. Dan bank syariah akan menyelidiki permasalahan yang ada dari masing-masing nasabah pembiayaan bermasalah dan dilanjutkan dengan melakukan rinci upaya yang telah dilakukan dalam rangka penyehatan pembiayaan bermasalah tersebut beserta hasilnya.¹⁸

D. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

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 kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dan mutanaqisah (*tanaqishah-yatanaqishu tanaqishanmutanaqisun*) berarti mengurangi secara bertahap (To Dimish).

Jadi, musyarakah mutanaqisah (*Diminishing Partnership*) adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset.¹⁹ Akad musyarakah sendiri diperbankan syariah hanya ditujukan untuk pembiayaan modal kerja usaha. Pembiayaan modal kerja ialah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan, badan usaha maupun badan hukum untuk kebutuhan modal kerja yang nyata produktif.²⁰

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

¹⁸Trisadini dkk, *Hukum Perbankan* (Depok: Kencana, 2017), h. 234-238

¹⁹Ruslaini Sitorus, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR(Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman* (Skripsi, 2019), h. 11-12

²⁰Najikha Akhyati dan Muhammad Maksun, *Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Peraturan Perundang-Undangan* Jurnal Syar'ie, Vol.3 No.2 Agustus 2020, h. 118

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah Menimbang:

- a. Bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
- b. Bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
- c. Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

Putusan:

Menetapkan : *Fatwa Musyarakah Mutanaqisah*

Pertama : *Ketentuan Umum*

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

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

Kedua : *Ketentuan Hukum*

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/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:
 - 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.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai syarik--beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

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 ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah 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/ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan sempurnakan sebagaimana mestinya.²¹

1. Jenis-jenis musyarakah

Syirkah atau musyarakah terdapat pembagiannya yang bisa kita lihat sebagai berikut:

- a. Syirkah Al Amlak atau perserikatan dalam hak milik yaitu keterlibatan ataupun kemauan secara bersamaan dalam memperoleh suatu hal yang dijalankan dari kedua pihak ataupun lebih dan melibatkan hartanya.
- b. Syirkah Al Uqud atau perserikatan atas dasar akad yaitu kesepakatan yang dijalankan kedua pihak ataupun lebih secara bersamaan dalam memberi permodalan serta nilai untung ataupun rugi dan dibagikan dengan bersamaan.²²

2. Akad Musyarakah Mutanaqisah

²¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN/MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.

²² M.Ziqhri Anhar Nst dan Muhammad Ariif, *Penerapan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah* Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah Vol. 4 No. 2 2022, h.113-114

Musyarakah ialah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk membiayai suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak menyertakan modal dengan kesepakatan keuntungan maupun kerugian di tanggung bersama.²³

Musyarakah/syirkah menurut istilah ulama fikih dapat di artikan sebagai berikut:

- a. Menurut Ulama Hanafiyah, *Musyarakah* adalah perjanjian antara dua orang yang melakukan kerja sama pada harta pokok dan keuntungan.
- b. Menurut Ulama Malikiyah, *Musyarakah* adalah perjanjian yang di laksanakan antara dua orang atau lebih dengan dasar saling tolong-menolong dalam sebuah usaha dan keuntungannya akan dibagi bersama.
- c. Menurut Ulama Syafi'iyah, *Musyarakah* adalah kesepakatan hak/saham yang dimiliki oleh dua orang atau lebih dengan cara yang sudah berlaku.
- d. Menurut Ulama Hanabilah, *Musyarakah* adalah perkumpulan atau perkongsian hak (saham) atau membelanjakan harta bersama.

Dari beberapa pengertian musyarakah di atas yang sesuai dengan keadaan sekarang yang sudah berlaku di masyarakat adalah perjanjian kerja sama antara dua orang atau lebih untuk sebuah usaha tertentu, masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan yang di hasilkan dan risiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan bersama.²⁴

3. Pembiayaan musyarakah mutanaqisah

²³Mawaddah Ranchman dkk, *Isu Kepatuhan Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah di Indonesia* Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah, Volume 4 November 2022, h. 122-123

²⁴Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), h. 30-31

Berdasarkan undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, akad musyarakah dijelaskan sebagai perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam suatu usaha tertentu, di mana setiap pihak menyumbangkan sebagian dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan proporsi sumbangan dana masing-masing.²⁵

4. Pengaturan jaminan hak tanggungan pada akad musyarakah mutanaqisah

Kedudukan bank dan nasabah ialah mitra (partner), sehingga tidak tepat menggunakan mekanisme jaminan, khususnya undang-undang nomor 4 tahun 1994 tentang hak tanggungan, selanjutnya akan disebut dengan UUHT, yang memberikan hak pada kreditur untuk mengeksekusi objek MMQ apabila objek dijadikan objek jaminan. Diperlukan bantuan pranata hukum lain untuk mendukung penggunaan hak tanggungan, seperti kuasa atau perwakilan, mengingat hubungan bank dan nasabah bukanlah hubungan kreditor dan debitur dalam hak tanggungan.

Hak tanggungan ditegaskan dalam pasal 10 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) yang berbunyi:

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam

²⁵Muhammad Anwar Zainuddin, *Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Sistem Perbankan Syariah* Jurnal Bilancia, Vol.12 No.2, Juli-Desember 2018, h. 328

dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.²⁶

²⁶Humaira, T. Hafliyah, *Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah* Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 18, No. 1, Januari-Juni (2023), h. 123-124

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan lokasi penelitian

1. Jenis penelitian

Pendekatan Yuridis Empiris adalah metode penelitian yang mencakup pengumpulan data primer secara langsung dari objek penelitian. Data ini diperoleh melalui berbagai teknik, termasuk wawancara dengan responden dan narasumber yang relevan dengan penelitian. Pendekatan ini sering digunakan dalam bidang hukum dan ilmu sosial lainnya untuk memahami fenomena hukum atau isu-isu sosial secara mendalam. Dengan melakukan wawancara langsung dengan individu yang terlibat atau memiliki pengetahuan tentang masalah yang diteliti, penelitian yuridis empiris memungkinkan untuk menggali pandangan, sikap, dan pemahaman mereka, yang dapat membantu dalam pembentukan analisis dan kesimpulan yang lebih baik.¹

Penelitian kualitatif adalah pendekatan penelitian yang fokus pada pemahaman mendalam tentang praktik, tafsir, dan makna yang terkandung dalam fenomena manusia dan dunia sekitarnya. Ini berbeda dari penelitian kuantitatif yang lebih berfokus pada pengukuran, data statistik, dan generalisasi berdasarkan angka.

Penelitian kualitatif merupakan suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi pemikiran orang secara sendiri-sendiri maupun berkelompok. Beberapa deskripsi digunakan untuk menemukan prinsip-prinsip dan penjelasan yang mengarah pada penyimpulan. Penelitian kualitatif bersifat induktif artinya peneliti membiarkan permasalahan muncul dari data atau

¹Bambang Sugono, 1990, *Metode Penelitian Hukum* Ghaila Indonesia, Jakarta, h. 10

dibiarkan terbuka untuk interpretasi.² Seperti suatu kegiatan, program, peristiwa, sekelompok individu yang terkait didalamnya. Studi kasus merupakan pendekatan yang memusatkan kejadian atau peristiwa suatu kasus, maksudnya yaitu metode yang mempelajari suatu masalah yang timbul akibat adanya yang tidak sewajarnya. Setiap kasus memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan kasus lainnya.

2. Lokasi Penelitian

Berdasarkan dengan judul di atas maka lokasi penelitian dilaksanakan di karema, Kec. Mamuju, Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, dengan fokus obyek penelitian yakni, Implementasi pembiayaan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqisah di bank syariah Indonesia KC Mamuju

B. Pendekatan penelitian

Pendekatan teologis normatif (*syar'i*) adalah pendekatan studi Islam yang mencakup populer dikalangan umat Islam. Pendekatan teologis ini diterjemahkan sebagai upaya memahami atau meneliti agama dengan menggunakan kerangka ilmu ketuhanan yang bertolak dari suatu keyakinan bahwa wujud empiris dari suatu keagamaan dianggap sebagai yang paling benar dibanding dengan yang lainnya.³ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan teologis normatif (*syar'i*) bahan kajian hukum ekonomi syariah sebagai dasar adanya pembiayaan perumahan pada bank syariah Indonesia.

²Ariesto Hadi Sutopo, Adrianus Arif, *Terampil Mengolah Data Kualitatif Dengan NVIVO* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 1

³Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2002) h.28

C. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang akan dilakukan peneliti ada 3 yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah metode yang bermanfaat untuk mengumpulkan data secara sistematis dan berfokus pada uraian (deskripsi) dan penjelasan fenomena yang diamati, daripada pengukuran kuantitatif. Hal ini memungkinkan peneliti untuk mengembangkan pemahaman yang lebih mendalam tentang berbagai aspek dari fenomena yang diteliti dan bahkan untuk mengembangkan teori yang lebih baik.⁴ Bentuk observasi yang akan dilakukan yaitu mengamati secara langsung terhadap suatu kegiatan atau objek yang diteliti.

2. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan antara dua pihak di mana mereka bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab. Tujuannya adalah untuk menggali informasi, memahami sudut pandang, dan berkontribusi makna dalam suatu topik tertentu.⁵ Bentuk wawancara yang akan digunakan yaitu wawancara secara mendalam antara peneliti dan narasumber. Dengan tujuan untuk mendapatkan informasi dari responden terhadap suatu hal yang diteliti mengenai situasi dan kondisi tertentu, dan yang akan menjadi narasumber, Pegawai Bank Syariah Indonesia KC Mamuju.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode untuk mengumpulkan data dengan menyelidiki dokumen yang sudah ada. Ini adalah cara untuk mengumpulkan informasi dari sumber-sumber tertulis atau rekaman lainnya, yang kemudian

⁴ Morissan, *Riset Kualitatif*, (Jakarta: Prenadamedia group, 2019), h. 93

⁵Fenti Hikmawati, *Metodologi Penelitian*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), h.

dapat digunakan untuk menyiapkan data dan informasi yang relevan.⁶ Teknis yang akan dilakukan ialah melihat data-data seperti jumlah nasabah dan dokumen dapat berupa gambar, foto, atau sketsa yang berkaitan dengan penelitian dan dokumen yang ada tentang akad musyarakah mutanaqisah untuk memperoleh bukti atau informasi mengenai tujuan dari penelitian di Bank Syariah Indonesia KC Mamuju. Teknik ini menjadi pelengkap dalam metode observasi dan wawancara pada penelitian kualitatif negara yang berdaulat. Bentuk pelaksanaan sebagai pelaku masyarakat yang dipengaruhi oleh faktor-faktor sosial yang ada dalam diri dan lingkungan.⁷

D. Sumber Data

Sumber data merujuk pada entitas atau tempat di mana informasi dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, sumber data terbagi menjadi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama melalui pengambilan data langsung dari subjek yang relevan dengan penelitian. Data primer ini bersifat polos dan memerlukan analisis lebih lanjut.⁸ Dalam konteks penelitian ini tentang penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada Bank Syariah Indonesia KC Mamuju, pengumpulan data primer akan melibatkan interaksi langsung dengan orang-orang yang terlibat, seperti pegawai bank, untuk mendapatkan informasi yang relevan dan mendalam tentang topik tersebut.

