



**ANALISIS PELAKSANAAN MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH MENURUT FATWA DSN MUI  
(Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk  
KCU Padangsidempuan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh :**

**MELIANI MATONDANG  
NIM. 18 401 00134**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKHALI HASANAHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2022**



**ANALISIS PELAKSANAAN MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH MENURUT FATWA DSN MUI  
(Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk  
KCU Padangsidempuan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh :**

**MELIANI MATONDANG  
NIM. 18 401 00134**

**PEMBIMBING I**

**Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag  
NIP. 19731128 200112 1 001**

**PEMBIMBING II**

**M. Yarham, M.H.  
NIP.19921009 202012 1 003**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKHALI HASANAHMADADDARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2022**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kota Padangsidempuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022  
Website: [uinsyahada.ac.id](http://uinsyahada.ac.id)

---

Hal : Lampiran Skripsi  
a.n. **MELIANI MATONDANG**  
Lampiran : 6 (Enam Eksemplar)

Padangsidempuan, November 2022  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Syahada Padangsidempuan  
Di-  
Padangsidempuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

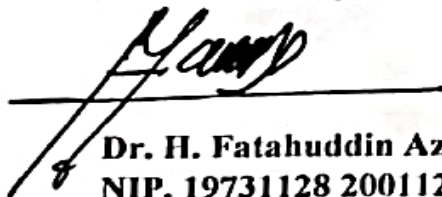
Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **MELIANI MATONDANG** yang berjudul "**Analisis Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Padangsidempuan)**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syahada Padangsidempuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

**PEMBIMBING I**



Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag  
NIP. 19731128 200112 1 001

**PEMBIMBING II**



M. Yarham, M.H.  
NIP. 19921009 202012 1 003

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MELIANI MATONDANG

NIM : 18 401 00134

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : *Analisis Pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Padangsidimpuan)*

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa UIN Syahada Padangsidimpuan pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 4 Tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 10 November 2022  
Saya yang Menyatakan,

  
MATONDANG  
NIM. 18 401 00134

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

---

Sebagai civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : MELIANI MATONDANG  
NIM : 18 401 00134  
Prodi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Analisis Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Padangsidimpuan)". Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir. Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidimpuan

Pada tanggal : 10 November 2022

Yang menyatakan,



MELIANI MATONDANG  
NIM. 18 401 00134



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5SihitangPadangsidimpuan 22733  
Telepon. (0634) 22080 Faximile. (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Meliani Matondang  
NIM : 18 401 00134  
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan)

**Ketua,**

**Nofinawati, S.E.I., M.A  
NIP. 19821116 201101 2003**

**Sekretaris,**

**Sry Lestari, M.E.I  
NIP. 19890505 201903 2008**

**Anggota**

**Nofinawati, S.E.I., M.A  
NIP. 19821116 201101 2003**

**Sry Lestari, M.E.I  
NIP. 19890505 201903 2008**

**Dr. Rukiah, S.E., M.Si  
NIP. 19760324 200604 2002**

**Ithi Aini, M.E  
NIP. 19891225 201903 2010**

**Pelaksanaan Sidang Munaqasyah**

**Di** : Padangsidimpuan  
**Hari/Tanggal** : Senin/12 Desember 2022  
**Pukul** : 08.30 WIB - selesai  
**Hasil/Nilai** : Lulus/61,25 (C)



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihltang Kota Padang Sidempuan 22733  
Telepon. (0634) 22080 Faximill. (0634) 24022  
Website: [uinsyahada.ac.id](http://uinsyahada.ac.id)

**PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS PELAKSANAAN *MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH* MENURUT FATWA DSN MUI  
(STUDI KASUS PADA PT. BANK MUAMALAT  
INDONESIA, TBK KCU PADANGSIDIMPUAN)

**NAMA** : MELIANI MATONDANG  
**NIM** : 18 401 00134  
**TANGGAL YUDISIUM** : 28 JANUARI 2023  
**IPK** : 3,81  
**PREDIKAT** : PUJIAN

Telah dapat diterima untuk memenuhi  
syarat dalam memperoleh gelar  
**Sarjana Ekonomi (S.E)**  
dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidempuan, 27 Februari 2023



Darwis Harahap, S.H.I., M.Si  
NIP. 19780818 200901 1 015

## ABSTRAK

**Nama : Meliani Matondang**  
**Nim : 18 401 00134**  
**Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan)**

Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan pada prakteknya ternyata biaya porsi modal yang tertuang dalam Fatwa DSN MUI yaitu bank harus mengeluarkan biaya porsi modal atau uang muka sebesar 80% dan 20% dari nasabah untuk sebuah rumah, dan juga tidak adanya agunan berbentuk sertifikat. Sementara di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan biaya porsi modal yang diberikan bank 70% dan nasabah 30% untuk sebuah rumah, dan nasabah harus memberikan agunan berbentuk sertifikat.

Teori yang digunakan adalah pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*, dasar hukum *musyarakah mutanaqisah*, rukun dan syarat *musyarakah mutanaqisah*, manfaat *musyarakah mutanaqisah*, mengakhiri *musyarakah mutanaqisah*, dan mekanisme *musyarakah mutanaqisah*.

Jenis dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif deskriptif yang menggambarkan bagaimana sebenarnya yang terjadi dilapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi secara langsung di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik analisis data yaitu reduksi, display data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Teknik pengecekan keabsahan data yaitu triangulasi, menggunakan bahan referensi, dan perpanjangan pengamatan.

Hasil penelitian mengenai pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan menggunakan produk KPR di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan didalam fatwa tersebut bahwa pelaksanaan biaya porsi modal bank sebesar 80% dan 20% nasabah untuk sebuah rumah, dan tidak adanya agunan berbentuk sertifikat, ternyata PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan biaya porsi modal yang harus diberikan bank sebesar 70% dan 30% dari nasabah untuk sebuah rumah dan harus memberikan agunan berbentuk sertifikat. Alasan BMI menetapkan persenan porsi modal dalam praktik *musyarakah mutanaqisah* ini dikarenakan untuk mengantisipasi nasabah yang sengaja lalai dalam pembayaran angsuran dan dapat mengurangi resiko kemacetan. Namun pada kenyataannya akad ini belum begitu banyak digunakan dan dimanfaatkan, sehingga akad yang perlu disosialisasikan dan lebih dipublikasikan dari pihak perbankan syariah, karena keberadaanya belum banyak diketahui oleh masyarakat umum.

**Kata Kunci: Analisis, *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa DSN MUI**



## KATA PENGANTAR



*Assalaamu'alaikum Wr.Wb*

*Alhamdulillah*, puji syukur peneliti sampaikan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Analisis Pelaksanaan Musyarakah Mutanaqisah Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan)”**, ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam Ilmu Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary (UIN SYAHADA) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang terbatas dan jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M. Ag., selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, serta Bapak Dr. Erawadi, M. Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.H.I, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan S.E. M.Si selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik, Bapak Dr. H. Armyn Hasibuan, M.Ag Selaku Wakil Dekan II bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dra. Replita, M.Si Selaku Wakil Dekan III bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan. Ibu Nofinawati, M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan. Terima kasih kepada seluruh dosen fakultas ekonomi dan bisnis islam yang tidak bisa peneliti sebut satu persatu sehingga peneliti bisa menyandang gelar sarjana ekonomi (S.E)
3. Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si selaku Dosen pembimbing akademik yang telah memberikan motivasi, pengarahan, saran maupun solusi bagi peneliti sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini.
4. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Pembimbing I dan Bapak M. Yarham, M.H. selaku Pembimbing II, yang telah menyediakan waktu dan

tenaganya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak/Ibu dosen beserta staf di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan kepada peneliti dalam proses perkuliahan di UIN SYAHADA Padangsidempuan.
6. Teristimewa kepada Keluarga (ayahanda tercinta Elvi Hamzah, ) dan Ibunda (Rahmaini ) tercinta yang selama ini telah membimbing, mendukung dan tiada henti-hentinya memberikan semangat kepada peneliti dalam pengerjaan skripsi ini. Yang senantiasa selalu mendoakan agar penulisan skripsi ini berjalan dengan lancar sesuai yang diharapkan.
7. Teruntuk kakakku (Nurliani Matondang, Doli Syahputa) dan adik-adik saya (Rivaldi Matondang dan Ardansyah Matondang) yang turut menyemangati peneliti dalam mengerjakan skripsi ini, serta keluarga lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang turut mendoakan selama proses perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
8. Teruntuk Bapak Rusdi selaku Kepala Marketing di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, yang berkenan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Teruntuk sahabat Ahmad Ramadhan S.E yang membantu, memotivasi dan mendampingi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Sahabat-sahabat peneliti yaitu Rizky Angelina Putri, Naila Rumondang, Enni Efrida Gulo, Mekar Juni Anti Rambe, Sangkot Andriani, Devita Sari, Wilda Sari, Siti Nur Khalijah, Rohma Sari dan sahabat KKL 45 Tunas Karya, Mandailing Natal dan sahabat yang tidak dapat saya sebutkan semuanya, yang selalu membantu, memberikan dukungan serta semangat kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman Perbankan Syariah 4 angkatan 2018 yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada peneliti selama proses perkuliahan yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
12. Teman-teman Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada

Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

*Wassalaamu'alaikum Wr.Wb*

Padangsidempuan, November 2022  
Peneliti

**Meliani Matondang**  
**NIM. 18 401 00134**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### A. Konsonan

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

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	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	ħa	ħ	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	ḏad	ḏ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	žā	ž	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

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

1. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— و	ḍommah	U	U

2. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fathah dan wau	Au	a dan u

3. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ.....	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
اِ.....	Kasrah dan ya	ī	i dan garis dibawah
اُ.....	dommah dan wau	ū	u dan garis di atas

### C. Ta Marbutah

Transliterasi untuk tamar butah ada dua.

1. *Ta Marbutah* hidup yaitu *Ta Marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta Marbutah* mati yaitu *Ta Marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

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

### D. Syaddah (Tasydid)

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



## **E. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu  $\text{ا}$ . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

## **F. Hamzah**

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

## **G. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan

maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

## **H. Huruf Kapital**

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

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

## **I. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI</b>	
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Batasan Masalah .....</b>	<b>9</b>
<b>C. Batasan Istilah .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Rumusan Masalah.....</b>	<b>10</b>
<b>E. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>F. Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>G. Sistematika Pembahasan .....</b>	<b>12</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>A. Kerangka Teori</b>	
1. <i>Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah</i>	
a. <i>Pengertian Musyarakah Mutanaqisah.....</i>	<i>14</i>
b. <i>Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah.....</i>	<i>17</i>
c. <i>Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah ...</i>	<i>25</i>
d. <i>Manfaat Musyarakah Mutanaqisah .....</i>	<i>28</i>
e. <i>Mengakhiri Musyarakah Mutanaqisah .....</i>	<i>29</i>
f. <i>Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah .....</i>	<i>30</i>
<b>B. Penelitian Terdahulu .....</b>	<b>33</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi dan waktu Penelitian .....	37
B. Jenis Penelitian .....	37
C. Subjek Penelitian .....	37
D. Sumber data Penelitian .....	38

E. Teknik Pengumpulan Data .....	38
F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data .....	40
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data .....	41

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

1. Sejarah Berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan .....	43
2. Visi Dan Misi PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan .....	46
3. Produk- produk Pendanaan dan Pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan.....	49
4. Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan .....	54

### **B. Hasil Penelitian ..... 56**

## **BAB V PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN ..... 73**

### **B. SARAN ..... 74**

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

Tabel I : Penelitian Terdahulu .....	33
--------------------------------------	----

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar IV.I Struktur Organisasi ..... 55

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan manusia adalah suatu keinginan manusia atas barang dan jasa yang dipenuhi demi untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Dalam menjalankan kehidupan sehari-hari kebutuhan manusia tidak terbatas, apabila satu kebutuhan terpenuhi maka ia akan menginginkan kebutuhan yang lain lagi. Kebutuhan yang diinginkan biasanya lebih baik dari kebutuhan yang telah terpenuhi sebelumnya. Kebutuhan manusia atau masyarakat selalu bertambah. Bertambahnya kebutuhan manusia dipengaruhi beberapa faktor yaitu kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, pertambahan penduduk, dinamika penduduk, dan peningkatan iman dan taqwa.<sup>1</sup>Memiliki dan tinggal di rumah merupakan kebutuhan dasar setiap individu (nasabah).