⁶Ani Krismiati, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No:08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus di Bank Jateng KCP Syariah Boyolali)*, (Skripsi, 2020), h. 16-17

⁷Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 1 ed. (Jakarta: Kencana, 2016), h. 151-152

⁸Halik, *Implementasi Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan Produk KPR IB Melalui Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Cabang Palu*, (Skripsi, 2021), h. 27

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah ada sebelumnya dan dapat ditemukan di berbagai sumber. Para peneliti mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari, mencatat dan mengutip informasi dari berbagai sumber, seperti buku, literatur, makalah, atau sumber lain yang relevan. Data sekunder sering digunakan dalam penelitian untuk mendukung atau melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian langsung atau wawancara dengan subjek. Ini membantu peneliti untuk mendapatkan konteks lebih lanjut dan pemahaman yang lebih mendalam tentang topik penelitian.⁹

E. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian. Instrumen penelitian biasanya dibuat berdasarkan definisi operasional variabel penelitian yang telah ditetapkan. Definisi operasional tersebut mencakup indikator-indikator yang akan digunakan untuk mengukur variabel penelitian.¹⁰ Instrumen penelitian memiliki peran penting dalam berbagai tahap penelitian, termasuk menetapkan fokus penelitian, memilih informan atau sumber data, mengumpulkan data, meneliti kualitas data, melakukan analisis data, menafsirkan data, dan membuat kesimpulan. Dalam penelitian kualitatif, dimana masalah penelitian, sumber data, dan hasil yang diharapkan mungkin belum jelas atau pasti, rencana penelitian bersifat lebih fleksibel.¹¹ Peneliti sebagai instrumen utama dalam mengumpulkan informasi membutuhkan instrumen bantuan berupa panduan dan pedoman wawancara yang diperlukan peneliti untuk melakukan pertanyaan-pertanyaan yang mendalam

⁹Nurul Dwi Arifiani, *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah di Bank Jateng Syariah)* (Skripsi, 2016), h. 8

¹⁰Widodo, *Metodologi Penelitian Populer dan Praktis* (Depok: PT RajaGrafindo Persada 2018), h. 89-90

¹¹Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif* (Cet. I; t.t.: CV. Syakir Media Press, 2021), h. 141

mengenai hal yang diteliti, dan bantuan yang selanjutnya *Smart Phone* atau yang biasa disebut telepon cerdas. *Smart Phone* digunakan untuk merekam pada saat wawancara, dan dijadikan sebagai kamera untuk mengambil foto dan video pada saat wawancara.

F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Teknik pengelolaan data adalah cara atau metode mengolah data sehingga data tersebut memiliki makna yang dapat digunakan untuk menjawab masalah penelitian dan bermanfaat untuk menguji hipotesis atau pernyataan penelitian.¹² Pengolahan data berlangsung secara bersama-sama dengan proses pengumpulan data dengan alur tahapan sebagai berikut:

1. Reduksi data

Data yang diperoleh dan diolah, langkah selanjutnya adalah menyusun laporan penelitian. Laporan tersebut berisi hasil data yang direduksi, dirangkum, dan diberi fokus pada hal-hal yang penting. Dalam penyusunan laporan, peneliti memilih data yang relevan berdasarkan satuan konsep, tema, atau kategori tertentu. Hal ini membantu dalam memberikan gambaran yang lebih jelas tentang hasil pengamatan dan memudahkan peneliti untuk mencari kembali data jika diperlukan untuk analisis lebih lanjut atau referensi di masa mendatang.¹³

2. Penyajian data

Menyajikan data dalam bentuk naratif adalah cara yang umum digunakan untuk menggambarkan dan menjelaskan apa yang terjadi dalam penelitian. Ini memungkinkan pembaca atau peneliti lainnya untuk memahami konteks, nuansa,

¹²Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), h. 14

¹³Muhammad Rizal Pahleviannur, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Penerbit: Pradina Pustaka, 2022, h. 30

dan makna yang terkandung dalam data secara lebih mendalam. Teks naratif dapat digunakan untuk menguraikan temuan, membangun argumen, dan menjeaskan hasil penelitian.

3. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian adalah tahap penting dimana peneliti menganalisis temuan yang telah diperoleh dari data dan mencoba untuk mengidentifikasi hal-hal baru yang mungkin belum pernah terungkap sebelumnya. Kesimpulan tersebut dapat berupa gambaran yang lebih jelas tentang suatu objek yang sebelumnya belum jelas. Selain itu, kesimpulan juga dapat mengungkapkan hubungan kausal atau interaktif antara variabel-variabel, menghasilkan hipotesis baru, atau bahkan mengembangkan teori baru.¹⁴

G. Pengujian Keabsahan Data

Untuk mengecek keabsahan data menggunakan triangulasi yang dikenal dengan istilah pengecekan data menggunakan beragam sumber, teknik, dan waktu.

1. Triangulasi sumber, triangulasi sumber melibatkan penggunaan lebih dari satu sumber data untuk memverifikasi atau memastikan kebenaran data.
2. Triangulasi teknik, triangulasi teknik melibatkan penggunaan berbagai teknik atau metode yang berbeda untuk mengumpulkan data yang relevan. Dalam penelitian ini bisa mencakup penggunaan wawancara, pengamatan, analisis dokumen, atau bahkan metode lainnya.
3. Triangulasi waktu, adalah metode yang melibatkan pemeriksaan keterangan dari sumber yang sama pada waktu yang berbeda. Ini mencakup memeriksa

¹⁴Endang Widi Winarni, *Teori dan Praktik Penelitian Kuantitatif Kualitatif Penelitian Tindakan Kelas (PTK) Research and Development (RD)* Cet.1. Jakarta : Bumi Aksara, 2018, h. 173-174

keterangan sumber pada berbagai waktu, seperti pagi, siang, sore, dan malam, untuk memahami apakah ada perbedaan atau konsistensi dalam informasi yang diberikan. Selain itu, triangulasi waktu juga dapat mencakup perbandingan penjelasan sumber ketika mereka berbicara secara pribadi dengan peneliti dan ketika mereka berbicara di hadapan publik tentang topik yang sama.¹⁵

¹⁵Nusa Putra, *Penelitian Kualitatif Proses dan Aplikasi* (Cet.I; Jakarta Barat: PT Indeks, 2011), h. 189

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju

1. Profil BSI KC Mamuju

Bank BSI KC Mamuju terletak di Jl. Urip Sumoharjo, Kelurahan Karema, Kec. Mamuju, Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat. Letaknya tepat berdekatan dengan Bank Muamalat, Letak geografis berada pada bagian Sulawesi Barat.

2. Sejarah BSI KC Mamuju

Sejarah baru ditorehkan dalam dunia perbankan Indonesia dengan kehadiran PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI), yang secara resmi didirikan pada tanggal 1 Februari 2021 atau 19 Jumaidil akhir 1442 H. Presiden Joko Widodo secara langsung mengesahkan keberadaan bank syariah terbesar di Indonesia ini di Istana Negara.

BSI terbentuk melalui penggabungan antara PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah. Pada tanggal 27 Januari 2021, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi memberikan izin untuk menggabungkan ketiga Usaha Bank Syariah tersebut melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Kemudian, pada tanggal 1 Februari, Presiden Joko Widodo mengesahkan keberadaan BSI.

Pemegang saham BSI terdiri dari beberapa entitas, di antaranya PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan kepemilikan sebesar 50,839%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan kepemilikan sebesar 24,8596%, serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan kepemilikan sebesar 17,254%. Sementara sisanya merupakan kepemilikan saham oleh pihak lain, masing-masing di bawah 59%.

Dengan penggabungan ini, kelebihan dari tiga Bank Syariah digabungkan untuk memberikan layanan yang lebih komprehensif, jangkauan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih kuat. Didukung oleh sinergi dengan perusahaan dan komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN (Badan Usaha Milik Negara), Bank Syariah Indonesia diberdayakan untuk bersaing secara global.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan upaya untuk menciptakan Bank Syariah Indonesia sebagai kebanggaan umat, dengan harapan akan menjadi sumber energi baru dalam pembangunan ekonomi nasional serta memberikan kontribusi terhadap kesejahteraan seluruh masyarakat. Kehadiran BSI juga mencerminkan citra perbankan syariah di Indonesia yang bersifat modern, universal, dan memberikan manfaat bagi seluruh ciptaan (Rahmatan Lil Aalamin).

Peluang BSI untuk terus tumbuh dan menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka secara global sangat besar. Selain dari pertumbuhan positif dalam kinerjanya, dukungan dari pemerintah Indonesia terlihat dari misi untuk menciptakan ekosistem industri halal dan memiliki Bank Syariah nasional yang besar serta kuat. Fakta bahwa Indonesia memiliki populasi muslim terbesar di dunia juga membuka peluang yang signifikan. Dalam konteks ini, kehadiran bank syariah bukan hanya berperan sebagai fasilitator utama dalam seluruh aktivitas ekonomi di ekosistem industri halal, tetapi juga merupakan suatu upaya untuk mewujudkan harapan negara.

3. Keadaan BSI KC Mamuju

Mitra BSI KC Mamuju adalah bank syariah di bawah pengawasan kantor cabang BSI, terdapat sistem operasional dan pembukuan yang secara relatif terpisah. Hal ini menjadikan unit tersebut sebagai pusat keuntungan yang mandiri dan bertanggung jawab terhadap BSI Kantor Cabang Mamuju. BSI KC Mamuju

merupakan Bank Unit kelas 2. Berdasarkan hal tersebut BSI KC Mamuju menghadirkan pelayanan yang prima bagi para nasabah maupun calon nasabah, hal tersebut diwujudkan dengan penataan ruangan yang rapi dan bersih, pemenuhan fasilitas sebagai pendukung operasional, memberikan pelayanan yang tulus serta ramah, sumber daya manusia yang sangat baik sehingga setiap orang yang sedang di BSI KC Mamuju dapat dilayani dengan baik, cepat, dan tepat.