Tingginya laju pertumbuhan penduduk tidak dibarengi dengan peningkatan pasokan perumahan sehingga menyebabkan peningkatan permintaan perumahan dan kenaikan harga rumah. Bank syariah melihat tingkat permintaan perumahan ini sebagai peluang untuk menghasilkan pembiayaan hipotek yang inovatif dan kompetitif. Oleh karena itu Bank Muamalat menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah untuk melayani nasabah dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang sebagai wujud partisipasi pihak bank dalam melayani masyarakat yang dipergunakan sebagai sarana pembiayaan rumah.

---

<sup>1</sup> Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia* (Semarang: Alprin, 2010), hal.3.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembiayaan pemilikan rumah bertujuan untuk memastikan ketersediaan modal secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah. Produk pembiayaan ini sangat menguntungkan bagi bank syariah karena mengurangi *idle fund*.<sup>2</sup> Nasabah akan memiliki rumah jika melakukan pembiayaan dan menyelesaikan kewajibannya berupa pembayaran cicilan maupun penyelesaian administrasi.

Bank Muamalat menjadi role model bagi manajemen dan pengembangan produk keuangan syariah di Indonesia. Produk KPR bank Muamalat yang dikenal dengan KPR iB Muamalat *ready stockk* dan *indent* bertujuan untuk memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*. Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangat dominan. Secara umum, Perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan sistem operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga intermediary, artinya bank sebagai lembaga perantara antar pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang.<sup>3</sup> Begitu juga dengan Bank Syariah juga berfungsi sebagai lembaga intermediary, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur

---

<sup>2</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), hal.41.

<sup>3</sup> M.Syafi; Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001), hal. 58.



operasional Bank Syariah. Prinsip dasar inilah yang akan dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah.

Dalam fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, dikatakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah kepemilikan harta (barang) atau modal oleh satu pihak yang dikurangi dengan dibelinya pihak lain. Dengan demikian, pada akhir kontrak ini satu pihak yaitu nasabah akan memiliki kepemilikan penuh atas properti atau modal. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, bank syariah wajib berjanji untuk menjual aset yang telah disepakati secara bertahap kepada nasabah yang wajib membelinya.

Akad produk perbankan untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang sudah ada sekarang ini adalah akad *Murabahah* (jual-beli), *Istisna*, dan *Ijarah*, khususnya *Ijarah Mumtahiya Bittamlik* (IMBT). Namun, belakangan tahun ini beberapa bank syariah di Indonesia mulai menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai akad produk pembiayaannya. Secara prinsip, akad *murabahah* dengan akad *musyarakah mutanaqisah* berbeda, tetapi umumnya nasabah tidak mempermasalahkan apa akad yang digunakan, mereka menganggap semua akad adalah sama. Sebenarnya akad *murabahah* merupakan akad jual beli (*ba'i*) sedangkan *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerja sama antara bank syariah dan nasabahnya untuk sama-sama membeli suatu produk. *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan perpaduan dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual beli). Padahal penting pemaparan informasi kepada masyarakat bahwa dalam pembiayaan perumahan itu ada banyak macam akad yang digunakan.

Akad yang banyak digunakan oleh bank syariah di Indonesia yaitu akad *murabahah*. Namun dalam prakteknya, akad *murabahah* ini memiliki beberapa kelemahan yaitu kurang tepat dipakai sebagai akad pembiayaan perumahan, dikarenakan akad ini merupakan akad penjualan barang dengan mengambil sejumlah keuntungan bank atas rumah tersebut. Pembayaran harga barang ditambah keuntungan bank maka terjadi kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun, dan kurang sesuai juga jika diterapkan dalam hal pembiayaan cicilan rumah yang sudah dimiliki sendiri oleh nasabah. Oleh karena itu perlu adanya akad lain dalam pembiayaan KPR selain dengan akad yang sudah ada, maka *musyarakah mutanaqisah* inilah alternatif karena belum begitu banyak diketahui masyarakat.

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* memiliki keunggulan dan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam keuntungan maupun resiko kerugian sehingga dapat menjadi lebih alternatif dalam proses kepemilikan aset atau barang maupun modal, kepemilikan aset (barang) atau modal dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.<sup>4</sup> Pengalihan kepemilikan harta *musyarakah mutanaqisah* dimungkinkan antara nasabah dan bank. Dengan jangka waktu maksimal 15 tahun minimal 10 tahun angsuran pembayaran yang murah atau terjangkau, jika jangka waktu akad pembiayaan yang diberikan dibawah 10 tahun resiko margin akan lebih tinggi. Selain itu, sertifikat kepemilikan *musyarakah*

---

<sup>4</sup> H. Maulana Hasanuddin dan H. Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 95-96.

*mutanaqisah* juga akan atas nama pelanggan karena diasumsikan bahwa pada akhir kontrak, asset akan menjadi milik nasabah, sehingga tidak ada biaya transfer properti pada pemutusan kontrak. Selama waktu ini, bank juga mengambil alih kepemilikan aset, meskipun saham awal yang dimasukkan bank jauh lebih besar daripada saham nasabah. Tidak ada bukti kepemilikan harta *musyarakah* oleh bank pada akta properti. Disamping itu kekurangan dari akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) ini yaitu sedikitnya pengembang khususnya di Kota Padangsidempuan sehingga sudah sulit mendapatkan rumah yang siap jadi, masyarakatnya juga sudah banyak yang punya tanah kosong atau pertapakan sendiri, kebanyakan rumah yang dijualkan si penjual kepada bank dengan harga atau nilainya terlalu tinggi sesuai jika dilihat kondisi rumah yang sudah lama tidak seperti baru lagi sehingga tidak diminati nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Salah satu produk perbankan syariah yang berpotensi untuk digunakan secara luas dalam perbankan syariah di Indonesia adalah *Musyarakah Mutanaqisah*. Produk ini merupakan alternatif dari produk *murabahah* yang selama ini digunakan terutama di bank syariah di seluruh dunia. Artinya bahwa *musyarakah mutanaqisah* akan menjadi pilihan yang menarik bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia. Mengingat penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* menguntungkan dan bermanfaat bagi nasabah dan bank itu sendiri. Meskipun legalitas atau kebolehan teknis *musyarakah mutanaqisah* telah dinyatakan dalam fatwa DSN MUI dalam fatwa nomor 73 tahun 2008, namun pada kenyataannya dalam praktiknya, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* belum begitu banyak digunakan dan

dimanfaatkan, akad ini merupakan akad yang perlu disosialisasikan dan lebih dipublikasikan dari pihak perbankan syariah, karena keberadaanya belum banyak diketahui oleh masyarakat umum diantara akad lain yang juga digunakan pada perbankan syariah di Indonesia, didalam fatwa DSN MUI ini juga tidak boleh memberikan pengajuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan memberikan tanah atau lahan kosong, setelah sebelumnya menggunakan akad *murabahah* dan *ijarah mum tahiya bit tamlik*.

Pada pembiayaan ini akadnya belum jelas, dikarenakan terdapat akad *murabahah* didalamnya dan ternyata mereka masih memberi pilihan kepada nasabah akad mana yang akan mereka gunakan, seperti *murabahah* dalam produk KPR yang sudah banyak diketahui masyarakat yang khususnya hanya jual beli rumah, tidak ada biaya uang muka, biaya marginnya lebih mahal dan sulit. Sedangkan *musyarakah mutanaqisah* ini di Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Padangsidimpuan kerja sama antara nasabah dan bank dikhususkan hanya untuk rumah yang sudah jadi saja, memang ada biaya uang muka di awal atau biaya porsi yang harus dibayar oleh nasabah pada saat pembiayaan KPR dilakukan, biaya angsuran per bulannya lebih murah sampai akhir pelunasan dan sampai tahap peralihan KPR ke nasabah, sehingga nasabah bingung tidak ada kejelasan dalam akad padahal dalam praktiknya sama seperti akad *murabahah*.<sup>5</sup> Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad yang terjadi dua akad (multi akad) didalamnya yang dijalankan secara paralel yaitu akad

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan, Tanggal 13 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB

*musyarakah* dan *ijarah*. Antara nasabah dengan bank melakukan akad *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang dihasilkan dibagi sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah disamping itu, nasabah membeli barang modal milik bank seraca berangsur sehingga modal yang dimiliki bank syariah tersebut berangsur-angsur berkurang dan menjadi milik nasabah sepenuhnya.<sup>6</sup>

Akan tetapi dari pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* sebagaimana fatwa DSN MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku juga Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta

---

<sup>6</sup> *Ibid.* hal. 63.

<sup>7</sup> Keputusan DSN-MUI NO.01/dsn-mui/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.

rupiah). Apabila setiap unit *hishah* (porsi modal) disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishah*.

2. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishah*).
3. Adanya wa' ad (janji)

Bank Syariah/ LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishah* nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.

4. Adanya Pengalihan Unit *Hishah*

Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/ LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishah* secara syari'ah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishah* bank syari'ah/ LKS secara komersial (*naqlul hishah bil iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syari'ah/ LKS.<sup>8</sup>

Namun secara aturan OJK Bank Muamalat Indonesia dan juga Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS, adapun implementasinya yaitu:

1. Akad yang digunakan harus jelas yaitu *musyarakah mutanaqisah*
2. Prosedur pembiayaan
  - a. Kriteria nasabah dapat dilihat dari analisis nasabah yang juga meliputi 5C, (character, capital, capacity, condition of economy dan collateral.

---

<sup>8</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008.

- b. Harus adanya porsi modal kedua belah pihak baik dari nasabah maupun bank itu sendiri. Bahwa dipersyaratkan adanya batasan penyertaan modal bank syariah ditetapkan 80% dari nilai rumah atau bangunan dan nasabah diharuskan juga memberikan porsi modal sebesar 20%.
- c. Kepemilikan sertifikat sebelum pelunasan itu masih milik bersama.<sup>9</sup>

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan masih terdapat ketidaksesuaian yang mana dalam pemberian uang muka atau biaya porsi modalnya untuk KPR, yaitu pada poin ke dua (1) pada bagian (a) telah menjelaskan bahwa besarnya porsi modal 80% bank dan 20% dari nasabah.. Namun yang terjadi pada pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini justru terjadi kenaikan porsi modal.

Berdasarkan uraian atau penjelasan latar belakang penelitiandi atas sehingga peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul skripsi “**ANALISIS PELAKSANAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MENURUT FATWA DSN MUI (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan)**”.

## **B. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dengan benar dan tepat serta menghindari meluasnya pembahasan, maka peneliti membatasi pembahasan dalam penelitian ini. Penelitian ini berfokus pada bagaimana Analisis Pelaksanaan

---

<sup>9</sup> Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi AkadMusyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang”, Jurnal Ekonomi Syariah, Vol.4 No.1 (2015).

*Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan).

### C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman atau pemahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan ini, maka diperlukan penjabaran maksud istilah dalam judul. Adapun penjelasan judul ini sebagai berikut:

1. Analisis pelaksanaan adalah proses pemecahan masalah baik dalam pembuatan untuk mendapatkan fakta yang akurat dan tepat sesuai dengan pengamatan.<sup>10</sup>
2. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah produk perbankan syariah yang dimana nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilik bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.<sup>11</sup>
3. Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian rumah.

### D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, akhirnya penulis dapat menarik permasalahan yang nantinya akan dikaji secara mendalam, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>10</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 84.

<sup>11</sup> Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 53.



1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan dan menurut Fatwa DSN MUI?

#### **E. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* menurut Fatwa DSN MUI.

#### **F. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi Peneliti
  - a. Untuk melengkapi tugas dan syarat dalam rangka penyelesaian studi untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Prodi Perbankan Syariah.
  - b. Menambah wawasan dan pengetahuan si peneliti yang berkaitan dengan Pembiayaan KPR Syariah.
2. Bagi UIN SYAHADA Padangsidempuan
 

Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidempuan untuk menambah wawasan mengenai *musyarakah mutanaqisah* dalam KPR Syariah pada Bank Muamalat di, Tbk KCU Padangsidempuan.
3. Bagi PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan
 

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan pihak Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan untuk meningkatkan jumlah nasabah.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat mempermudah penelitian selanjutnya dalam menambah pemahaman mengenai mekanisme kerja pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan.

5. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi sehingga masyarakat memperoleh wawasan tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam KPR Syariah.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dalam hal penelitian yang dilakukan, maka peneliti menggunakan sistematika pembahasan. Hal ini bermaksud untuk laporan penelitian yang sistematis, jelas dan mudah dipahami. Berikut ini sistematika pembahasannya yaitu :

Bab I terdapat pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian. Secara umum seluruh sub bab bahasan yang ada dalam pendahuluan membahas tentang hal yang melatarbelakangi suatu masalah untuk di teliti.

Bab II membahas tentang landasan teori yang terdiri dari kerangka teori yaitu yang berkaitan dengan mekanisme pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah*, serta juga terdiri penelitian terdahulu

Bab III membahas tentang metode penelitian yaitu terdiri dari lokasi dan waktu penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian, jenis penelitian, subjek

penelitian, teknik pengumpulan data yaitu metode observasi, wawancara, dan dokumentasi, teknik analisis data, dan teknik keabsahan data.

Bab IV membahas tentang hasil penelitian yaitu gambaran umum, pelaksanaan musyarah *mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia, TbkKCU Padangsidempuan, dan pelaksanaan *musyarah mutanaqisah* menurut fatwa DSN MUI.

Bab V membahas tentang kesimpulan maupun saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### 1. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

###### a. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

Menurut Ascarya, Dalam Buku Akad dan Produk Bank Syariah menyatakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan bagian atau bisa juga kelanjutan dari *musyarakah*.<sup>12</sup>

Menurut Wangsawidjaja, Dalam Buku Pembiayaan Bank Syariah, pengertian *musyarakah mutanaqisah* juga dapat disebut Musyarakah Menurun yang artinya *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad mitra lain akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.<sup>13</sup>

*Musyarakah mutanaqisah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.<sup>14</sup> *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra

---

<sup>12</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, cetakan ke 3, 2011), hal. 49.

<sup>13</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 250.

<sup>14</sup> Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad* (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 62.

lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyarakah* tersebut.<sup>15</sup>

*Musyarakah mutanaqisah* yaitu akad kerjasama antara para *syarik* (dalam hal ini bank dengan nasabah) dengan hak kepemilikan salah satu pihak berkurang secara bertahap yang berakibat pada perpindahannya hak kepemilikan kepada pihak yang melakukan pembiayaan.

Dalam *musyarakah mutanaqisah* disyaratkan bahwa :

- 1) Modal berasal dari para *syarik* (antara bank dengan nasabah)
- 2) Pembagian hasil dalam *musyarakah* memiliki dua alternatif yaitu pembagian keuntungan secara proporsional (berdasarkan jumlah modal yang disertakan) atau berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian.

Fatwa DSN- MUI No. 73 Tahun 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* disebutkan:

Ketentuan umum:

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- 1) *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*)

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 63.

- 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*
- 4) *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Ketentuan Akad:

- 1) Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *ba'i* (jual-beli)
- 2) Dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum bahwasanya para mitranya memiliki hak dan kewajiban diantaranya:
  - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad
  - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada awal akad.
  - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal
- 3) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- 4) Jual-beli sebagaimana disebutkan dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

b. Dasar Hukum Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Ada beberapa dasar hukum yang menjadi landasan syariah implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* ini adalah sebagai berikut:

1. Al- Qur'an Surah As- Shaad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ  
 الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا  
 الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَأَسْتَغْفَرَ رَبَّهُ  
 وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Daud berkata: “*Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang- orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang- orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh: dan Amal sedikitlah mereka ini*”. Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyagkur sujud dan bertaubat.<sup>16</sup>

Tafsir Al-Mukhtasar / Markaz Tafsir Riyadh, dibawag pengawasan Syaikh Dr. Shalih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil Haram).

“Daud menetapkan keputusan di antara keduanya, dia berkata kepada pihak yang mengadu, “Saudaramu telah menzalimimu ketika dia meminta seekor dombamu, dan sesungguhnya kebanyakan dari para sekutu, sebagian dari

<sup>16</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bandung: Diponegoro, 2010), hal. 437.

mereka melakukan pelanggaran terhadap sebagian lainnya dengan mengambil hak partnernya dan berlaku tidak adil, kecuali orang-orang yang beriman yang melakukan amal-amal saleh, mereka adalah orang-orang yang berlaku adil kepada partner-partner mereka dan tidak menzalimi mereka, orang-orang yang seperti itu tidak banyak. Dan Daud – ‘alaihissalam- pun yakin bahwa Kami hanya mengujinya dengan pertikaian dua orang ini, maka dia meminta ampunan kepada Rabbnya dan sujud mendekati diri kepada Allah serta bertobat kepada-Nya.<sup>17</sup>

Surah Al- Maidah (5):1<sup>18</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامِنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةٌ  
 إِلَّا نَعَمَ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ  
 اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ

*“Hai orang- orang yang beriman, penuhilah aqad- aqad itu, Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”<sup>19</sup>*

<sup>17</sup> <https://tafsirweb.com/8510-quran-surat-shad-ayat-24.html> diakses pada Senin tanggal 19 Maret 2022 pukul 13:00 WIB.

<sup>18</sup> Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad*, hal. 96.

<sup>19</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), hal. 338.



Tafsir Al-Madinah Al- Munawwarah/Markaz Ta'dzhim al-Qur'an di bawah pengawasan Syaikh Prof. Dr. Imad Zuhair Hfidz, professor fakultas al-Qur'an Universitas Islam Madinah

“Seruan pertama pada surat ini mengajak orang-orang beriman untuk memenuhi setiap akad. Dan akad-akad ini meliputi setiap akad yang dibuat Allah terhadap hamba-hamba-Nya dan hukum-hukum yang ditetapkan bagi mereka, dan setiap akad yang dibuat antar sesama hamba seperti akad amanah, jual-beli, dan akad-akad lain yang diperbolehkan oleh syariat. Dan bagian dari rahmat dan kemudahan yang Allah berikan kepada hamba-hamba-Nya, Dia menghalalkan bagi mereka segala sesuatu yang mengandung kebaikan dan manfaat, seperti unta sapi, kambing, domba dan hewan-hewan serupa bisa digembalakan; semua itu halal bagi mereka kecuali yang mendapat pengecualian dari Allah, sebagaimana diharamkannya perburuan bagi orang yang sedang menjalankan ihram haji, umrah, atau keduanya meskipun perburuan itu dilakukan di luar tanah suci.

Penutup ayat ini dijadikan sebagai penegasan atas hukum yang telah disebutkan. Allah adalah Pencipta dan Pemilik segala sesuatu, tidak ada yang boleh menentang hukum-Nya dan menolak ketetapan-Nya.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> <https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html> diakses pada Senin tanggal 19 September 2022 pukul 13:00 WIB.

## 2. Kaidah fiqh

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. “Menghindarkan *mafsadat* (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.

## 3. Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.

### a) Defenisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* yaitu *syirkatul inan* yang porsi (*hishah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishah bil iwad mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

### b) Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* sebagaimana fatwa DSN MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku juga Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam

Produk Pembiayaan pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishah* (portion) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishah* (porsi modal) disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishah*.
2. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh huruf a, maka modal usaha syirkah dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishah*).
3. Adanya wa' ad (janji)
 

Bank Syariah/ LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishah* nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.
4. Adanya Pengalihan Unit *Hishah*

Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/ LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishah* secara syari'ah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishah* bank

---

<sup>21</sup> Keputusan DSN-MUI NO.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.

syari'ah/ LKS secara komersial (*naqlul hishah bil iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syari'ah/ LKS.

c) Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan atau menambah modal usaha dan atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syari'ah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

1. Properti (baru/ bekas)
2. Kendaraan bermotor (baru/ bekas)
3. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/ bekas)

d) Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syari'ah antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa.

e) Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad musyarakah mutanaqisah. Syirkah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *syirkah al-inan*. *Syirkah al-inan* adalah kontrak antara dua orang atau

lebih. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan musyarakah mutanaqisah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

1. Berlaku ketentuan hukum/ prinsip syari'ah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
2. Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad.
3. Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (hishah) bank syari'ah/ LKS beralih kepada nasabah.
4. Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
  - a. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
  - b. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*;
  - c. Ujrah apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip ijarah.
5. Nisbah keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
6. Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*futureincome*) dari

kegiatan *musyarakah mutanaqisah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati nisbah keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.

7. Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku penggunaan atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bilma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*.
8. Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek *ijarah* yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundha bithan munafiyan lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).

9. Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank syari'ah/LKS.
10. Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syari'ah/ LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syari'ah/ LKS.

c. **Rukun dan Syarat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah***

Sebagai sebuah perjanjian, *syirkah* atau perserikatan harus memenuhi segala rukun dan syaratnya agar perjanjian tersebut sah dan mempunyai akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak yang mengadakan. Adapun yang menjadi rukun *syirkah* menurut ketentuan syariat Islam adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. *Sighat (lafadz akad)*, seseorang dala membuat perjanjian perseroan atau *syirkah* pasti dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta. *Sighat* pada hakikatnya adalah kemauan para pihak untuk mengadakan serikat/kerjasama dalam menjalankan suatu usaha. Contoh *lafadz akad*: “Aku bersyirkah denganmu untuk urusan ini atau itu” dan pihak lain berkata: “Telah aku terima”.

---

<sup>22</sup> Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia Konsep, regulasi, dan implementasi*, (Yogyakarta: Gajah Muda University Press, 2010), hal. 120.