4. Visi dan Misi BSI KC Mamuju

a. Visi

Top 10 Global Islamic Bank

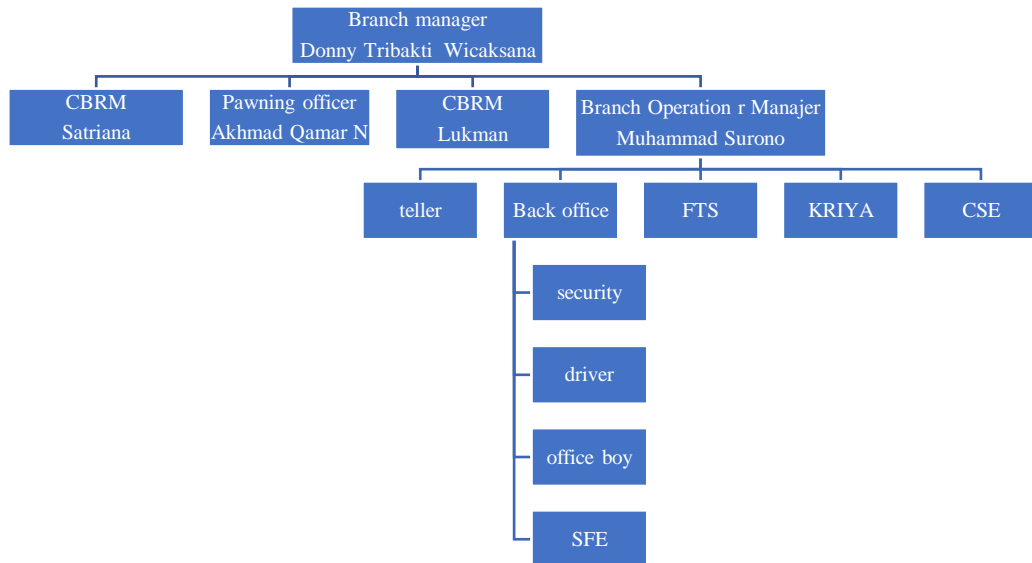
b. Misi

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.
- 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

5. Personalia BSI KC Mamuju

Sebuah institusi akan berjalan dengan efektif apabila didukung dengan sumber daya manusia yang ahli dibidangnya. Potensi dimaksimalkan oleh BSI KC Mamuju. Berikut struktur organisasi yang ada di BSI KC Mamuju:

STRUKTUR ORGANISASI
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MAMUJU



B. Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisyah di Bank BSI Kantor Cabang Mamuju

Musyarakah Mutanaqisyah memiliki asal-usul dari dua kata, yaitu musyarakah dan mutanaqisyah. Secara linguistik, musyarakah berasal dari kata "syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah," yang merujuk pada konsep bekerja sama, berbagi, bermitra, atau bersekutu (cooperation, partnership). Musyarakah sendiri mengacu pada bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, di mana setiap pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko yang akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan mutanaqisyah berasal dari kata "tanaqishah-yatanaqishu tanaqishan-mutanaqisun," yang mengandung makna mengurangi secara bertahap (To Dimish).

Maka, musyarakah mutanaqisah (Diminishing Partnership) merupakan bentuk kolaborasi antara dua pihak atau lebih dalam memiliki suatu barang atau aset.¹ Dalam konteks perbankan syariah, akad musyarakah hanya dimanfaatkan untuk mendukung pembiayaan modal kerja usaha. Pembiayaan modal kerja ini mencakup pemberian dana kepada perorangan, entitas usaha, atau badan hukum untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang memiliki produktivitas yang nyata.²

Berdasarkan rumusan masalah, maka peneliti berusaha menjawab pertanyaan yang dikemukakan hasil dari observasi dan wawancara yang didapatkan. Dari hasil penelitian yang peneliti peroleh mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisyah dan syarat-syarat mengenai pembiayaan musyarakah mutanaqisyah di bank BSI kantor cabang Mamuju.

Berikut penuturan ibu Tiara Attira Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan di BSI kantor cabang Mamuju:

Penerapan pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju, pelaksanaan pemberian plafon pembiayaan untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan perumahan dilakukan melalui dua tahap angsuran:

1. Single price Tingkat Pertama

Single price tingkat pertama adalah metode di mana nasabah membayar angsuran kepada bank mulai dari angsuran pertama hingga angsuran terakhir, dengan pembayaran dilakukan dalam tiga tahap. Pembayaran dilakukan pada tahap tahun pertama hingga tahun kedua, tahun ketiga hingga tahun kelima, dan tahun keenam hingga tahap pembayaran

¹Ruslaini Sitorus, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR(Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman* (Skripsi, 2019), h. 11-12

²Najikha Akhyati dan Muhammad Maksum, *Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarkah Mutanaqisah Dalam Peraturan Perundang-Undangan* Jurnal Syar'ie, Vol.3 No.2 Agustus 2020, h. 118

terakhir. Dalam single price tingkat pertama ini, periode pembayaran mencakup jangka waktu 10 tahun.

Plafond	Step up		
		10 tahun	
	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 6-10
100.000.000	4.522.729	2.027.639	1.213.276
150.000.000	6.784.094	3.041.459	1.819.914
200.000.000	9.045.458	4.055.279	2.426.552
250.000.000	11.306.823	5.069.099	3.033.190
300.000.000	13.568.187	6.082.918	3.639.828
350.000.000	15.829.552	7.096.738	4.246.466
400.000.000	18.090.9117	8.110.558	4.853.104
450.000.000	20.352.281	9.124.377	5.459.742
500.000.000	22.613.646	10.138.197	6.066.380
550.000.000	24.875.101	11.152.017	6.673.018
600.000.000	27.136.375	12.165.837	7.279.656
650.000.000	29.397.739	13.179.656	7.886.294
700.000.000	31.659.104	14.193.476	8.492.932
750.000.000	33.920.469	15.207.296	9.099.570
800.000.000	36.181.833	16.221.115	9.706.208
850.000.000	38.443.198	17.234.935	10.312.846
900.000.000	40.704.562	18.248.755	10.919.483
950.000.000	42,965.927	19.262.575	11.526.121
1.000.000.000	45.227.291	20.276.394	12.132.759
1.250.000.000	56.534.114	25.345.493	15.165.949

1.500.000.000	67.840.937	30.414.591	18.199.139
1.750.000.000	79.147.760	35.483.690	21.232.329
2.000.000.000	90.454.583	40.552.789	24.265.519
2.250.000.000	101.761.406	45.621.887	27.298.709
3.000.000.000	135.681.874	60.829.183	36.398.278

2. single price tingkat kedua

Single price tingkat kedua merujuk pada metode di mana nasabah melakukan simulasi angsuran dengan membagi pembayaran dalam tiga tahap: tahun pertama hingga tahun kedua, tahun ketiga hingga tahun kelima, dan tahap pembayaran dari tahun keenam hingga tahap pelunasan akhir. Jangka waktu pembayaran pada metode ini mencakup periode selama 15 tahun.

Plafond	Step up		
	15 tahun		
	Tahun 11-12	Tahun 13-14	Tahun 15
100.000.000	1.082.453	991.318	955.652
150.000.000	1.623.679	1.486.977	1.433.478
200.000.000	2.164.905	1.982.637	1.911.304
250.000.000	2.706.131	2.478.295	2.389.130
300.000.000	3.247.358	2.973.955	2.866.956
350.000.000	3.788.584	3.469.614	3.344.782
400.000.000	4.329.810	3.965.273	3.822.608
450.000.000	4.871.037	4.460.932	4.300.434
500.000.000	5.412.263	4.956.591	4.778.260
550.000.000	5.953.489	5.452.250	5.256.086
600.000.000	6.494.716	5.947.909	5.733.913

650.000.000	7.035.942	6.443.568	6.211.739
700.000.000	7.577.168	6.939.227	6.689.565
750.000.000	8.118.394	7.434.886	7.167.391
800.000.000	8.659.621	7.930.546	7.645.217
850.000.000	9.200.847	8.426.205	8.123.043
900.000.000	9.742.073	8.921.864	8.600.869
950.000.000	10.283.300	9.417.523	9.078.695
1.000.000.000	10.824.526	9.913.182	9.556.521
1.250.000.000	13.530.657	12.391.477	11.945.651
1.500.000.000	16.236.789	14.869.773	14.334.781
1.750.000.000	18.942.920	17.348.068	16.723.911
2.000.000.000	21.649.052	19.826.364	19.113.042
2.250.000.000	24.355.182	22.304.659	21.502.172
3.000.000.000	32.473.578	29.739.546	28.669.569

Dalam produk pembiayaan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Beberapa syarat yang berlaku meliputi kriteria sebagai Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia. Untuk pengajuan pembiayaan karyawan, usia minimal yang diperlukan adalah 21 tahun, dan pada saat jatuh tempo pembiayaan, usia maksimalnya adalah 55 tahun atau belum pensiun. Sementara itu, untuk wiraswasta dan profesional, usia maksimal yang diperbolehkan adalah 60 tahun. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju juga menetapkan persyaratan administrasi, termasuk mengisi aplikasi pembiayaan dan membuka rekening tabungan di bank tersebut untuk proses pencairan dana dan pembayaran angsuran

bulanan. Calon nasabah juga diwajibkan menyertakan dokumen khusus untuk pembiayaan perumahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

a. Data Pemohon

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon
- 2) Fotokopi KTP Suami/Istri
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga (KK) & Surat Nikah/Cerai
- 4) Asli slip Gaji dan Surat Keputusan (SK) sebagai Pegawai Tetap
- 5) Fotokopi rekening atau tabungan dari 3 bulan terakhir
- 6) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

b. Pegawai Tetap

- 1) FC Rekening tabungan 6 bulan terakhir
- 2) SK Pengangkatan/ SK pegawai tetap
- 3) Slip gaji 3 bulan terakhir

c. Data Jaminan

- 1) FC sertifikat SHM/SHGB
- 2) FC IMB
- 3) FC PBB/STTS Tahun terakhir
- 4) RAB (untuk renovasi)

Berikutnya mengenai prosedur dan pelaksanaan pembiayaan perumahan akad musyarakah mutanaqisyah yang diterapkan pada bank syariah indonesia kantor cabang mamuju, Berikut penuturan ibu Tiara Atria Ovalia.³

a. Pada fase permintaan nasabah, nasabah mengajukan permohonan untuk berkolaborasi sebagai mitra dalam pembelian barang. Proses ini melibatkan

³Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 januari 2024

pemberian informasi mengenai identitas nasabah, pendapatan bulanan, dan jaminan yang dimiliki.

b. Proses verifikasi terhadap nasabah pada tahapan ini dilakukan melalui penelitian untuk menilai kecocokan nasabah dalam menerima permohonan pembiayaan, yang harus memenuhi beberapa analisis 5C, yaitu:

1. *Character*: Kriteria ini menilai karakter dan latar belakang calon peminjam atau nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Evaluasi karakter ini dilakukan melalui wawancara di bank, yang umumnya dilakukan oleh customer service.
2. *Capacity*: Merupakan evaluasi terhadap kemampuan calon penerima pinjaman untuk membayar pembiayaannya. Penilaian ini umumnya mempertimbangkan bagaimana nasabah mengelola usahanya atau sejauh mana penghasilan yang diterima setiap bulannya. Jika bank menyimpulkan bahwa nasabah tidak memiliki kapasitas untuk membayar kredit, kemungkinan besar permohonan pembiayaan akan ditolak.
3. *Capital*: Menilai jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah, terutama yang digunakan untuk usaha atau bisnis. Dengan memahami sejauh mana modal atau aset dimiliki oleh nasabah, bank dapat menilai sumber pembiayaan yang tersedia. Selain itu, pihak bank juga dapat mengevaluasi laporan keuangan dari usaha yang dijalankan sebagai indikator kelayakan nasabah dalam menerima pinjaman modal.
4. *Collateral*: Adalah bentuk jaminan yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, jaminan ini berfungsi sebagai penjamin atau proteksi bagi bank apabila suatu saat nasabah tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kembali kepada bank.

5. *Condition*: Mempertimbangkan keadaan perekonomian secara umum atau spesifik pada sektor bisnis yang dioperasikan oleh nasabah. Jika terdapat ketidakstabilan atau penurunan dalam kondisi perekonomian, bank akan melakukan evaluasi ulang sebelum memberikan pinjaman.
- c. Tahap pengajuan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) dimulai setelah nasabah mendapat persetujuan mengenai kelayakannya. Selanjutnya, bank BSI Kantor Cabang Mamuju menyerahkan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) khususnya untuk Produk Pembiayaan Perumahan. Untuk memenuhi syarat kelayakan, surat tersebut harus diserahkan ke komite pembiayaan. Selanjutnya, pihak bank akan mengeluarkan surat SP3 yang memuat:
- (a) Spesifikasi barang yang telah disepakati.
 - (b) Perincian mengenai jenis akad yang akan digunakan.
 - (c) Jumlah harga nishbah yang disepakati antara bank dan nasabah.
 - (d) Besaran ujrak atau biaya sewa barang yang harus dibayarkan.
 - (e) Rincian biaya-biaya yang akan ditanggung oleh nasabah kepada bank, seperti biaya administrasi, biaya notaris, premi asuransi jiwa, serta biaya-biaya lain yang terkait dengan pembiayaan.
 - (f) Informasi mengenai bukti jaminan atau objek jaminan yang diberikan oleh nasabah.
- d. Langkah selanjutnya adalah tahap penandatanganan akad, di mana nasabah akan melaksanakan akad musyarakah mutanaqisah terkait aset tersebut. Proses pelaksanaan akad dilakukan di hadapan notaris, yang bertugas membuat akta penandatanganan perjanjian akad. Setelah akad selesai, bank akan membayarkan sisa pembayaran untuk membeli aset yang sebelumnya telah ditetapkan oleh nasabah pada awal perjanjian akad. Setelah itu, bank dan nasabah menandatangani draf perjanjian yang telah disusun. Dalam perjanjian tersebut terdapat dua akad,

yakni akad musyarakah mutanaqisah sebagai yang utama, dan perjanjian akad ijarah.

e. Pada tahap pencairan dana, setelah harga dan jaminan telah dipastikan sesuai dengan kesepakatan dengan bank, nasabah diharuskan untuk menyelesaikan segala dokumen administratif yang diperlukan. Selanjutnya, dalam proses penentuan harga pencairan dana akan disesuaikan dengan plafon yang diminta oleh nasabah. Besaran plafon tersebut akan ditetapkan oleh pihak komite.

f. Tahap pelunasan melibatkan pembayaran angsuran bulanan oleh nasabah selama periode pembiayaan. Angsuran ini terdiri dari pembayaran sewa atas penempatan asset nasabah dan pembayaran sewa dalam objek bagi hasil, yang merupakan kesepakatan awal antara nasabah dan bank dalam kontribusi modal. Bank berhak menerima ujah dari hasil sewa tersebut. Jangka waktu pelunasan dilakukan paling lambat 14 hari kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat. Selain simulasi angsuran di atas, terdapat gambaran persentase angsuran pada akad musyarakah mutanaqisah untuk Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju. Berikut merupakan gambaran persentase perhitungan angsuran akad musyarakah mutanaqisah pada Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju.

1. Nilai objek MMQ seharga Rp 300.000,000.00
2. Hishbah bank berjumlah Rp 50.000.000
3. Hishbah nasabah berjumlah Rp 250.000.000.00
4. Ujah/Harga Sewa berjumlah Rp 214,605,862.69
5. Nisbah bank 71.93%
6. Nisbah nasabah 28.07%
7. Jangka waktu pembiayaan 180 bulan
8. Angsuran perbulan tahun 1-2 Rp 13.568.000

9. Angsuran perbulan tahun 3-5 Rp 6.082.918

10. Angsuran perbulan tahun 6-15 Rp 2.866.956

Cara mengajukan pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisyah di BSI KC Mamuju. Dalam peraturan pembiayaan, tersedia fleksibilitas untuk berbagai keperluan seperti pembelian rumah baru/second, pengambilalihan, serta renovasi rumah, pembangunan kavling, ruko, dan perbaikan. Plafon pembiayaan dapat ditentukan berdasarkan simulasi angsuran bulanan, dengan batasan minimal pengajuan antara 200 juta hingga 250 juta. Terdapat juga ketentuan bahwa pelunasan sebelum jatuh tempo dapat dikenai biaya denda.

Beberapa persyaratan dokumen yang perlu disiapkan untuk mengajukan pembiayaan perumahan adalah sebagai berikut:

1. Untuk rumah baru, dokumen yang dibutuhkan mencakup:
 - Fotokopi Sertifikat HGB/HM.
 - Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Denah Bangunan.
2. Sedangkan untuk rumah bekas, dokumen yang diperlukan melibatkan:
 - Fotokopi Sertifikat HGB/HM.
 - Fotokopi IMB dan Denah Bangunan.
 - Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun terakhir.

Berikunya mengenai bagaimana jangka waktu simulasi angsuran akad musyarakah mutanaqisyah dalam pembiayaan perumahan di BSI kantor cabang mamuju pertahun dan apa tujuan penggunaan pembiayaan perumahan bagi nasabah.

Berikut penuturan ibu Tiara Atria Ovalia selaku: Marketing Admin

Pembiayaan

“Ada, tapi opsional sebenarnya ini akad kadang pakai murabahah kadang pakai akad musyarakah mutanaqisah tergantung syarat-syarat MMQ yaitu ada utang yang harus dilunasi dulu tapi bukan terkait jual beli di dalamnya, kalau jual beli dia lebih kemrurabahah. tetapi akad musyarakah mutanaqisah bisa di pakai diperumahan kalau nasabah punya utang di

tempat lain yang sistemnya rivenensi. Tujuannya Tentunya untuk memudahkan nasabah untuk memiliki rumah.”⁴

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa jangka waktu simulasi angsuran akad musyarakah mutanaqisyah dalam pembiayaan perumahan di BSI kantor cabang mamuju pertahun di sesuaikan dengan syarat-syarat Musyarakah mutanaqisyah yaitu ada utang yang harus dilunasi, akad musyarakah mutanaqisyah merupakan salah satu alternatif pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah, akad ini memungkinkan nasabah untuk bekerja sama dengan bank dalam pembelian rumah dimana bank menyediakan sebagian dana dan nasabah menyediakan sisanya. Keuntungan menggunakan akad musyarakah mutanaqisyah adalah nasabah tidak perlu membayar bunga, melainkan nisbah keuntungan yang disepakati. Akad ini juga memungkinkan nasabah untuk melakukan take over dari bank lain dengan penggantian kewajiban utang yang ada dengan kewajiban utang yang lain dengan jangka waktu dan tingkat bunga yang berbeda.

Berikunya mengenai bagaimana proses penentuan nisbah kepemilikan dan pembagian keuntungan/kerugian antara bank dan nasabah dalam akad musyarakah mutanaqisyah.

Berikut penuturan ibu Tiara Atria Ovalia selaku: Marketing Admin Pembiayaan

“kalau memang di akad musyarakah mutanaqisah itu ada nisbah hishah kan nisbah itu nasabah, hishah itu itu untuk banknya, contohnya: nisbah itu harga asetnya sertifikat tanah 300 jt. Hishahnya itu keuntungan banknya. Nasabah, contohnya: mengambil 250 jt harga asetnya 300 jt nisbahnya 300 jt hishahnya selisish dari harga asetnya contoh 300 jt -250 jt jadi 50 jt hishah banknya dan untuk keuntungan marginnya, itu tidak di tentukan oleh pihak bank sebenarnya berapa persennya kalau di bsi itu kadang 8,75% bisa 10,5% itu tergantung dari jangka waktu pengambilannya nasabah. Semakin rendah jangka waktunya , contoh 1-5 tahun itu 8, 75% kalau dia lama misalkan 15 tahun bisa agak tinggi untuk margin/

⁴Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 januari 2024

keuntungan yang di ambil oleh bank jadi tergantung dari jangka waktunya”⁵

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa proses penentuan nisbah kepemilikan antara bank dan nasabah dalam akad musyarakah mutanaqisyah. Pertama, berdasarkan kontribusi dana: nisbah kepemilikan ditentukan berdasarkan proporsi kontribusi dana antar bank dan nasabah. Semakin besar kontribusi dana maka semakin besar pula nisbah kepemilikan. Kedua, berdasarkan kesepakatan: nisbah kepemilikan juga dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah, meskipun tidak proporsional dengan kontribusi dana. Mengenai proses penentuan pembagian keuntungan antara bank dan nasabah dalam akad musyarakah mutanaqisyah adalah bank mengambil keuntungan yang lebih besar dari nasabah kepemilikannya sebagai kompensasi atas risiko yang ditanggung. Dan nisbah kepemilikan atau kerugian dari proyek/usaha juga akan dibagi berdasarkan nisbah kepemilikan yang telah disepakati.

Selanjutnya, ada ketentuan khusus terkait pengelolaan aset dan perawatan properti dalam kerangka pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah dan cara bank menentukan nilai properti memengaruhi struktur pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah di BSI kantor cabang Mamuju.

Berikut penuturan ibu Tiara Atria Ovalia selaku: Marketing Admin Pembiayaan.

“kalau di BSI itu tidak serta merta kalau ada sertifikat rumahnya orang langsung di acc, pasti di cek dulu asetnya apakah masih bagus/layak untuk dijadikan jaminan di BSI dan pasti ada namanya kita nilai asetnya apakah layak atau bisa di jadikan jaminan. Jadi memang ada pengelolaan atau perawatan itu sudah ada memang PIC (orang khusus yang nilai itu apakah banyak atau tidak jadi memang ada dan prosesnya. Mengenai bank menentukan nilai properti serta bagaimana hal itu memengaruhi struktur pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah di BSI kantor cabang

⁵Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 januari 2024

Mamuju Jadi, itumi tadi bagaimana cara menilainya sudah ada orang khusus. Kalau untuk itu nilai bangunannya pertama bisa dilihat dari tempatnya, kalau di tengah kota pasti agak mahal pastinya, kalau di perkampungan atau terpencil itu bisa rendah. Selanjutnya bangunannya juga luasnya tipe 45 atau 36 itu mempengaruhi juga penilaian kalau semakin besar semakin tinggi juga penilaiannya . selanjutnya itu tadi kondisi bangunannya misal ada retak-retak itu juga mempengaruhi juga penilaiannya semakin tinggi pastinya, semakin tinggi juga plafon bisa di berikan.”⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa pengelolaan aset dan perawatan properti dalam kerangka pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah dilakukan dengan dilakukan pengecekan awal mengenai barang jaminan misalnya sertifikat tanah atau rumah di cek dulu asetnya apakah masih bagus/layak untuk dijadikan jaminan di BSI dan dari pihak bank melakukan penilaian asetnya apakah layak atau bisa di jadikan jaminan. Jadi memang ada pengelolaan atau perawatan itu sudah ada memang PIC (orang khusus yang nilai itu apakah banyak atau tidak jadi memang ada dan prosesnya. Dalam pengelolaan aset ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak BSI dan Nasabah. BSI dan nasabah bertindak sebagai mitra (syarik) dalam kepemilikan properti, BSI memiliki hak dan kewajiban sebagai pemilik sebagian properti sesuai dengan nisbah kepemilikan, dan nasabah memiliki hak dan kewajiban sebagai pemilik sebagian properti sesuai dengan nisbah kepemilikan. Properti dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh nasabah untuk keperluan yang diperbolehkan secara syariah. Nasabah bertanggung jawab atas biaya perawatan dan pemeliharaan properti. Hasil sewa properti di bagi antara Bank Syariah Indonesia dan Nasabah sesuai dengan nisbah kepemilikan.