2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*). Orang yang mengadakan perjanjian perserikatan harus memenuhi syarat yaitu, bahwa masing- masing pihak yang hendak mengadakan syirkah ini harus sudah dewasa (baligh), sehat akalnya dan atas kehendaknya sendiri.
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. Dalam perjanjian musyarakah setiap *syarik* mempunyai porsi atau bagian masing- masing dalam menyetorkan modal atau dananya sesuai dengan kesepakatan bersama.
4. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas- batasnya secara fisik.<sup>23</sup>
5. Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan atau kerangka kerja (*home work*) yang jelas, serta dibenarkan menurut syariah. Untuk menjalankan pokok pekerjaan ini tentu saja pihak- pihak yang ada harus memasukkan barang modal atau saham yang telah ditentukan jumlahnya.

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *musyarakah* ada tiga yaitu :

1. *Shighat* (ijab qabul)

Yaitu ungkapan yang keluar dari masing- masing dari dua pihak yang bertransaksi yang menunjukkan kehendak untuk melaksanakannya.<sup>24</sup>

Ucapan atau persetujuan oleh masing- masing pihak yang bertransaksi.

---

<sup>23</sup> Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, hal. 4.



## 2. *Aqidain*

Dua pihak yang melakukan transaksi. *Musyarakah* tidak sah kecuali dengan adanya kedua belah pihak ini.

## 3. Objek *musyarakah*

Modal pokok. Ini biasa berupa harta maupun pekerjaan. Modal pokok *musyarakah* harus ada. Penjelasanannya adalah dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang bernilai sama.

Adapun yang menjadi syarat *musyarakah* menurut kesepakatan ulama yaitu :

- 1) Dua pihak yang melakukan transaksi mempunyai kecakapan atau keahlian (*ahliyah*) untuk mewakilkan dan menerima perwakilan. Demikian ini dapat terwujud bila seseorang berstatus merdeka, baliq, dan pandai (*rasyid*). Penjelasanannya adalah pihak- pihak yang melakukan akad harus cakap hukum seperti berkompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
- 2) Modal *musyarakah* harus diketahui.
- 3) Modal *musyarakah* ada pada saat transaksi.
- 4) Besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti setengah, dan lain sebagainya. Penjelasanannya adalah keuntungan

---

<sup>24</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grub), hal. 220.

harus merupakan persentase tertentu, dan bukan berupa nilai uang tertentu, misalnya 50% :50%, 60% :40%.

Syarat lain *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

- 1) Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqisah* harus cakap hukum dan baliqh.
- 2) Modal *musyarakah mutanaqisah* harus diberikan secara tunai<sup>25</sup>
- 3) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus. Misalnya, yang satu khusus membiayai pembelian bangunan dan yang lain untuk membiayai pembelian perlengkapan kantor.
- 4) Masing- masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan.

d. **Manfaat *Musyarakah Mutanaqisah***

Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki beberapa manfaat sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah:

2. Bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga aset-aset tersebut.
3. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut

---

<sup>25</sup> Sri Nurhayati, Wasilah *Akuntansi Syariah*, hal. 155.

4. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar
5. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional
6. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, atau fluktuasi harga terjadinya inflasi.<sup>26</sup>

**b. Mengakhiri *Musyarakah Mutanaqisah***

*Musyarakah* dapat berakhir apabila:

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak yang lainnya.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharuf (keahlian mengelola harta), baik karena gila maupun karena alasan lainnya.<sup>27</sup>
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota syirkah lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampunan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian syirkah tengah berjalan maupun sebab lainnya.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham syirkah.

---

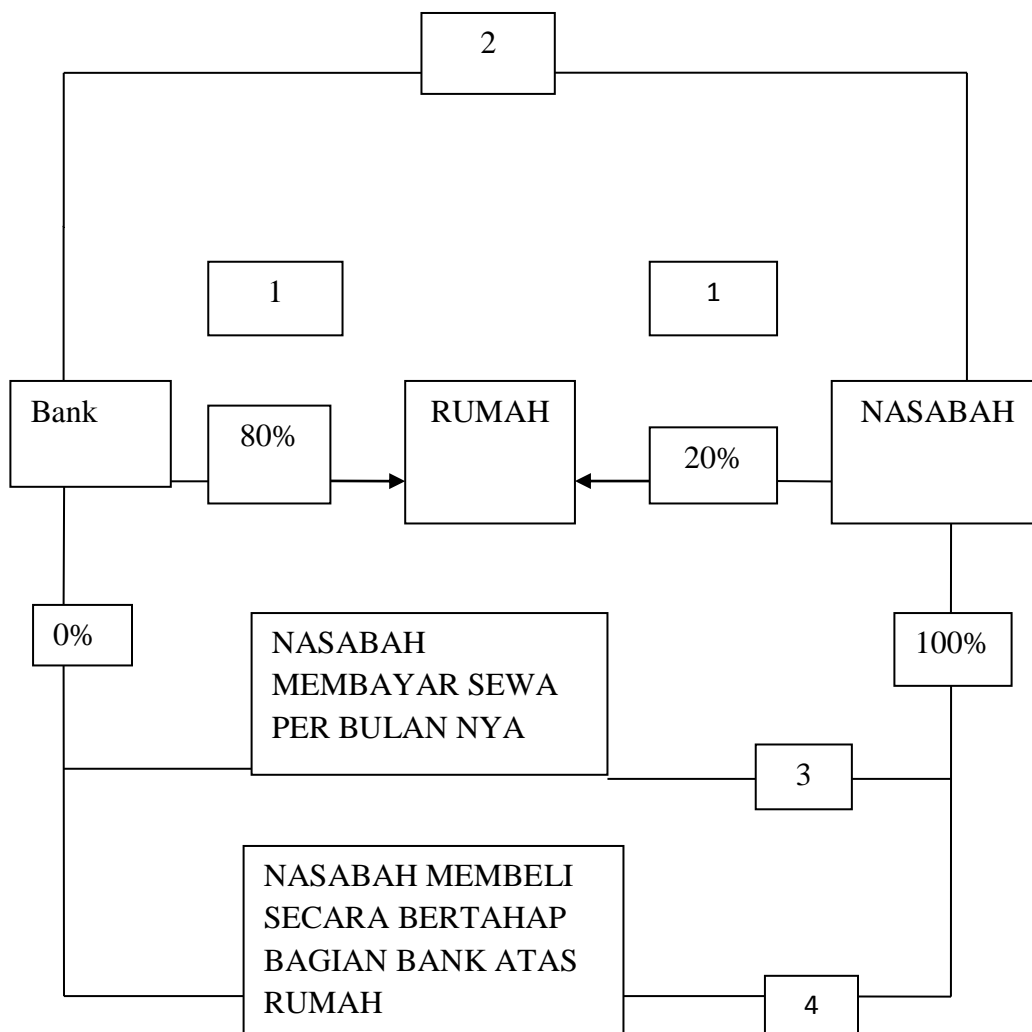
<sup>26</sup> Hosen, *Musyarakah*, hal. 11.

<sup>27</sup> *Ibid*, hal.133.

f. Modal para anggota syirkah lenyap sebelum dibelanjakan atas nama syirkah.

c. Mekanisme *musyarakah mutanaqisah*

Pelaksanaan secara mekanisme *musyarakah mutanaqisah* ini dapat digambarkan :



Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, di antaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah.
2. Nasabah melakukan identifikasi seta memilihh rummah yang diinginkan
3. Bank dan nasabah bersama- sama melakukan kerja sama kemitraan kepemilikan rumah sehingga bank dan nasabah sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan. Masing-masing pihak menyetorkan porsi modal sesuai dengan ketentuan bank tersebut untuk sebuah rumah
4. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola rumah tersebut
5. Nasabah menyewa rumah tersebut dengan membayar biaya sewa perbulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan. Keuntungan yang diperoleh bank yaitu dari biaya sewa yan dibayarkan nasabah setiap bulannya.
6. Nasabah pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan rumah yang masih dimiliki oleh bank, kemudian nasabah membeli secara bertahap bagian atas rumah hingga jangka waktu tertentu

seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi itu, maka rumah tersebut sepenuhnya milik nasabah.

Seperti mengacu dalam fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam ketentuan khusus :

1. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.<sup>28</sup>
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 atau porsi kepemilikan aset *musyarakah* daripada *syarik/LKS* berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* atau nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan aset *musyarakah mutanaqisah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya pengalihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

---

<sup>28</sup> *Op Cit* hal. 100.

## f) Penelitian Terdahulu

**Tabel. 1**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Agisa Muttaqien Program Studi Ilmu Hukum Universitas Indonesia Depok Tahun 2012	Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Bank Muamalat Indonesia ( <i>studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi</i> )	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya pengaruh negatif dari penerapan akad dan terdapat masalah kepemilikan sertifikat sebagai aspek hukum pembuktian dalam penerapan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> ini. <sup>29</sup>
2.	Nadrattuzaman Hosen Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2016	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Berdasarkan analisis data dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan terjadinya ketidaksesuaian mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> sehingga diperoleh dilihat dari fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional dan fluktuasi harga saat terjadinya inflasi. <sup>30</sup>
3.	Anita Fuji Lestari Jurusan Akuntansi Perbankan Syariah Tahun 2018	Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan Akad <i>Murabahah</i> pada Produk KPR di Bank	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan KPR pada menggunakan dua akad yaitu akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>

<sup>29</sup> Agisa Muttaqien, Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Muamalat Indonesia (*studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi*) 2012.

<sup>30</sup> Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqisah*, 2016.

		Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin	dan akad <i>murabahah</i> pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur pada pedoman PSAK 106 dan PSAK 102. <sup>31</sup>
4.	Rohmi Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Tahun 2019	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara keseluruhan (simultan) terdapat pengaruh yang signifikan antara analisis kriteria nasabah atau SDM sesuai dengan Fatwa DSN yang berlaku dengan sistem pembagian akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> sesuai akad. <sup>32</sup>
5.	Ruslaini Sitorus Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan Tahun 2019	Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman	Hasil penelitian ini membuktikan bahwa Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan fatwa DSN MUI <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> , karena tidak melakukan pengalihan objek pembiayaan setelah nasabah melunasi seluruh porsi kepemilikan dari Bank BRI Syariah KC Medan S. Parman. <sup>33</sup>

<sup>31</sup> Anita Fuji Lestari, Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin, 2018.

<sup>32</sup> Rohmi, Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, 2019.

<sup>33</sup> Ruslaini Sitorus, Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman, 2019.



Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu oleh Agisa Muttaqien adalah waktu dan pada kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi. Persamaan penelitian adalah kedua penelitian sama- sama meneliti pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terhadap kepemilikan rumah.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu oleh Nadrattuzaman Hosen adalah peneliti melakukan penelitian di Bank Muamalat Indonesia Jakarta, sedangkan penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan. Persamaan penelitiannya adalah keduanya meneliti *musyarakah mutanaqisah*.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu oleh Anita Fuji Lestari adalah peneliti melakukan penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin, sedangkan penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan. Persamaan penelitiannya adalah keduanya sama- sama meneliti akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu oleh Rohmi adalah Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang, sedangkan penelitian ini dilakukan dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* sesuai fatwa DSN MUI di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan. Persamaan penelitian adalah sama- sama meneliti akad *musyarakah mutanaqisah*.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu oleh Ruslaini Sitorus adalah waktu, dan lokasi penelitian yaitu Bank Syariah Kantor Cabang Medan S.

Parman, sedangkan penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan. Persamaan penelitian ini adalah Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi pada penelitian ini adalah Bank Muamalat Indonesia, TbkKCU Padangsidempuan, Jalan Gatot Subroto No. 8 Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara. Waktu penelitian dimulai pada tanggal 10 Agustus 2022 s/d 30 Desember 2022.

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

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif yang mana penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapat pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari perspektif partisipan.

#### **C. Subjek Penelitian**

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah Bapak Rusdi sebagai *Financing Team Leader* di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan untuk mendeskripsikan permasalahan penelitian mengenai Analisis Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Fatwa DSN MUI di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data penelitian ini merupakan data yang terdiri dari sumber data primer dan sekunder, dimana maksud dari kedua sumber data ini adalah:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung di lokasi penelitian dari *Branch Manager* yaitu Ibu Efrida Yanti Siregar dan karyawan *Financing* yaitu Bapak Rusdi di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan terkait dengan permasalahan penelitian.
- b. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas dokumen, laporan, buku dan sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini. Adapun data sekunder diperoleh dan dicatat dari pihak lain. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa buku-buku, dokumen, jurnal yang berkaitan dengan masalah penelitian.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan dari lapangan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi.

- a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu dari beberapa teknik dalam pengumpulan informasi atau data, serta memperoleh keterangan dalam hal tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara berhadapan antara penanya dan pewawancara yang akan menjawab. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data

dan ingin mengetahui hal-hal dari responden adapun maksudnya disini yaitu peneliti mewawancarai salah satu karyawan bank ialah Bapak Rusdi sebagai *Branch Financing*.<sup>34</sup>

b. Observasi (Pengamatan)

Observasi (Pengamatan) adalah pengamatan dari seorang peneliti baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek yang diteliti.<sup>35</sup> Dalam metode ini peneliti melakukan pengamatan secara langsung di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan untuk memperoleh data-data yang akurat yang berkaitan dengan produk pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pada waktu melakukan observasi, peneliti dapat ikut juga berpartisipasi atau hanya mengamati saja dalam pelaksanaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode ini dilakukan dengan cara mencari data tentang hal-hal yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini, yang berupa arsip-arsip yang berkaitan dengan pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah*. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya catatan, buku-buku, dokumen dan sebagainya.

---

<sup>34</sup> Fandi Rosi Sarwo Edi, *Teori Wawancara Psikodiagnostik* (Yogyakarta: Leutika Prio, 2016), hal. 3.

<sup>35</sup> Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 151.

## **F. Teknik Analisis Data**

Sementara data yang terkumpul, pengolahan data dan analisa datanya dengan teknik sebagai berikut:

- a. Reduksi yaitu mereduksi data berarti merangkum, memilih hal- hal yang pokok, memfokuskan pada hal- hal yang penting dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.
- b. Penyajian data atau display data merupakan data yang diperoleh dikategorisasikan menurut pokok permasalahan dan dibuat dalam bentuk matriks sehingga mempermudah peneliti untuk melihat pola-pola hubungan satu data dengan data lainnya. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih serta lebih mudah dipahami sehingga peneliti dapat mengetahui apa yang terjadi untuk kesimpulan-kesimpulan yang diambil terhadap data yang akurat.
- c. Penarikan kesimpulan atau verifikasi merupakan langkah lebih lanjut dari kegiatan reduksidan penyajian data. Data yang sudah direduksi dan disajikan secara sistematis akan disimpulkan sementara. Kesimpulan yang diperoleh pada tahap awal biasanya kurang jelas, tetapi pada tahap-tahap selanjutnya akan semakin tegas dan memiliki dasar yang kuat. Kesimpulan sementara perlu diverifikasi. Teknik yang dapat digunakan untuk memverifikasi adalah

triangulasi sumber data dan metode, diskusi teman sejawat, dan pengecekan anggota.<sup>36</sup>

### **G. Teknik Keabsahan Data**

Penelitian yang dilakukan merupakan suatu penelitian yang memiliki kekurangan sehingga diperlukan suatu cara untuk menjamin keabsahan data pada penelitian ini, maka adapun pengecekan keabsahan data yang digunakan adalah:

- a. Triangulasi yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan sebagai perbandingan terhadap data tersebut.
- b. Perpanjangan keikutsertaan peneliti bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan data yang dikumpulkan. Keikutsertaan tersebut tidak hanya dilakukan dalam waktu singkat, tetapi memerlukan perpanjangan keikutsertaan peneliti pada latar penelitian.
- c. Ketekunan Pengamatan bermaksud menemukan ciri-ciri unsur- unsur dalam situasi yang sangat relevan dengan persoalan atau isi yang sedang dicari dan kemudian memusatkan diri pada hal tersebut secara rinci.
- d. Pemeriksaan sejawat melalui diskusi

Teknik ini dilakukan dalam bentuk diskusi analitik dengan rekan-rekan sejawat. Tujuan dari teknik ini adalah untuk membuat agar peneliti tetap mempertahankan sikap terbuka dan kejujuran.

---

<sup>36</sup> V. Wiratna Sujarweni, "*Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2021), hal. 35.

e. Kecukupan Refensial

Kecukupan refensial digunakan sebagai alat untuk menampung dan menyesuaikan dengan kritik tertulis untuk evaluasi. Bahan- bahan yang tercatat atau terekam dapat digunakan sebagai patokan untuk menguji sewaktu diadakan analisis dan penafsiran.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia, TbkKCU Padangsidempuan**

Sejarah dan dasar pemikiran berdirinya BMI sebelum munculnya gagasan tentang perlunya didirikan bank Islam di Indonesia. Para pakar/cendikia muslim baik yang ada di organisasi keagamaan maupun kalangan perbankan dan perorangan telah melakukan pengkajian tentang bunga bank dan riba. KH. Mas Mansur Ketua Pengurus Muhammadiyah pada tahun 1937 telah mempunyai keinginan untuk berdirinya Bank Islam.

Namun rencana ini gagal karena dianggap membuat ide yang berbau SARA (Suku Ras Antar Golongan) pada saat itu dan khawatir akan mengganggu stabilitas nasional. Majelis tarjih Muhammadiyah pada Mukhtamar di Sidoarjo Jawa Timur tahun 1968 memutuskan bahwa bunga bank yang diberikan oleh bank- bank negara kepada nasabah demikian pula sebaliknya, hukumnya termasuk syubhat atau musytabihat, artinya belum jelas halal/haramnya. Oleh karena itu sesuai dengan petunjuk hadis, kita harus berhati- hati menghadapi masalah- masalah yang masih syubhat itu. Kita baru diperbolehkan bermu'amalah dengan bank melalui sistem bunga itu sekedarnya, apabila benar- benar dalam keadaan terpaksa atau hajat artinya untuk keperluan yang sangat mendesak. Untuk menjaga prinsip kehati- hatian bermu'amalah dengan bank

yang menerapkan bunga tersebut, KH. Ketua Majelis Tarjih Muhammadiyah waktu memberikan rambu- rambu bahwa untuk menentukan hukumnya bunga bank harus dipertimbangkan besar kecilnya bunga atau keuntungan siapa yang memperoleh dan untuk siapa keuntungan itu dimanfaatkan.

Bahsul masail Nahdatul Ulama telah menfatwakan bahwa bunga bank itu halal, yang diperkuat dengan pendapat, KH. Abdurrahman Wahid bahwa halalnya atau diperbolehkannya ummat Islam bermu'amalah dengan baik, karena bunga bank pada hakikatnya merupakan pemanfaatan uang. Namun kendati pun bunga bank hukumnya halal/diperoleh dengan wawancara dengan wartawan surat kabar harian Media Indonesia edisi, 27 Juli 1990 Ketua Umum pengurus besar NU tetap bercita- cita untuk berdirinya bank yang beroperasi sesuai dengan prinsipsyariat Islam di Indonesia.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya ada dua tahun setelah didirikan bank muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 1990-an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh pembiayaan bermasalah disegmen korporasi, Bank Muamalat Indonesia pun terimbas dampak krisis.

Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah. Namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara.<sup>37</sup>

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan membuka Cabang di Kota Padangsidimpuan pada tanggal 03 Juli 2003. Untuk peresmian pada saat itu dibuka secara resmi oleh Dewan Komisaris dari kantor pusat Jakarta beserta rombongan bersama bapak Andi Bukhari kepala cabang Medan dan disaksikan oleh Muspida, MUI, Kementerian Agama, Pejabat setempat serta seluruh karyawan yang pada saat itu berjumlah 16 orang.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan terletak di Jalan Gatot Subroto No. 08. Lokasi ini sangat mudah untuk dijangkau karena tempat kantornya berada pada pusat kota Padangsidimpuan yang terletak pada jalan protokol di samping Horas Bakery dan dekat dengan lokasi perkantoran Polres, Pengadilan Negeri Kota Padangsidimpuan serta perkantoran lainnya. Jumlah karyawan pada Cabang Padangsidimpuan sebanyak 17 orang karyawan, sedangkan jumlah karyawan Kantor Cabang dan Kantor Cabang Pembantu (KCP) seluruhnya sebanyak 54 orang karyawan. Sedangkan jumlah ATM sebanyak 2 unit.

---

<sup>37</sup> Bank Muamalat Indonesia, “Profil Bank Muamalat Indonesia” <http://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat>, diakses 25 Agustus 2022 pukul 20.05 WIB.

PT. Bank Muamalat Indonesia didirikan pada 24 rabiul tsani tahun 1412 H atau 1 November tahun 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Dan melalui kegiatan operasinya pada tanggal 27 syawala 1412 H atau tanggal 1 Mei 1992,, dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se- Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendiri Bank Muamalat Indonesia juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari pembeli saham juga menerima dukungan dari masyarakat, terbukti pembeli saham perseroan senilai Rp. 84 Miliar, pada saat menandatangani akta pendirian perseroan.

Selanjutnya ada acara silaturahmi di istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp. 106 Miliar.

## **2. Visi dan Misi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan**

### **a. Visi**

*“The Best Islamic Bank and Top Bank in Indonesia with Strong Regional Presence.”* “Menjadi Bank Syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar Bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui ditingkat Regional.”

### **b. Misi**

Menjadi *role model* lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen, dan

orientasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.<sup>38</sup>

Keberhasilan suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh kemampuan sumber daya manusianya, keunggulan produk atau jasa yang dijual, jaringan, dan teknologi yang unggul guna mendukung operational *excellence*.

Komponen tersebut bukanlah penentu yang menjadi kunci keberhasilansuatu bisnis. Faktor pendorong yang sesungguhnya terletak pada kekuatan visi dan misi serta nilai-nilai yang menjadi sumber inspirasi dan energi budaya kerja perusahaan. Hal ini dibuktikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, KCU Padangsidempuan yang memiliki visi menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spritual, dikagumi di pasar rasional dengan misi menjadi *role model* lembaga keuangan syariah dunia yang penekanannya pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai kepada *stakeholders*.

---

<sup>38</sup> Bank Muamalat Indonesia, “Visi dan Misi” <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi>, diakses 25 Agustus 2022 pukul 20.06 WIB.

Pencapaian visi dan misi tersebut sangat didukung oleh nilai- nilai yang tertanam dan ditumbuh kembangkan oleh individu serta *positioning*. Perseroan sebagai lembaga keuangan syariah, sehingga harus digerakkan dengan sistem, akhlak, dan akidah sesuai prinsip syariah.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan menunjang praktik kejujuran sejak awal rekrutmen, serta larangan menerima imbalan dalam bentuk apapun dari para nasabah dan mitra kerja. Selain itu, Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan juga sangat tegas dalam menyikapi risiko reputasi yang ditimbulkan karyawan akibat perilaku yang tidak sesuai dengan tatanan budaya, etika, dan hukum.