⁶Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 januari 2024

Selanjutnya, nasabah yang terlambat melakukan pembayaran dari tanggal yang ditentukan akan diberikan sanksi. Berikut penuturan ibu Tiara Atria Ovalia selaku: Marketing Admin Pembiayaan

Di Bank Syariah Indonesia memang ada sistem dendanya contoh nasabah jatuh tempo tanggal 15 sampai tanggal 30, satu hari terlambat bisa kena denda sekitar nilainya mungkin 1000 tergantung dari angsurannya semakin tinggi angsuran semakin tinggi juga dendanya yang di beri. Contoh : angsuran 1.500 dendanya 10.000 perhari.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa sistem denda di BSI jika nasabah jatuh tempo tanggal 15 sampai tanggal 30, satu hari terlambat bisa dikenai denda sekitar 1000 tergantung dari angsurannya, semakin tinggi angsuran semakin tinggi juga dendanya yang di berikan.

Bank syariah telah menawarkan bermacam bentuk pembiayaan yang terbagi berdasarkan pada akad dan tujuan. Secara umum, ada tiga macam pembiayaan yang di tawarkan bank syariah, yaitu:

1. Pembiayaan jual beli

Pembiayaan jual beli ialah penyediaan barang yang akan diperjual belikan oleh pihak bank kepada nasabah. Dalam pembiayaan ini bank bertindak selaku penjual yang akan menjual barangnya kepada nasabah selaku pembeli. Maka hal ini berlalu sebagaimana jual beli pada umumnya.

2. Pembiayaan sewa menyewa

Pembiayaan sewa-menyewa merupakan suatu transaksi di mana penggunaan dan manfaat dari suatu barang atau jasa diperoleh dengan memberikan imbalan atau upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

3. Pembiayaan bagi hasil

Dalam pembiayaan bagi hasil ini bank atau lembaga keuangan dan nasabah menjalin suatu kerja sama dalam sebuah usaha yang akan dijalankan. Bank sebagai lembaga keuangan yang akan terlibat dalam permodalan dan nasabah

selaku pelaku dari usaha yang akan bertindak sebagai pelaksana maupun pengelola usah

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti ditemukan bahwa pembiayaan musyarakah mutanaqisyah di BSI kantor cabang mamuju termasuk akad yang memiliki karakteristik unik dan tidak dapat dikategorikan secara eksklusif sebagai pembiayaan jual beli, pembiayaan sewa menyewa, atau pembiayaan bagi hasil.

- 1) Dalam hal jual beli, terjadi perpindahan kepemilikan barang secara langsung dari penjual kepada pembeli. Musyarakah mutanaqisyah tidak demikian. Kepemilikan barang di awal akad dimiliki bersama oleh kedua pihak (syarik), dan porsi kepemilikan salah satu pihak (misalnya bank) akan berkurang secara bertahap hingga akhirnya pembeli memiliki sepenuhnya.
- 2) Dalam hal Sewa menyewa: sewa menyewa atau (ijarah) melibatkan dua pihak: pemilik barang (muajjir) dan penyewa (musta'jir). Penyewa membayar sewa kepada pemilik untuk penggunaan barang selama periode tertentu. Dalam musyarakah mutanaqisah, meskipun terdapat pembayaran berkala, namun pembayaran tersebut bukan merupakan sewa, melainkan angsuran untuk membeli porsi kepemilikan pihak lain.
- 3) Dalam Pembiayaan bagi hasil (musyarakah) merupakan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha, dimana keuntungan dan kerugian dibagi berdasarkan kesepakatan. Musyarakah mutanaqisah memiliki beberapa kesamaan dengan musyarakah, seperti adanya kerjasama dan bagi hasil. Namun, terdapat perbedaan dalam hal kepemilikan barang. Dalam musyarakah mutanaqisah, kepemilikan barang berpindah secara bertahap dari satu pihak ke pihak lain.

Akad musyarakah mutanaqisyah ini menggabungkan beberapa elemen dari ketiga akad tersebut, sehingga memiliki keunggulan dan karakteristiknya sendiri. Contoh penerapan musyarakah mutaqasyah yaitu kredit pemilikan rumah (KPR).

Menurut pendapat Jumhur, jika suatu akad tidak memenuhi syarat atau rukun, atau kurang dalam salah satu rukunnya, maka akad tersebut tidak akan memiliki dampak atau kewajiban apa pun dan tidak akan mengikat pihak-pihak yang terlibat.⁷

1. Rukun Akad

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), Rukun akad ada tiga yaitu:

- a. Para pihak yang terlibat dalam akad, yakni individu, perkumpulan, atau entitas bisnis yang memiliki kapasitas untuk melakukan tindakan hukum.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti di Bsi kantor cabang mamuju, pihak yang melakukan akad adalah orang yang sudah memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum dan pihak yang ingin menggunakan akad musyarakah mutanaqisyah adalah nasabah yang memiliki aset dan nasabah yang sudah PNS.

- c. Objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti di Bsi kantor cabang mamuju, objek akad dalam kredit musyarakah mutanaqisyah adalah nasabah yang memiliki aset seperti sertifikat tanah atau rumah.

- d. Maksud utama dari akad ini adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mendukung pertumbuhan usaha dari setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian..

⁷Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019), h. 56-58

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti di BSI kantor cabang mamuju, tujuan pokok akad musyarakah mutanaqisyah adalah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah secara bertahap sesuai, MMQ merupakan akad kerjasama antara nasabah dan bank untuk membeli rumah. Bank bertindak sebagai mitra usaha menyediakan sebagai dana, sementara nasabah menyediakan sisanya dan keduanya sepakat berbagi kepemilikan rumah tersebut.

2. Syarat-Syarat Akad

Syarat akad ada empat macam yaitu:

a. Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad menurut syariat, yaitu terbagi menjadi dua, Syarat umum mencakup persyaratan yang wajib dipenuhi dalam setiap akad, seperti keberadaan pihak yang melakukan akad, kegunaan objek, dan ketidakhilang objek tersebut menurut syariat. Sementara itu, syarat khusus adalah persyaratan yang hanya berlaku pada sebagian akad dan tidak diwajibkan pada bagian lainnya, sebagai contoh, persyaratan adanya saksi dalam akad pernikahan atau keharusan menyertakan barang atau objek tertentu pada *al-'uqud al-'inayya*.

b. Syarat sah akad

Syarat sahnya akad menurut ulama hanafiyah harus terhindar dari enam perkara, yaitu:

1. Ketidakjelasannya tentang barang, jenis, spesifikasi, waktu pembayaran, penanggung jawab dan lain-lain.
2. Ada unsur paksaan.
3. Ada pembatasan waktu.
4. Ada unsur gharar (ketidak jelasan, fiktif).
5. Ada unsur *al-dharar* (kemudharatan).

6. Syarat-syarat yang merusak, misalnya penjual mensyaratkan kepada pembeli untuk menjual kembali kepadanya dengan harga yang lebih murah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti di BSI kantor cabang mamuju, telah terhindar dari ketidakjelasan tentang barang, jenis, spesifikasi, waktu pembayaran, penanggung jawab dan lain-lain, tidak ada unsur paksaan, tidak ada pembatasan waktu karena sudah disepakati di awal, dan tidak ada unsur *al-dharar* (kemudaratan) karena akad musyarakah mutanaqisyah adalah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah secara bertahap sesuai. Syarat-syarat yang merusak, misalnya penjual mensyaratkan kepada pembeli untuk menjual kembali kepada dengan harga yang lebih murah. Terkait masalah gharar, MMQ mengandung gharar karena keuntungan dan kerugian belum pasti dan tergantung kinerja usaha atau perumahan serta margin keuntungan dan kerugiannya tidak ditentukan di awal, tetapi mengenai bisbah kepemilikan para pihak telah membuat kesepakatan di awal dan bersifat transparan.

BSI kantor cabang mamuju dalam penerapan akad musyarakah mutanaqisyah telah sesuai dengan rukun akad menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), yaitu Pihak-pihak yang berakad, pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pihak yang melakukan akad adalah orang yang sudah memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum dan pihak yang ingin menggunakan akad musyarakah mutanaqisyah adalah nasabah yang memiliki aset dan nasabah yang sudah PNS.

Selanjutnya Objek akad, adalah amwal atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak dalam hal ini objek akad dalam kredit

musyarakah mutanaqisyah adalah nasabah yang memiliki aset seperti sertifikat tanah atau rumah. Serta rukun akad yaitu Tujuan pokok akad, yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Dalam hal ini Bsi kantor cabang mamuju, tujuan pokok akad musyarakah mutanaqisyah adalah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah secara bertahap sesuai. Dalam hal ini akad musyarakah mutanaqisyah memberikan peluang kepada masyarakat untuk memiliki rumah yang didasarkan pada prinsip kerjasama dan tolong menolong Sesuai dalam Q.S Al-Maidah 5 ayat 2 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَابِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا أَمْيِنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتِغُونَ
فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن
تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ٢

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu melanggar syar’i-syar’i kesucian Allah, dan jangan melanggar (kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) hadyu (hewan-hewan kurban yang diberi tanda) dan jangan pula mengganggu orang-orang yang mengunjungi baitul haram; mereka mencari karunia dan keridaan tuhanNya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Dan janganlah sampai kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya”⁸

Terjemahan Bahasa Mandar:

“E inggana to matappa’, da le’ba’ pawali-wali disyiar-Na Puang Alla Taala. Anna da (pawali-wali) di bulang haram, da parrimba olo’-olo’ kala’id, anna da to’o (passara-sarai) to lamba di baitullah, diangi ma’itai pammase anna riona puanna. Anna mua’ puramo’o mahhaji malamo’o marrangang. Anna da sawa’ cai’mu di mesa kaum sawa’ diangi mappusarao pole di masjidil haram, anna diango’o massessai. Anna situlung-tulungo’o (mappogau’)

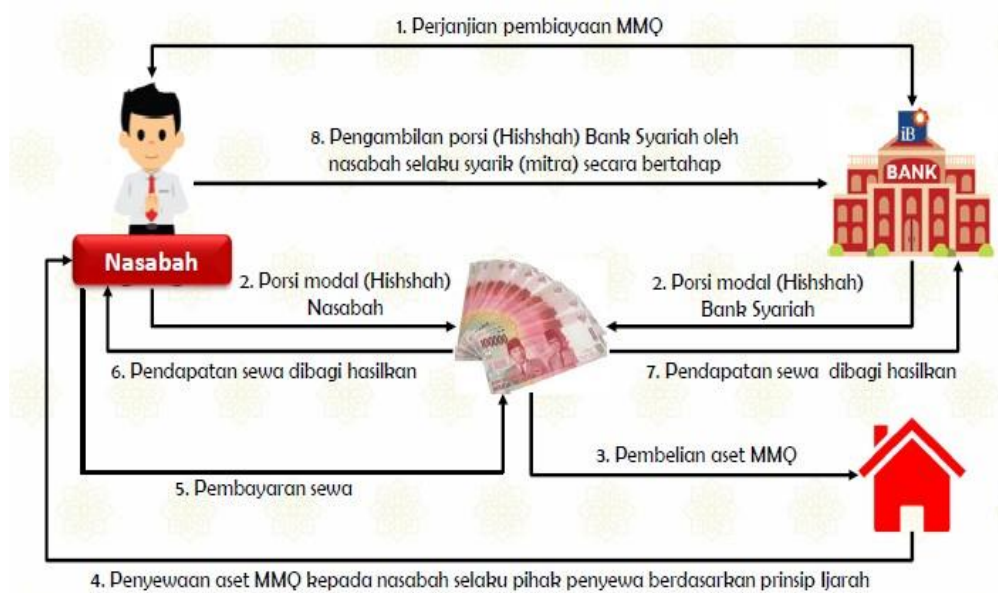
⁸ Kementerian Agama RI, Al-Qur’an Terjemah (Surabaya : Halim, 2014), h.106

acoang anna takwa, anna da situlung-tulung mappogau' dosa anna pawali-waliang. Anna takwao di puang Alla Taala tongang mabe'i sessana"⁹

MMQ merupakan akad kerjasama antara nasabah dan bank untuk membeli rumah. Bank bertindak sebagai mitra usaha menyediakan sebagai dana, sementara nasabah menyediakan sisanya dan keduanya sepakat berbagi kepemilikan rumah tersebut.