Penilaian kinerja terhadap karyawan mengacu kepada *scoreboard* berdasarkan aspek- aspek finansial dan kepatuhan. Pengangkatan staf dan pejabat yang akan memangku jabatan harus melalui prosesi sumpah jabatan secara lisan dan tertulis tentang pernyataan tujuh perilaku sebagai pedoman perilaku (*code of conduct*) yang harus dipertanggungjawabkan dengan janji untuk:

- a. Mentaati peraturan perundang- undangan dan ketentuan perusahaan.
- b. Memegang teguh rahasia bank dan perusahaan.
- c. Tidak menerima hadiah dalam bentuk apapun terkait tugas dan jabatan.
- d. Menjunjung kehormatan perusahaan dan karyawan.
- e. Bekerja sesuai dengan prinsip syariah.

- f. Berpegang teguh pada akhlak Islam dalam menjalani kehidupan sehari-hari.
- g. Bertanggung jawab terhadap kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan Bank Muamalat, senantiasa menjunjung tinggi etika bisnis yang berorientasi kepada kemaslahatan, khususnya kepuasan nasabah dan segenap pemangku kepentingan.

### **3. Produk- Produk Pendanaan dan Pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan**

Produk dan layanan pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan dapat dilihat pada bagan berikut ini:

- a. Produk pendanaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan

#### 1) *Share-e*

*Share-e* adalah tabungan investasi syari'ah yang memandukan kemudahan akses ATM, debit dan phone banking dalam satu kartu dan dapat dibeli di kantor pos seluruh indonesia.

Hanya dengan Rp. 125.000, langsung dapat diperoleh satu kartu *share-e* dengan saldo awal tabungan Rp.100.000, sebagai sarana menabung berinvestasi di Bank Muamalat Indonesia.

#### 2) Tabungan ummat

Tabungan ummat merupakan investasi tabungan dengan akad *mudharabah* di *counter* Bank Muamalat Indonesia, ATM

Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM bersama.

3) Tabungan haji arafah

Tabungan haji arafah adalah tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan mewujudkan niat nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan.

4) Deposito *Mudharabah*

Deposito Mudharabah adalah jeinis investasi bagi nasabah perorangan dan badan hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola melalui pembiayaan kepada sektor rill yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal. Tersedia dalam jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.

5) Giro *Wadi'ah*

Giro *Wadi'ah* adalah titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet goro dan pemindahbukuan.

b. Produk Pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan

1) Pembiayaan berbasis jual beli-*trading-based financing*



a) *Murabahah*

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

b) *Salam*

*Salam* adalah *pembelian* barang yang diserahkan dikemudian hari dimana pembayaran dilakukan di muka/tunai.

c) *Istisna*

*Istisna* adalah jual beli barang dimana *shani'* tugaskan untuk membuat suatu barang dari *mustasni'* (pemesanan). *Istisna* sama dengan *salam* yaitu dari segi objek pesanannya yang harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri- ciri khusus.

2) Pembiayaan berbasis bagi hasil-*profit-sharing-based financing*a) *Musyarakah*

*Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing masing pihak *memberikan* kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung sesuai kesepakatan.

b) *Mudharabah*

*Mudharabah* adalah kerjasama antara bank dengan *mudharib* (nasabah) yang mempunyai keahlian atau

keterampilan untuk mengelola usaha. Dalam hal ini pemilik modal (*shahibul maal*) menyerahkan modalnya kepada pekerja/pedagang (*mudharib*) untuk dikelola.

3) Pembiayaan berbasis sewa *leasing-based financing*

a) *Ijarah*

*Ijarah* adalah perjanjian antara bank dengan nasabah sebagai penyewa suatu barang milik bank dan bank *mendapatkan* imbalan jasa atas barang yang disewakannya.

b) *Ijarah mumtahiyyah bittamlik*

*Ijarah mumtahiyyah bittamlik* adalah perjanjian antara bank dengan nasabah sebagai penyewa. Mustajir/*penyewa* setuju akan membayar uang sewa untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa. Pembiayaan *ijarah* dan *ijarah mumtahiyyah bittamlik* umumnya digunakan untuk pembiayaan investasi alat- alat berat.

4) Produk jasa

a) *Wakalah*

*Wakalah* adalah akad *pemberian* wewenang dari lembaga/seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan waktu tertentu. Segala hak dan kewajiban

yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberi kuasa.

b) *Khafalah*

*Khafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung jawab (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban *pihak* kedua atau yang ditanggung.

c) *Hawalah*

*Hawalah* adalah penagihan *hutang* dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.

d) *Rahn*

*Rahn* adalah menahan salah satu pemilik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Secara sederhana *Rahn* adalah jaminan hutang atau gadai.

e) *Qardh*

*Qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali.

**c. Syarat- syarat Pembiayaan**

Apabila anda meminat mengajukan permohonan pinjaman silahkan bawa fotocopy dokumen kegerai PT. Bank Muamalat, Tbk KCU Padangsidempuan:

- 1) KTP Suami dan Istri
- 2) Kartu Keluarga dan Surat Nikah

- 3) Memiliki usaha lebih dari 1 (satu) Tahun
- 4) Keterangan Legalitas Usaha
- 5) Agunan

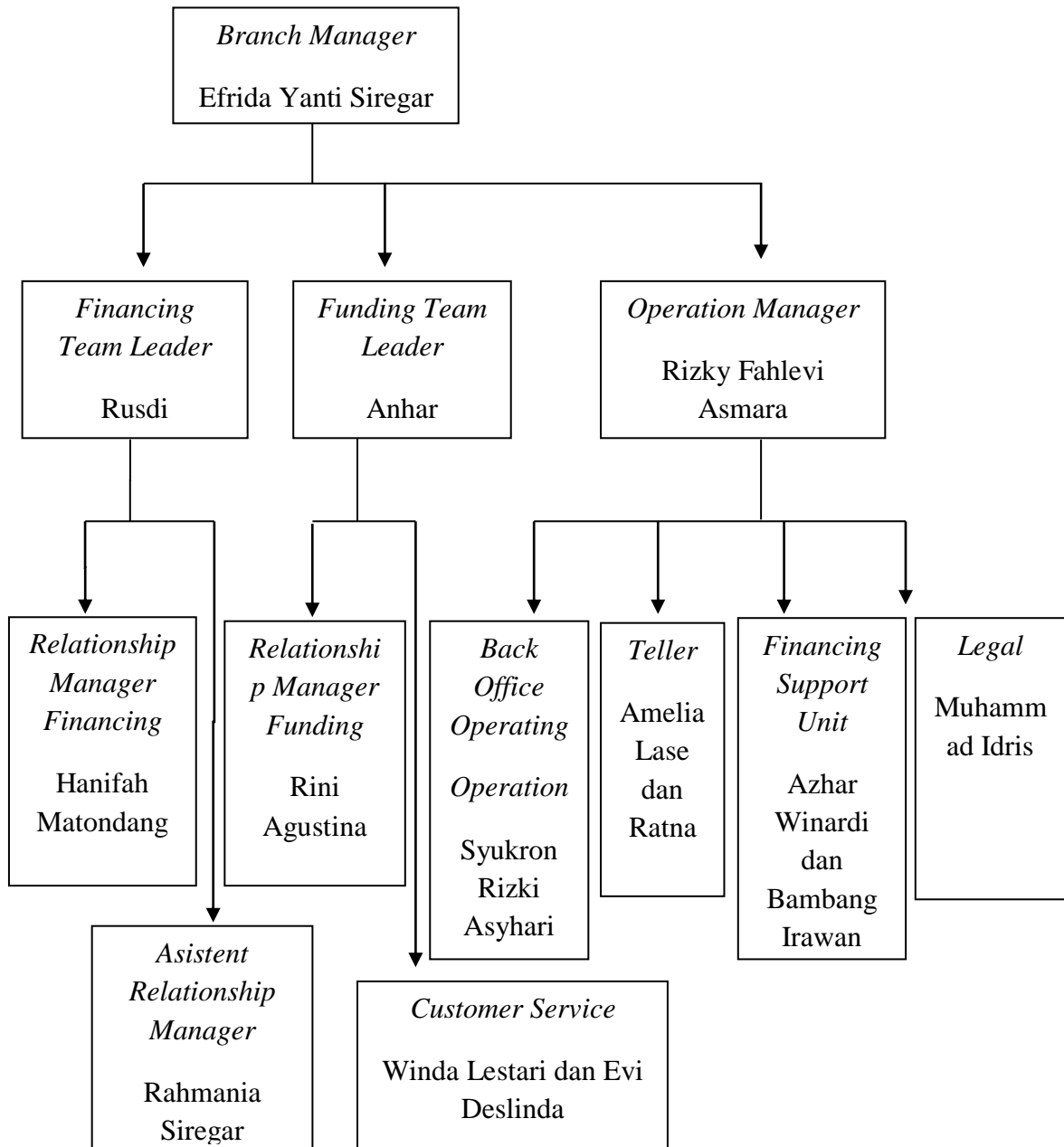
#### **4. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk KCU**

##### **Padangsidimpuan**

Struktur organisasi merupakan gambaran suatu perusahaan secara sederhana, memperlihatkan gambaran tentang satuan- satuan kerja dalam suatu organisasi, dan menjelaskan hubungan- hubungan yang ada untuk membantu pimpinan atau ketua umum dalam mengidentifikasi, mengkoordinir tingkatan-tingkatan dan seluruh fungsi yang ada dalam suatu organisasi.

Adapun struktur organisasi pada PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk KCU Padangsidimpuan akan dikemukakan dalam gambar 1.2 berikut ini:

**Gambar 1.2**  
**Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU**  
**Padangsidempuan**



Sumber: PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan

## B. Hasil Penelitian

- a. Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan

Pada prakteknya pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan karyawan pada bagian Kepala Koordinator *Financing*.

*Musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerja sama antara pihak bank dengan si nasabah untuk membeli barang yang disetujui, jadi pihak masing masing baik itu bank dan nasabah itu akan menyerahkan dana, dan pada akhir masa pembiayaan tersebut jaminan itu akan milik si nasabah dan sudah beralih itu dapat dilihat dari waktu angsurannya, porsi kepemilikan bank itu akan habis, ketika pada waktu akad pertama kali waktu angsuran porsi modal bank cukup besar, dan nasabah porsinya kecil tapi saat pada masa akhir pembiayaannya porsi modal bank telah diambil 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah atau porsi modal bank menjadi nol dan tentunya jaminan sudah menjadi milik si nasabah. Di Bank Muamalat Indonesia Tbk, KCU Padangsidempuan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR yang *take over*. Dimana nasabah sudah melakukan pembiayaan di bank lain, tetapi nasabah merasa bahwa di BMI lebih murah dan lebih menjauhkan dari riba jadi nasabah memutuskan untuk melanjutkan pembiayaan di BMI.

Seperti halnya seperti pembelian rumah dengan harga Rp.200.000.000 harga yang tertera dari pihak penjual, setelah ditaksir jaminannya porsi bank hanya menilai sekitar 150.000.000 dari nilai litimidasinya, dan otomatis nasabah akan menyediakan dana sisanya sebesar Rp. 50.000.000,-, bank akan mencairkan uang mukanya dan begitu juga dengan nasabah ke rekeningnya dan akan dipindahbukukan ke rekening si penjual. Jika modal yang diterapkan Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan porsi modalnya harus 70% dan dari bank dan nasabah 20%, semisal harga rumah tadi seperti yang dijelaskan di atas berarti bank hanya bisa menilai maksimal Rp. 140.000.000,- berarti sisanya Rp. 60.000.000,- penilaian likuidasi dari 70% dari jaminan. Dilihat dari porsi modal tidak bisa diberikan nasabah dibawah dari 30% itu untuk mengurangi resiko kerugian baik itu dalam asuransi nya sudah ditanggung oleh Bank Muamalat sendiri dalam harga likuidasi porsi modal, jika ingin memberikan uang lebih banyak harus diatas 30% itu memperlihatkan pembiayaan semakin bagus.<sup>39</sup>

Di Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan akad yang diterapkan pada produk KPR adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. Produk KPR adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Muamalat dengan akad kerjasama modal. Dalam akad ini nasabah dan bank sama-sama memberikan modal dalam hal kepemilikan rumah, karena modal berasal dari dua pihak maka status kepemilikan juga menjadi milik bersama.

---

<sup>39</sup> Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan, Tanggal 23 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB

Bank Indonesia memberikan batasan modal yaitu 20% modal minimal nasabah dan maksimal 80% modal yang boleh diberikan oleh bank. Setelah terjadinya akad, kewajiban nasabah kepada bank adalah mengangsur jumlah modal bank yang telah diberikan kepada nasabah, juga termasuk biaya sewa rumah selama pembiayaan. Biaya sewa adalah kompensasi keuntungan bank.

Produk KPR Muamalat yang merupakan KPR Syariah yang ada di Bank Muamalat Indonesia, yang didalamnya menggunakan dua produk yaitu:

- a. Kendaraan bermotor
- b. Kepemilikan Rumah Syariah<sup>40</sup>

Kendaraan bermotor pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, dimana nasabah dapat membeli atau memilih seperti apa yang diinginkan nasabah seperti yang beragunankan properti.

Produk pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah fasilitas hunian yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tidak hanya memberikan keuntungan tetapi juga ketenangan hati dalam bertransaksi dengan masa angsuran yang relatif sangat lama, sehingga biaya angsuran perbulan terasa ringan. Dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini, Bank Muamalat

---

<sup>40</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, Tanggal 23 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB



bekerjasama dengan sejumlah developer untuk memastikan kemudahan proses kepemilikan rumah bagi nasabah.

Dalam melakukan Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* seorang nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan oleh pihak bank. Persyaratan tersebut antara lain yaitu:<sup>41</sup>

- a. Mengisi dan menandatangani form pengajuan pembiayaan (diisi dengan lengkap dan benar)
- b. Menyerahkan photocopy ktp, surat nikah, kartu keluarga dan berkas- berkas jaminan yaitu berisi asli slip gaji 3 bulan terakhir/ surat keterangan ketika nasabah itu berpenghasilan tetap, surat kuasa pemotongan gaji (SKPG), fotocopy mutasi rekening yang mencerminkan gaji/ pendapatan nasabahan pasangan 3 bulan terakhir
- c. Bukti pembayaran uang muka di awal Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk renovasi/ pembangunan rumah tinggal
- d. Data yang lain yang dianggap perlu bagi Bank Muamalat.

Selanjutnya pihak PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan akan memproses seluruh berkas-berkas yang telah dilampirkan oleh nasabah. Tujuan dari penyerahan seluruh berkas-berkas oleh nasabah ini agar pihak bank mengetahui secara menyeluruh data lengkap seorang nasabah

---

<sup>41</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, Tanggal 23 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB

baik dari identitas diri dan juga perekonomian nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang. Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan barang sepenuhnya setelah dilakukan pembiayaan bagian produk KPR oleh nasabah beserta besaran uang sewa yang disepakati bersama.<sup>42</sup>

Penerapan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah :

1. Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara Bank Syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.

---

<sup>42</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan, Tanggal 23 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB

4. Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
5. Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, dan atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad musyarakah mutanaqisah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah:<sup>43</sup>

1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biayabiaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada aset menjadi objek akad.
3. Dengan cara mengangsur setiap bulan akan ada kemungkinan terjadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya untuk membayar angsurannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.

Pada sub bab ini penulis akan memaparkan mengenai akad *MMQ*. Hal ini menjadi penting karena pelaksanaan atau penerapan akad *MMQ* menggunakan akad *ijarah* sebagai sumber pendapatan. Dalam bahasan ini, penulis akan

---

<sup>43</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, Tanggal 27 Agustus 2022, Pukul: 10.51 WIB

berfokus pada permasalahan mengenai legalitas syarik sebagai pemilik sekaligus penyewa objek pembiayaan. *Musyarakah Mutanaqisah* pada dasarnya tidak terkait dengan sewa atau *ijarah*. Mulanya, *musyarakah mutanaqisah* hanya terdiri dari *musyarakah* dan jual beli saja, sama seperti yang ditegaskan di dalam Fatwa MMQ, bahwa *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad jual *musyarakah* dan akad jual beli.

Namun dalam perkembangannya, dimana bank sebagai syarik akad *musyarakah mutanaqisah* memerlukan pendapatan dan keuntungan yang dapat langsung diambil dari akad ini, maka bank syariah menambahkan akad *ijarah* agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan dapat diambil dan dibagi berdasarkan nisbah (bagi hasil) yang biasanya dirumuskan berdasarkan porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan yang telah diproyeksikan oleh bank syariah. Bagian sewa yang dibagi dihasilkan untuk bank menjadi milik bank sebagai keuntungan bagi bank, sedangkan bagi hasil untuk nasabah, selanjutnya akan dikembalikan lagi oleh nasabah kepada bank sebagai pembelian porsi kepemilikan bank atas objek pembiayaan.

Berdasarkan penjelasan Bapak Azhar, bahwasanya pembiayaan mengenai pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan, kemudian timbul pertanyaan mengenai masalah sertifikat yang diatasnamakan nasabah, bahwa kepemilikan tanah dalam

hukum positif dibuktikan dengan adanya akta yang jelas berupa sertifikat.<sup>44</sup> Yang tertuang dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertifikat hak atas tanah).

Memang benar dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA<sup>94</sup> Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Semisal objek pembiayaan yang berupa hunian dalam Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu dibeli dengan akad *musyarakah*, yang berarti kepemilikan dari hunian tersebut merupakan kepemilikan bersama. Hal ini berkonsekuensi pada hak dari masing-masing pemilik untuk memiliki bukti yang sah terhadap kepemilikan hunian tersebut. Namun, sertifikat tidak dapat dibuat atas dua subjek hukum, sehingga pengaturan mengenai hal ini diserahkan kepada praktisi perbankan sendirirasionya menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut, dalam hal ini adalah rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

---

<sup>44</sup>Wawancara dengan Bapak Azhar, selaku Karyawan bagian Legal PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, Tanggal 27 Agustus 2022, Pukul: 14.50 WIB

Tujuan diterapkannya porsi awal atau biaya uang muka sebelum pembiayaan *akad musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan karyawan seksi Koordinator *Financing*. Pada pembiayaan Bapak Rusdi menjelaskan bahwa tujuan diterapkannya biaya porsi di awal adalah untuk mengantisipasi kerugian jika si nasabah itu menunggak atau lalai dalam kewajibannya yaitu pembayaran angsuran setiap bulannya dan bank pun dapat menerima keuntungan pada biaya pokoknya saja setelah nasabah itu melunasi seluruh pembayaran di akhir masa perolehan rumah.<sup>45</sup>

Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN maka sertifikat rumah tersebut atas nama bersama bank dan nasabah. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikannya atas rumah tersebut dari bank, maka akan dilakukan proses balik nama atas sertifikat rumah tersebut dari yang semula atas nama bersama bank dan nasabah menjadi atas nama nasabah sepenuhnya.

Berdasarkan ketentuan dalam PSAK tersebut dapat ditafsirkan bahwa bank syariah sebagai mitra pasif dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* hanya membukukan dari sisi penyediaan dana saja, hal ini juga sesuai dengan

---

<sup>45</sup>Wawancara dengan Bapak Rusdi, selaku Kepala Koordinator *Financing* dan *Marketing* Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan, Tanggal 27 Agustus 2022, Pukul: 14.50 WIB

pengertian pembiayaan berdasarkan undang-undang Perbankan Syariah yaitu penyediaan dana (sebagai *financier*). Jadi dalam pembiayaan ini bank tidak membukukan rumah tersebut sebagai asset bank. Mengenai hal ini, penulis menemukan bahwa penulisan nama nasabah dalam sertifikat hanyalah upaya dari para syarik untuk dapat mempermudah proses *musyarakah mutanaqisah*.

Penulis juga telah menerima jawaban Pak Rusdi, yaitu penulisan nama nasabah dalam sertifikat dimaksudkan agar seluruh kegiatan proses pengajuan pembiayaan hingga proses *dropping* dan realisasi pembiayaan selesai, menjadi mudah.

- b. Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008

Pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008. Fatwa adalah pendapat hukum yang tidak mengikat yang dikeluarkan untuk menanggapi persoalan hukum.<sup>46</sup> Sedangkan Dewan Syariah Nasional adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk, jasa dan kegiatan bank yang melakukan usaha berdasarkan prinsip syariah adalah dewan pengawas syariah atau biasa disebut DPS. Dewan pengawas syariah bertugas melakukan pengawasan secara periodik pada bank syariah di bawah

---

<sup>46</sup> Sofyan A. P. Kau, *Posisi Fatwa Dalam Diskursus Pemikiran Hukum Islam, Jurnal Al Ulum*, Vol 10 Nomor 1 Tahun 2010, hal. 178.

pengawasannya.<sup>47</sup> Salah satu fatwa yang dikeluarkan Majelis Ulama Indonesia atau DSN MUI yaitu fatwa tentang akad *musyarakah mutanaqisah* dan ketentuan dalam pelaksanaannya.

*Musyarakah mutanaqisah* merupakan bagian dari akad turunan *musyarakah*. Akad ini diimplementasikan pada produk perumahan atau kepemilikan aset atau properti. Adapun rincian yang terkandung dalam fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008 sebagai berikut:

1. Ketentuan umum

- a. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap.
- b. *Syarik* adalah mitra, yaitu 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 atau tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

---

<sup>47</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hal. 6-8



## 2. Ketentuan hukum

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri atas akad musyarakah atau syirkah dan ba'i (jual beli).
- b. Dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah antara lain:
  - 1) Menyalurkan modal dan pekerjaan berdasarkan kesepakatan pada saat akad, dengan porsi modal yang harus dikeluarkan oleh masing-masing pihak yaitu ditetapkan sebesar porsi masing-masing 80% (bank) dan 20% (nasabah).
  - 2) Mendapatkan keuntungan sesuai nisbah yang disepakati sesuai perjanjian yang dilakukan di awal
  - 3) Kerugian ditanggung sesuai dengan modal yang diberikan
- c. Dalam *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua wajib membelinya.
- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah)

## 3. Ketentuan Khusus

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain
- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ijarah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ijarah* tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- d. Kadar atau ukuran bagian atau porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan beban pembeli.
- e. Jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.<sup>48</sup>

Dalam ketentuan DSN bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain. Apabila aset aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka syarik atau nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ijarah* yang disepakati. Atau dapat disimpulkan prinsip *ijarah* merupakan pilihan yang dapat digunakan dalam transaksi *musyarakah mutanaqisah*.

---

<sup>48</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008.

Berdasarkan fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008. Bahwa hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah* di dalam fatwa DSN MUI disebutkan terdiri dari akad *musyarakah* dan *ba'i* (jual beli). Ketentuan pokoknya terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ujrah*). Kerjasama yang dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain.