C. Kesesuaian Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dengan Fatwa No:73/DSN-MUI/XI/2008 di Bank Syariah Indonesia KC Mamuju

Bagan akad musyarakah mutanaqisah untuk pembiayaan perumahan



Musyarakah mutanaqisah (*Diminishing Partnership*) dapat dijelaskan sebagai bentuk kolaborasi antara dua pihak atau lebih dalam memiliki suatu barang atau aset.¹⁰ Akad musyarakah dalam lembaga perbankan syariah hanya digunakan untuk mendukung pembiayaan modal kerja usaha. Pembiayaan modal kerja ini

⁹ Koro'ang Mala'bi', Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandardan Indonesia Makassar, di Rektorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h.190

¹⁰Ruslaini Sitorus, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR(Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman* (Skripsi, 2019), h. 11-12

diberikan kepada individu, perusahaan, atau badan hukum untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang memiliki produktivitas yang nyata.¹¹

Perbedaan akad Musyarakah mutanaqisah dan akad Mudarabah yaitu:

1. Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah musyarakah (syirkah atau syarikah). Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (trading asset), kewirausahaan (entrepreneurship), kepandaian (skill), kepemilikan (property), peralatan (equipment), atau intangible asset (seperti hak paten atau goodwill), kepercayaan atau reputasi (credit worthiness) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan meragkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel

Ketentuan umum Pembiayaan Musyarakah adalah sebagai berikut:

- a. Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek musyawarah dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek. Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek musyarakah dan tidak boleh melakukan tindakan seperti:
- b. Menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi.

¹¹Najikha Akhyati dan Muhammad Maksam, *Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Peraturan Perundang-Undangan* Jurnal Syar'ie, Vol.3 No.2 Agustus 2020, h. 118

- c. Menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa izin pemilik modal lainnya.
- d. Memberi pinjaman kepada pihak lain
- e. Setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerja sama apabila:
 - 1. Menarik diri dari perserikatan
 - 2. Meninggal dunia,
 - 3. Menjadi tidak cakap hukum
 - 4. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama. Keuntungan dibagi sesuai porsi kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal.
 - 5. Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.
- f. Secara spesifik terdapat bentuk musyarakah yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu mudharabah. Mudharabah adalah bentuk kerja sama antara dua atau lebih pihak di mana pemilik modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam paduan kontribusi 100% modal kas dari *shahib al-maal* dan keahlian dari *mudharib*. Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil *shahib al-maal* dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, *mudharib* harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil *shahib al-maal* dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

Ketentuan umum skema pembiayaan mudharabah adalah sebagai berikut:

1. Jumlah modal yang diserahkan kepada nasabah selaku pengelola modal harus diserahkan tunai, dan dapat berupa uang atau barang yang dinyatakan nilainya dalam satuan uang. Apabila modal diserahkan secara bertahap harus jelas, tahapannya dan disepakati bersama.
2. Hasil dari pengelolaan modal pembiayaan mudharabah dapat diperhitungkan dengan cara, yakni:
3. Perhitungan dari pendapatan proyek (*revenue sharing*)
4. Perhitungan dari keuntungan proyek (*profit sharing*)
5. Hasil usaha dibagi sesuai dengan persetujuan dalam akad, pada setiap bulan atau waktu yang disepakati. Bank selaku pemilik modal menanggung seluruh kerugian kecuali akibat kelalaian dan penyimpangan pihak nasabah, seperti penyelewengan, kecurangan dan penyalahgunaan dana.
6. Bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan namun tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan/usaha nasabah. Jika nasabah cidera janji dengan sengaja, misalnya tidak mau membayar kewajiban atau menunda pembayaran kewajiban, maka ia dapat dikenakan sanksi administrasi. Jasa Perbankan Syariah

jadi, Perbedaan yang essensial dari musyarakah dan mudharabah terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu di antara itu. Dalam mudharabah, modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan dalam musyarakah modal berasal dari dua pihak atau lebih.

Musyarakah dan mudharabah dalam literatur fiqih berbentuk perjanjian

kepercayaan (*uqud al-amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak harus menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama dan setiap usaha dari masing-masing pihak untuk melakukan kecurangan dan ketidakadilan pembagian pendapatan betul-betul akan merusak ajaran islam.¹²

- o Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah Menimbang:

- a. Bahwa pembiayaan musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
- b. Bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
- c. Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

Putusan:

Menetapkan : *Fatwa Musyarakah Mutanaqisah*

Pertama : *Ketentuan Umum*

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

¹² <http://ojk.go.id/kanal/Syariah/tentang-syariah/pages/konsep-operasional-BPS.aspx>

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah);
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/*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:
 - 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.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai syarik--beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus

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/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan sempurnakan sebagaimana mestinya.¹³

Menurut Bank Indonesia, minat masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah melalui layanan syariah mengalami peningkatan. Peningkatan minat ini disebabkan oleh perluasan layanan perbankan syariah yang mencakup seluruh provinsi di Indonesia, serta inovasi-inovasi yang diterapkan oleh bank syariah. Masyarakat berpendapat bahwa dengan memilih pembiayaan dari bank

¹³Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN/MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.

syariah, mereka merasa lebih aman. Selain itu, cicilan yang diberikan kepada nasabah dalam pembiayaan perumahan di bank syariah dianggap tidak terlalu tinggi dan tidak menggunakan sistem bunga seperti bank umum lainnya, melainkan lebih berbasis pada sistem bagi hasil.

Permintaan masyarakat terhadap industri perbankan syariah untuk terus melakukan inovasi dalam pengembangan produk dan layanan sangat tinggi, dengan tujuan memberikan kemudahan dan memenuhi kebutuhan saat ini. Salah satu peluang besar bagi perbankan syariah adalah pengembangan produk dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju menjadi salah satu contoh bank yang telah menerapkan akad musyarakah mutanaqisah dalam penyediaan pembiayaan perumahan.

Selain itu, praktik-praktik yang dilakukan di bank syariah harus sesuai dengan aturan dan ketaatan terhadap prinsip-prinsip syariah. Pemenuhan terhadap ketentuan syariah merupakan persyaratan esensial yang harus dipatuhi oleh lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Kepatuhan syariah menjadi implementasi dari seluruh prinsip syariah dalam segala kegiatan yang dilakukan, menjadi suatu bentuk yang mencerminkan karakteristik lembaga tersebut. Fungsi dari asas kepatuhan tersebut, sebagai atas dasar tindakan yang bersifat preventif, untuk memastikan kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur, serta kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank syariah. Oleh karena itu, penulis akan membahas beberapa kesesuaian yang ada di bank syariah indonesia Kantor Cabang mamuju dalam melaksanakan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan perumahan tersebut.

Akad musyarakah mutanaqisah adalah bentuk kerjasama yang dapat diterapkan sebagai produk pembiayaan dalam konteks perbankan syariah, dengan dasar prinsip syirkah 'inan. Dalam akad ini, bagian modal (hishshah) dari salah

satu mitra, yakni Bank, mengalami penurunan karena adanya pembelian atau pengalihan secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada mitra lainnya, yaitu nasabah.

Adapun rujukan dalam penerapan akad musyarakah mutanaqisah di dalam transaksi keuangan yaitu terdapat dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyârah mutanâqishah. ketentuan dalam akad tersebut menjelaskan bahwa, penerapan akad musyarakah mutanaqisah berlaku juga ketentuan akad yang terdapat di dalam fatwa DSN-MUI No. 08/SN-MUI/X/2013 tentang musyaakah.

Terkait implementasi pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju, merupakan opsi alternatif untuk individu yang menginginkan pembiayaan rumah yang berprinsip syariah. Melalui penggunaan akad musyarakah mutanaqisah, penyediaan pembiayaan menjadi lebih mudah dan ringan bagi nasabah.

Pelaksanaan pembiayaan perumahan di bank syariah indonesia Kantor Cabang mamuju sebelum melakukan pembiayaan harus memenuhi persyaratan yang berlaku. Persyaratan bagi nasabah sebelum mengajukan pembiayaan harus cakap dalam bertindak artinya sudah memiliki kemampuan dalam berakad (baligh). Praktik pembiayaan di Bank ketentuan yaitu ketentuan dengan nasabah harus berumur minimal 21 tahun. Menurut penulis, praktik di atas mengenai kecakapan hukum sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyârah yang menjelaskan bahwa pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum. Begitu pun penegasan tersebut juga dijelaskan dalam rukun musyarakah adalah syarat seorang 'aqidain yaitu akil dan baligh. Syarat tersebut sangat mutlak untuk semua transaksi

Langkah berikutnya dalam pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju adalah melalui pelaksanaan akad musyarakah mutanaqisah. Pada tahap ini, nasabah dan bank melakukan akad musyarakah mutanaqisah secara rutin. Dalam proses ini, nasabah mengajukan surat permohonan kepada bank untuk menjadi mitra atau menjalin kerjasama dengan bank. Dalam kerjasama ini, masing-masing pihak menyumbangkan modal untuk pembelian rumah, karena tujuan utama dari akad tersebut adalah untuk sepenuhnya memiliki rumah tersebut.

Dalam ketentuan tahap ini, bank bersedia bekerja sama dan setuju berdasarkan kesepakatan antara keduanya dengan melalui proses penandatanganan akad. Ini berarti praktik tersebut melibatkan ijab dan qabul antara bank dan nasabah. Sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan musyarakah mutanaqisah, praktik tersebut dianggap sesuai karena melibatkan ijab dan qabul antara mitra yang terlibat dalam syirkah, yang menunjukkan kesepakatan dan kemauan mereka untuk menjalankan suatu akad.

Setelah melakukan kontrak akad, bank akan memberikan kuasa kepada pihak nasabah atau ketiga untuk menyewakan (ijarah) kepemilikan aset. Karena pengaturan tentang ijarah tidak secara spesifik diatur dalam akad musyarakah mutanaqisah mengenai hak dan kewajiban bank dan nasabah.

Selanjutnya, setelah bank dan nasabah bekerja sama dalam pembelian rumah, kepemilikan atas rumah tersebut masih berada di bawah nama nasabah dan bank. Ini berarti kepemilikan belum sepenuhnya menjadi hak nasabah. Oleh karena itu, nasabah diwajibkan membayar angsuran sewa untuk rumah yang dijadikan objek pembiayaan oleh bank. Besar angsuran sewa ditentukan berdasarkan proporsi masing-masing pihak pada saat kesepakatan. Selama proses

angsuran berlangsung, nasabah dapat menempati rumah dengan menggunakan akad sewa (ijarah). Sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, ketentuan khusus nomor 2 menyatakan bahwa jika aset musyarakah menjadi objek ijarah, syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang telah disepakati. Walaupun demikian, meskipun aset telah disewakan kepada nasabah, kepemilikan belum sepenuhnya menjadi hak nasabah karena masih dalam status kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Oleh karena itu, nasabah akan membayar angsuran pembiayaan secara berkala hingga kepemilikan mencapai 100% milik nasabah.

Selanjutnya, dalam kontrak perjanjian mengenai pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju, pihak bank menyatakan komitmen untuk menjual seluruh bagian kepemilikan kepada nasabah. Menurut penulis, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI, khususnya pada ketentuan akad nomor 3 yang menyebutkan bahwa dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (Bank atau Lembaga Keuangan Syariah) wajib berjanji untuk secara bertahap menjual seluruh hishbahnya, dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.

Selanjutnya, bank menyatakan kesiapannya untuk menjual kepemilikannya, dan nasabah bersedia untuk membeli aset tersebut. Menurut penulis, hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI pada ketentuan akad nomor 4, yang menjelaskan bahwa proses jual beli sebagaimana diuraikan pada angka 3 dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan. Setelah aset diserahkan kepada nasabah, bank akan menyewakan aset yang menjadi objek akad tersebut kepada nasabah untuk disewakan. Penulis berpendapat bahwa ini sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai akad musyarakah mutanaqisah, khususnya pada ketentuan khusus nomor 1 yang menjelaskan bahwa

kepemilikan aset musyarakah mutanaqisah dapat disewakan kepada mitra atau pihak lain.

Berdasarkan ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisah dalam ketentuan khusus nomor 3 menyebutkan bahwa keuntungan yang diperoleh dari ujah tersebut dibagi sesuai dengan nishbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan syarik. Pada praktiknya, pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju dalam kontrak pembiayaan tersebut telah mencantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai nishbah. Keuntungan yang didapatkan nasabah nantinya akan di alihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan. Akan tetapi jika terdapat kerugian karena kelalaian nasabah misalnya tidak melakukan angsuran/cicilan setiap bulannya yang telah disepakati, maka hal tersebut adalah tanggungan nasabah dan bank tidak menanggung kerugian-kerugian tersebut.

Kemudian di awal akad tertera bahwa di perjanjikan oleh pihak bank dan nasabah bahwa modal bank akan menurun dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan mengalami peralihan kepada pihak nasabah. Pada akhirnya, seluruh proyek akan menjadi kepemilikan nasabah sepenuhnya. Untuk membayar penjualan secara angsuran tersebut, bank telah menerima persetujuan prosedur pembayaran secara cicilan atau secara sekaligus dari nasabah. Maka jika, semua pembayaran sudah dilakukan dengan sampai tahap pelunasan, seluruh kepemilikan menjadi hak nasabah sebagai pemilik proyek atau bisnis yang disepakati. Begitupun praktik di bank syariah Indonesia kantor cabang Mamuju perpindahan kepemilikan akan menjadi hak nasabah jika nasabah telah mengikuti

ketentuan-ketentuan di bank dengan membayar angsuran sampai ke tahap pelunasan selesai. Menurut penulis, praktik yang dilaksanakan pada pembiayaan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqisah ini sudah sesuai dengan fatwa DSN- MUI pada ketentuan akad yang menyebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisbah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Pada ketentuan yang terkait di dalam persyaratan umum di dalam akad musyarakah mutanaqisah yang dipraktikkan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju tentang biaya-biaya, potongan dan pajak. Dalam ketentuan tersebut menyebutkan bahwa nasabah berjanji akan menanggung beban biaya-biaya tersebut. Adapun beban-beban biaya yang harus ditanggung oleh nasabah yakni setiap semua ongkos, biaya, honorium (termasuk biaya honorium notaris, penasehat hukum dan konsultan lainnya), pajak, asuransi jiwa, administrasi, materai dan biaya-biaya lain yang timbul berhubungan dengan pembiayaan.¹⁴

Secara umum dapat disimpulkan bahwa biaya-biaya yang dibebankan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah secara keseluruhan ditanggung oleh nasabah. Pada dasarnya biaya yang dikeluarkan bank untuk pemrosesan pembiayaan besarnya sama dengan jumlah pembiayaan sementara biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominal maka dari itu besarnya pembebanan biaya administrasi yang seharusnya dibebankan kepada nasabah dan bank adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal. Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisah menyebutkan bahwa biaya peralihan kepemilikan menjadi beban bersama

¹⁴ Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 Januari 2024

sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Menurut penulis pembebanan biaya-biaya tersebut yang dibebankan oleh bank kepada nasabah masih belum tepat, walaupun sudah berdasarkan kesepakatan bersama antara nasabah dan bank.

Namun pada dasarnya dalam hal nasabah cidera janji seperti yang dicantumkan dalam ketentuan persyaratan umum yang berisikan bahwa nasabah perlu menggunakan penasehat hukum (advokat) dan membayar seluruh biaya tersebut, dan biaya-biaya penagihan lainnya sealama hal tersebut dapat dibuktikan dengan ketentuan secara sah menurut hukum. Menurut penulis biaya beban tersebut sudah sesuai diterapkan karena mengingat kondisi cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada dasarnya adalah karena adanya penyebab atas unsur kelalaian nasabah dan kecerobohan nasabah itu sendiri. Selain itu pembebanan biaya-biaya tersebut ditetapkan atas dasar kesepakatan antara bank dan nasabah.

Kemudian dalam di dalam ketentuan akad pada nomor 2 poin a Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah disebutkan bahwa para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja secara umum pada pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju telah dicantumkan porsi modal nasabah serta bank sesuai kesepakatan awal, namun untuk pembagian modal kerja tidak dicantumkan karena ditinjau dari tujuan pembiayaan tersebut adalah bank dan nasabah bekerja sama untuk kepemilikan suatu aset saja. Maka dari aset tersebut nantinya nasabah akan melakukan angsuran atas rumah yang disewa maka nasabah akan memberikan ujuh kepada bank atas hasil penyewaan tersebut. Menurut penulis praktik tersebut tidak sesuai dengan apa yang ada ditentukan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah dengan alasan bahwa tidak adanya pembagian modal kerja. Penulis menyimpulkan

bahwa, praktik pada pembiayaan perumahan pada bsi kantor cabang mamuju tidak sesuai dengan apa yang berlaku di Fatwa DSN-MUI No. 73/DSNMUI/XI/2008 tentang akad musyarakah mutanaqisah.

Kemudian di bank syariah indonesia kantor cabang mamuju dalam akad musyarakah mutanaqisah mengatur tentang denda dan ganti rugi. Dalam hal ini bahwa nasabah yang tidak memeneuhi kewajiban yang telah jatuh tempo dalam membayar sejumlah uang yang telah ditetapkan oleh bank, maka nasabah wajib untuk membayar denda. Dana denda yang dihasilkan dari nasabah, digunakan untuk kemaslahatan sosial sedangkan kerugian yang diakibatkan atas cedera janji nasabah atau kesalahan nasabah akan diperuntukkan oleh bank karena untuk menutup kerugian yang riil bank.

Ketentuan tersebut sebagaimana yang telah diatur dalam keputusan DSNMUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi musyarakah mutanaqisah dalam produk pembiayaan. Bank berhak memberikan sanksi kepada nasabah yang mampu menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi yang dikenakan berupa denda yang akan diakui sebagai dana sosial atau kebajikan dan sanksi berupa ganti rugi yang terdiri dari atas biaya penagihan hutang.

Biaya denda dan ganti rugi akibat keterlambatan pembayaran oleh nasabah merujuk pada substansi fatwa DSN-MUI No. 43/DSN/MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi. Menurut penulis, praktek yang diterapkan di BSI Kantor Cabang Mamuju telah sesuai dengan fatwa tersebut. Hal ini dianggap sebagai solusi untuk menghindari risiko kerugian dan memberikan efek jera kepada nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya dengan menunda pembayaran.

Dari beberapa penjelasan di atas, mengenai kesesuaian antara praktik pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang

akad musyarakah mutanaqisah (MMQ), penulis berpendapat bahwa sebagian besar dari praktik akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan perumahan di Kantor Cabang Mamuju sudah memenuhi sebagian besar ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/IX/2008.

Ketentuan umum yang sesuai yaitu pada poin a, Musyarakah *mutanaqisah* adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya; b, *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah); c, *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'* dan d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Pada ketentuan akad yaitu poin 1, Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/*Syirkah* dan Bai' (jual beli). 3, Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya. 4, Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan. 5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai *syarik*--beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

pada ketentuan khusus yaitu poin 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/ukuran

bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad; dan 5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli; Meskipun demikian, dari segi hukum musyarakah mutanaqisah yang di jelaskan dalam fatwa DSN-MUI, di sebutkan bahwa secara prinsip hukumnya diperbolehkan, namun dalam implementasinya belum sepenuhnya sesuai secara rinci dan jelas dengan isi fatwa DSN-MUI tersebut.

Maka dari itu, perlu di telaah secara menyeluruh agar nantinya tidak terjadinya resiko-resiko yang merugikan antara kedua belah pihak. Dengan demikian, dari hasil secara mendalam penulis menyimpulkan bahwa penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan perumahan memang sudah cocok karena perincian kebutuhan sangat jelas, nasabah bisa memilih jangka waktu pembayaran sesuai harga plafond yang diminta serta mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak dan juga dapat meminimalisir resiko-resiko pada pembiayaan tersebut yang akan timbul dikemudian hari.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Penerapan pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah di bank syariah indonesia kantor cabang mamuju, yaitu pemberian plafond pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan perumahan diterapkan pada Bank Syariah indonesia kantor cabang mamuju

penerapan akad musyarakah mutanaqisyah pada pembiayaan perumahan di bsi kantor cabang mamuju terdapat beberapa tahapan yaitu:

- a) Tahapan pengajuan permohonan nasabah
- b) Tahapan verifikasi nasabah
- c) Tahapan pengajuan jaminan
- d) Tahapan penandatanganan akad
- e) Tahapan pencairan dana
- f) Tahapan pelunasan dana secara bertahap.

Pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah di BSI kantor cabang Mamuju memiliki karakteristik yang unik dan tidak dapat dikategorikan secara eksklusif sebagai pembiayaan jual beli, pembiayaan sewa menyewa, dan pembiayaan bagi hasil.