Fatwa ini merupakan salah satu upaya dalam pengembangan produk *musyarakah mutanaqisah* dalam dunia perbankan syariah. Adanya peraturan DSN MUI sebagai acuan hukum dalam menjalankan operasional Bank Syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Permasalahan dalam menetapkan pelaksanaan porsi modal pada akad *musyarakah mutanaqisah* bank yang tidak menyeimbangkan atau menyamakan dengan Fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008 yang menegaskan bahwa jumlah porsi modal bank 80% dan jumlah porsi modal yang dikeluarkan nasabah sebesar 20%. Secara kenyataannya bahwa PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan menerapkan jumlah porsi modal sebesar 70% dan porsi modal nasabah 20%. Kepala Koordinator *Financing* mengatakan jika porsi modal disamakan dengan fatwa yang tertuang didalamnya maka bank itu sendiri akan rugi tidak mendapatkan keuntungan, setiap perbulannya akan ada angsuran selama waktu yang telah disepakati karena pada masa akhir pelunasan yang

hanya membayar uang biaya pokok saja tanpa adanya biaya margin yang dikeluarkan.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa mengenai permasalahan pertama pelaksanaan jumlah porsi modal baik itu bank maupun nasabah bahwa Bank Muamalat memberitahukan 70% porsi bank, dan 20% porsi nasabah, tidak boleh dibawah dari persenan jumlah porsi karena Bapak Rusdi menjelaskan bahwa porsi yang dibuat oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidimpuan itu sendiri tujuannya untuk mengantisipasi resiko kerugian dan kemacetan dalam pembayaran kewajiban angsuran per bulannya.

Dari sini terlihat bahwa terdapat ketidakcocokan dalam menyamakan pelaksanaan penyediaan uang muka dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tertuang dari ketentuan hukum yaitu butir ke-2 (kedua) bagian pertama yang menjelaskan bahwa porsi modal dikeluarkan bank hanya 80% dan 20% nasabah.

Pelaksanaan kedua yaitu mengenai sertifikat hak milik atas hunian yang diatasnamakan nasabah tidaklah menjadi bukti bahwa objek pembiayaan telah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah, melainkan hanyalah upaya yang dilakukan oleh bank dan nasabah untuk mempermudah aplikasi dari sewa menyewa, dan mempermudah pengalihan objek pembiayaan ini, sehingga balik nama untuk objek pembiayaan ini tidak perlu dilakukan beberapa kali, hanya sewaktu pertama kali saja langsung diatasnamakan nasabah. Hal ini dilakukan

berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan para mitra yang berserikat.

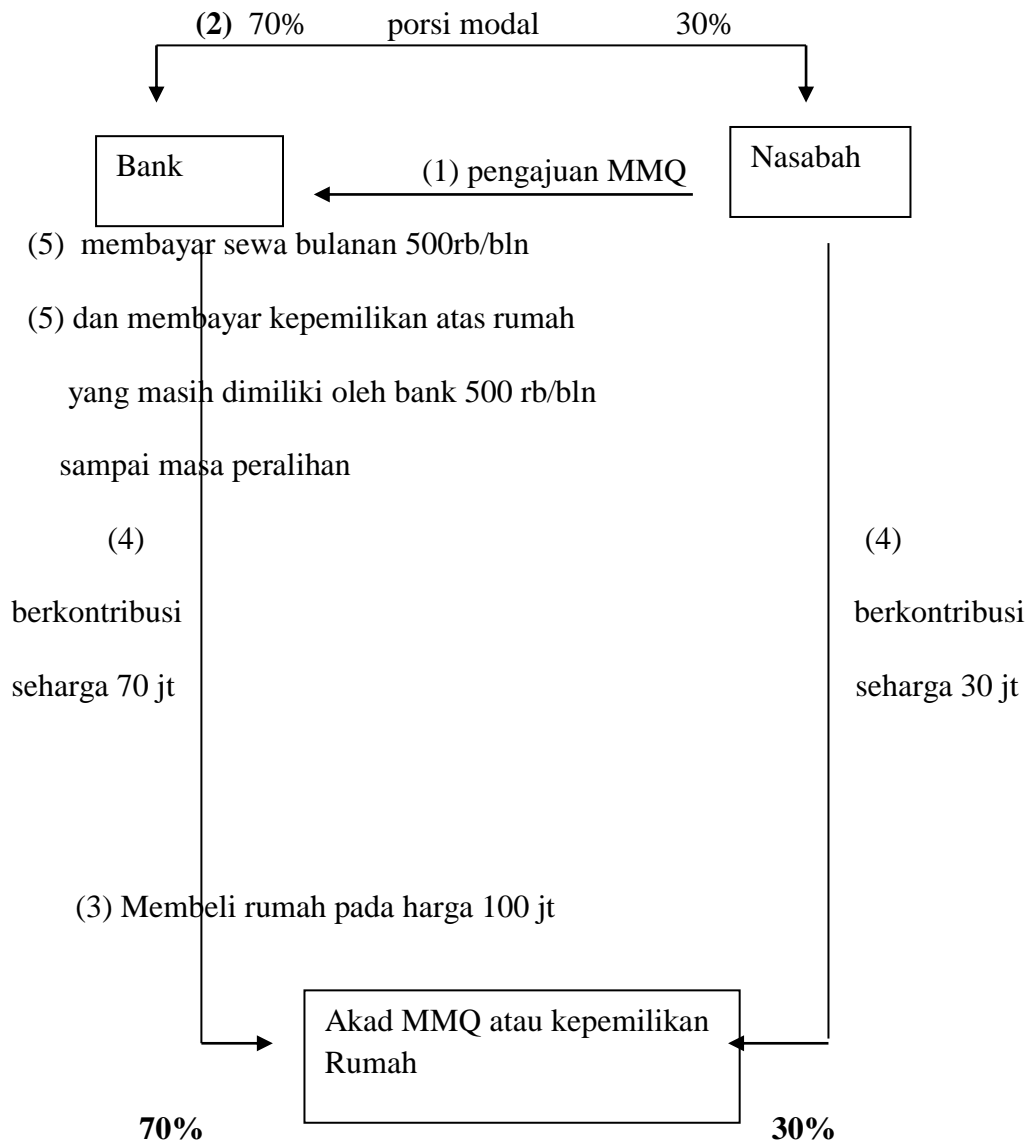
Namun, agar hal ini tidak dimanfaatkan untuk melakukan perbuatan melawan hukum, Bank Muamalat Indonesia juga mewajibkan nasabah untuk menandatangani surat yang berisikan pernyataan nasabah bahwa objek pembiayaan yang ditandatangani adalah milik bersama antara bank dan nasabah, bukan milik nasabah saja.

Penulis berpendapat meskipun telah adanya pengakuan dari nasabah akan adanya porsi kepemilikan dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan dalam objek pembiayaan, serta adanya antisipasi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan dengan membuat instrumen-instrumen yang dapat memperkuat posisi bank dan nasabah, namun praktik yang dilakukan Bank Muamalat ini ini tetap saja melanggar butir 5 (lima) bagian ketiga tentang Ketentuan Akad Fatwa MMQ yang menegaskan bahwa peralihan sertifikat atas rumah yang akan dimiliki pada akhir masa pelunasan atas *hishshah* kepada syarik, dalam hal ini adalah nasabah, baru terjadi setelah selesainya pelunasan oleh nasabah. Sehingga menurut penulis, PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan perlu mengkaji ulang penerapan akad dalam pelaksanaan ini, dan mencocokkannya dengan fatwa MMQ.

Dalam hal ini bahwa Bank Muamalat belum sesuai sepenuhnya mengikuti atau belum menyamakan tentang pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* salah satunya porsi atau biaya uang muka di awal dan juga perolehan

kepemilikan sertifikat atas KPR tersebut belum sesuai aturan dalam Fatwa DSN

MUI No. 73 Tahun 2008.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- a) Pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan

Pada prakteknya pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerja sama antara pihak bank dengan si nasabah untuk membeli barang yang disetujui, jadi pihak masing masing baik itu bank dan nasabah itu akan menyerahkan dana, dan pada akhir masa pembiayaan tersebut jaminan itu akan milik si nasabah dan sudah beralih itu dapat dilihat dari waktu angsurannya, porsi kepemilikan bank itu akan habis, ketika pada waktu akad pertama kali waktu angsuran porsi modal bank cukup besar, dan nasabah porsinya kecil tapi saat pada masa akhir pembiayaannya porsi modal bank telah diambil 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah atau porsi modal bank menjadi nol dan tentunya jaminan sudah menjadi milik si nasabah.

Dalam hal ini bahwa Bank Muamalat belum sesuai sepenuhnya mengikuti atau belum menyamakan tentang pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* salah satunya porsi atau biaya uang muka di awal dan juga perolehan kepemilikan sertifikat atas KPR tersebut belum sesuai aturan dalam Fatwa DSN MUI No. 73 Tahun 2008.

## **B. Saran**

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, untuk itu peneliti memberikan saran yang semoga bermanfaat sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi pihak PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCU Padangsidempuan agar dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses pelaksanaan pembiayaan akad *Musyarakah mutanaqisah* dalam produk KPR jika sudah menyeimbangkan dengan fatwa DSN MUI, akad *musyarakah mutanaqisah* ini akan diketahui masyarakat sehingga tersosialisasikan sendiri.



## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafi'i. 2006. *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syariah*. Cet ke-4. Jakarta : Pustaka Alfabeta
- Antonio, M. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta : Gema Insana Pers
- A. P. Kau Sofyan, *Posisi Fatwa Dalam Diskursus Pemikiran Hukum Islam, Jurnal Al Ulum*, Vol 10 Nomor 1 Tahun 2010.
- Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia. 2011. *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah*. Jakarta
- Fuji Lestari, Anit, 2018, Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Murabahah* pada Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin
- Hendryadi. *Metode Riset Kuantitatif: Teori dan Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen Dan Ekonomi Islam*
- Hosen, Nadrattuzaman, 2016. *Musyarakah Mutanaqisah*.
- Ibrahim, Jhonny. 2016. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Banyumedia Publishing)
- Ifham, Ahmad, 2015. *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. 2013. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana
- Kasmir. 2009. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Maulana, Hasanuddin dan Jaih Mubarak. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*.

Jakarta: Kencana

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media

Grub

Mustofa, Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo

Persada

Muttaqien, Agisa, 2012, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah*

*Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (studi kasus produk pembiayaan hunian syariah kongsi)*

Rohmi, 2019, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan*

*Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*

Sitorus, Ruslaini, 2019, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR*

*(Kredit Pemilikan Rumah) Bank Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman*

Syafe'i Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia

Suhendi Hendi. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Sujarweni, V. Wiratna. 2021. "*Metodologi Penelitian*". Yogyakarta: Pustaka Baru

Press

Tentang Syariah: "*Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*". dalam

<http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx>

diakses pada 10 Februari 2020 pukul 19.42 WIB.

*Undang- Undang Perbankan & Undang- Undang Lembaga Penjamin Simpanan*

Wahab. 2010. *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia*. Semarang: Alprin

Wawancara dengan karyawan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang  
Umum Padangsidimpuan, Yaitu Bapak Rusdi, 30 Maret 2022, Pukul 15:00  
WIB

Wawancara dengan karyawan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang  
Umum Padangsidimpuan, Yaitu Bapak Rusdi, 23 Agustus 2022, Pukul 11:00  
WIB.