2. Akad musyarakah mutanaqisyah di bank syariah Indonesia kantor cabang mamuju pada pelaksanaannya beberapa sudah memenuhi kesesuaian yang ada didalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/ 2008. Namun, ada beberapa hal yang masih belum menyesuaikan secara rinci dan jelas dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/ 2008 dalam ketentuan akad poin 2,

yaitu biaya-biaya (pajak, notaris, administrasi, asuransi jiwa, dll) yang seharusnya dibebankan oleh bank dan nasabah, namun pada prakteknya dibebankan secara keseleruhan kepada nasabah. Sedangkan dalam fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 menyebutkan bahwa pembebanan biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama dan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Maka dari itu, perlu di telaah lebih dalam dan secara menyeluruh agar nantinya tidak terjadinya resiko-resiko yang merugikan antara kedua belah pihak.

B. Implikasi Penelitian

Implikasi merujuk pada dampak atau hasil yang timbul secara langsung dari temuan dalam suatu penelitian ilmiah. Hasil penelitian ini mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisyah dalam pembiayaan perumahan di bank syariah Indonesia kantor cabang mamuju yang secara garis besar Masih terdapat ketidaksesuaian yang belum terinci dan jelas sesuai dengan ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008, khususnya terkait dengan biaya-biaya seperti pajak, notaris, administrasi, asuransi jiwa, dan lainnya. Seharusnya, biaya-biaya ini seharusnya ditanggung bersama oleh bank dan nasabah, namun pada praktiknya seluruhnya dikenakan kepada nasabah. Sebaliknya, dalam fatwa No.73/DSN-MUI/XI/2008 disebutkan bahwa biaya perolehan aset musyarakah dan biaya peralihan kepemilikan seharusnya menjadi beban bersama. Oleh karena itu, perlu dilakukan telaah lebih mendalam dan menyeluruh agar dapat mencegah timbulnya risiko-risiko yang dapat merugikan kedua belah pihak. Sehubungan dengan hal ini, maka implikasinya adalah:

1. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju perlu melakukan penambahan program pada produk pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Hal ini dilakukan dengan

tujuan untuk meningkatkan daya tarik produk sehingga dapat menarik minat nasabah. Dengan demikian, diharapkan jumlah nasabah yang memilih akad musyarakah mutanaqisah dapat terus meningkat dari waktu ke waktu.

2. Dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia kantor cabang mamuju seharusnya lebih rinci dalam menerapkan dengan kesesuaian dalam fatwa DSN-MUI N0.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqishah. Selain itu juga harus menerapkan dengan fatwa-fatwa yang lainnya berkaitan dengan pembiayaan musyarakah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif* Cet. I; t.t.: CV. Syakir Media Press, 2021.
- Akhyati Najikha dan Muhammad Maksum. *Transformasi Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Peraturan Perundang-Undangan* Jurnal Syar'ie, Vol.3 No.2 Agustus 2020.
- Arifiani, Nurul Dwi. *Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi Pada Nasabah Pembiayaan Sindikasi Syariah di Bank Jateng Syariah*. Skripsi, 2016.
- Bodi, Muh. Idham Khalid, Koro'ang mala'bi', Al-Qura'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia Makassar: Direktorat Jenderal Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 1 ed. Jakarta: Kencana, 2016.
- Fordebi dan Adesi. *Ekonomi dan Bisnis Islam Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN/MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.
- Habriyanto, M Taufik Ridho, Shafira Amida, *Pemahaman Nasabah Tentang Konsep Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan KPR Subsidi di Bank 9 Jambi Syariah*. Jurnal Publikasi Manajemen Informatika, Vol. 2, No. 2, Mei 2023.
- Hadi, Abu Azam Al. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- Halik. *Implementasi Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan Produk KPR IB Melalui Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Cabang Palu*. Skripsi, 2021.
- Hikmawati, Fenti. *Metodologi Penelitian*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Humaira, T. Hafliyah, *Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah* Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 18, No. 1, Januari-Juni 2023.
- Iswahyuni. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Danamon syariah KC Gunung Agung Denpasar*. Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan dan Ekonomi, Vol. 7 No.1 juni 2022.
- Jamil Maslimudin Rais. *Pengaruh Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Pada Nasabah Bank Syariah Indonesia KCP Balaraja 2 Tangerang Banten*. Skripsi, 2022.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta. PT. RajaGrafindoPersada, 2017.

- Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an Terjemah*. Surabaya: Halim, 2014.
- Krismiati, Ani. *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No:08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus di Bank Jateng KCP Syariah Boyolali)*. Skripsi, 2020.
- Letari Fuji Anita. *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Mudharabah pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin*. Skripsi. Teknologi dan Pendidikan Tinggi Politeknik Negeri Banjarmasin, 2018.
- Mahmudi, Ifthor, Evi Tamala, Rizal, Anis Nafila. *Pelatihan Penerapan Pembiayaan Syariah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Kerja Sama Dengan Koperasi Syariah Anazta Nusantara Sejahtera Desa Banyukapah Kecamatan Kedungdung, Kabupaten Sampang*. Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Vol 1, No.2 februari 2021.
- Mardani. *Hukum Kontrak Keuangan Syariah dari Teori Keaplikasi*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Morissan, *Riset Kualitatif*. Jakarta: Prenadamedia group, 2019.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- Mujahidin Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: PT.RajaGrafindo Persada, 2019.
- Nst Anhar, M.Ziqhri. dan Muhammad Ariif. *Penerapan Akad Musyarakah Pada Perbankan Syariah Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah Vol. 4 No. 2 2022*.
- Nubaiti Siti. *Efektivitas Pemberlakuan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah di bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi S. Parman*. Skripsi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2023.
- Nurjannah. *Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya*. Skripsi. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2019.
- Nurlaelasari Nela. *Analisis Hukum Islam Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat IB*. Jurnal Akuntansi UMMI, Vol III, Nomor 1, September 2022.
- Nusa Putra. *Penelitian Kualitatif Proses dan Aplikasi*. Cet.I; Jakarta Barat: PT Indeks, 2011.
- Pahleviannur, Muhammad Rizal. *Metodologi Penelitian Kualitatif* Penerbit: Pradina Pustaka, 2022.
- Ramadhan, Muhammad. *Metode Penelitian* Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.
- Ranchman, Mawaddah, Sry Mulyani, Eka Dewintara, Rahman Ambo Masse. *Isu Kepatuhan Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah di Indonesia* Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah, Volume 4 November 2022.

- Rohmi Kamilatur Putri. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*. Jurnal Iqtishoduna, Vol. No. 1 April 2015.
- Rosyadi Imron. *Akad Nominaat Syariah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019.
- Sitorus Ruslaini. *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan S.Parman*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019.
- Sugono, Bambang. 1990, *Metode Penelitian Hukum Ghaila Indonesia*, Jakarta.
- Sutopo, Ariesto Hadi dan Adrianus Arif. *Terampil Mengolah Data Kualitatif Dengan NVIVO* Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Syafril. *Bank dan Lembaga Keuangan Modern Lainnya* Jakarta: Kencana, 2020.
- Trisadini, Abd Shomad. *Hukum Perbankan* . Depok: Kencana, 2017.
- Widodo. *Metodologi Penelitian Populer dan Praktis* Depok: PT RajaGrafindo Persada 2018.
- Winami, Endang Widi. *Teori dan Praktik Penelitian Kuantitatif Kualitatif Penelitian Tindakan Kelas (PTK) Research and Development (RD) Cet.1*. Jakarta : Bumi Aksara, 2018.
- Zainuddin, Muhammad Anwar. *Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Sistem Perbankan Syariah* Jurnal Bilancia, Vol.12 No.2, Juli-Desember 2018.

Responden

Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin Pembiayaan pada tanggal 22 januari 2024

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Pedoman Wawancara

1. Bagaimana sistem akad musyarakah mutanaqisah yang diterapkan pada BSI KC Mamuju?
2. Apa saja syarat-syarat mengenai pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah?
3. Bagaimana prosedur dan pelaksanaan pembiayaan perumahan akad musyarakah mutanaqisah yang diterapkan pada BSI KC Mamuju?
4. Apa saja tahap-tahap pencairan dana dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah ?
5. Bagaimana cara mengajukan pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah di bank syariah indonesia kantor cabang mamuju?
6. Bagaimana jangka waktu simulasi angsuran akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan perumahan di bank sayariah indonesia petahun?
7. Apa tujuan penggunaan pembiayaan perumahan bagi nasabah?
8. Bagaimana proses penentuan nisbah kepemilikan danpembagian keuntungan atau kerugian antara bank dan nasabah dalam akad musyarakah mutanaqisah ?
9. Apakah ada ketentuan khusus terkait pengelolaan aset dan perawatan properti dalam kerangka pembiayaan ini?
10. Bagaimana bank menentukan nilai properti dan bagaimana hal itu memengaruhi struktur pemiayaan?
11. Bagaimana sistem sanksi bagi yang terlambat membayar?

Gambar. 1



Ket. Wawancara dengan ibu Tiara Atria Ovalia selaku Marketing Admin
Pembiayaan di BSI KC Mamuju

Gambar. 2



Ket. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju



SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

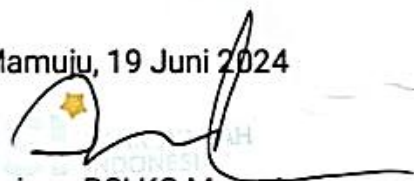
Pimpinan Bank Syaria' ah Indonesia Kantor Cabang Mamuju menerangkan bahwa:

Nama : Nurul Zerina
Nim : 20256119040
Tempat, tanggal lahir: Dayanginna, 4 Juli 2001
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Judul : **Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisyah* Dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju**

Benar nama tersebut diatas telah melaksanakan penelitian dari tanggal 22 Januari 2024 – 4 Maret 2024 di Bank Syaria' ah Indonesia Kantor Cabang Mamuju dengan judul: **Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisyah* Dalam Pembiayaan Perumahan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat dan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Mamuju, 19 Juni 2024


Pimpinan BSI KC Mamuju

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis Bernama lengkap Nurul Zerina atau bisa dipanggil Rina lahir di dayanginna 4, Juli 2001. Penulis merupakan anak kedua dari pasangan ayah bernama Hapsi dan ibu bernama Hasna. Saat ini penulis bertempat tinggal di Kelurahan Dayanginna, Kecamatan Tapalang, Kabupaten Mamuju. Penulis memulai Pendidikan di SDN Kasambang pada tahun 2006-2012. Kemudian peneliti melanjutkan Pendidikannya di SMPN 1 Tapalang, Kabupaten Mamuju lulus pada tahun 2016. Pendidikan di tingkat SMA pada tahun 2016 di SMA Negeri 1 Tapalang di Kabupaten Mamuju dan lulus pada tahun 2019. Kemudian ditahun yang sama penulis mendaftar di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene melalui jalur SPAN-PTKIN dan diterima sebagai mahasiswa Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam dengan prodi Hukum Ekonomi Syariah. Penulis mengajukan judul Skripsi sebagai tugas akhir dengan judul: **“Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Perumahan Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mamuju”**.