

**STUDI KOMPARATIF AKAD *MUSYARAKAH*  
*MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI  
BANK CENTRAL ASIA SYARIAH DAN BANK TABUNGAN  
NEGARA SYARIAH**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)  
Dalam Ilmu Syariah dan Hukum



**Disusun Oleh :**  
**FARIZ ADHICA PRASETYO**  
NIM. 2102036027

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2025**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Fariz Adhica Prasetyo  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Fariz Adhica Prasetyo

NIM : 2102036027

Jurusan/prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul skripsi : Studi Komparatif Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia Syariah dan Bank Tabungan Negara Syariah

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 20 Januari 2025

Pembimbing I



**Raden Arfan Rifqiawan, M.Si.**  
**NIP. 198006102009011009**

Pembimbing II



**Lira Zohara, M.Si.**  
**NIP. 198602172019032010**

# LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili  
(024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

## PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Fariz Adhica Prasetyo

NIM : 2102036027

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul : Studi Komparatif Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada  
Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Central Asia Syariah Dan Bank  
Tabungan Negara Syariah

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN  
Walisongo Semarang dan telah dinyatakan lulus, pada tanggal 6 Februari 2025 dan  
dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (satu) tahun  
akademik 2025/2026.

Ketua Sidang

Dr. H. Amir Tajrid M.Ag.  
NIP. 197204202003121002

Semarang, 20 Februari 2025

Sekretaris Sidang

Raden Arfan Rifqiawan, M.Si.  
NIP. 198006102009011009

Penguji I

Dr. Afif Noor M.Hum.  
NIP. 197606152005011005

Penguji II

Dr. Daud Rismana, M.H.  
NIP. 199108212019031014

Pembimbing I

Raden Arfan Rifqiawan, M.Si.  
NIP. 198006102009011009

Pembimbing II

Lira Zohara, M.Si.  
NIP. 198602172019032010

## MOTTO

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَايِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ  
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ  
فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

*“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini”*

(Q.S. Shad [38] Ayat 24)

## PERSEMBAHAN

*Al-hamdu lillahi rabbil- 'alamin*, segala puji dan syukur bagi Allah SWT, sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW. Yang telah memberikan penulis kekuatan dan ilmu pengetahuan. Atas segala usaha penulis sampai saat ini, karya ini didedikasikan untuk orang-orang hebat yang selalu memberikan semangat dan menjadi alasan bagi penulis untuk tetap kuat sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Kepada Nenek dan Kakek tersayang, Nenek Sri Lastuti dan Kakek Nurwanto (Alm) yang telah memberikan do'a, dukungan serta semangat selalu untuk cucunya sehingga dapat menyelesaikan program strata 1 (S.1).
2. Kepada Om dan Tante yang paling berjasa dalam hidup saya, Om Rakhmad Rudi Harto dan Tante Nur Endah Kusumo Astuti, adalah sosok hebat yang selalu menjadi sumber semangat dan kekuatan di tengah kerasnya dunia. Mereka tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang penuh cinta dan motivasi.
3. Kepada Kedua Orang Tua Tersayang, Papa dan Mama tercinta. Terima kasih atas segala perjuangan untuk kehidupan saya. Berkat doa dan dukungan Papa dan Mama, saya bisa mencapai titik ini dan membuktikan bahwa saya bisa meraih gelar sarjana hukum. Semoga Papa dan Mama selalu sehat dan panjang umur.
4. Kepada Cinta Kasih Adik Saudara Penulis, Fajar Cahya Bahtera. Terima kasih telah memberi semangat, dukungan, dan motivasi serta terima kasih telah menjadi pendengar dan penghibur terbaik penulis sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada 5 Sahabat yang tidak kalah penting kehadirannya, Muhammad Naufal Hardiana, Angga Khilmi Salfana, Cendykia Syahputra Lubis, Diana Nur Fatimah, Maulana Anwar. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya dan bersedia menemani di hari-hari tersulit selama proses penyelesaian skripsi ini. Saya juga berterima kasih atas

segala dukungan, baik tenaga, waktu, maupun materi, serta semangat yang tiada henti diberikan kepada saya.

6. Kepada Dosen Pembimbing Saya, Bapak Raden Arfan Rifqiawan, S.E., M.Si., dan Ibu Lira Zohara, S.E., M.Si., terima kasih atas bimbingan, saran, dan kritik yang diberikan, serta atas kesabaran dan pengertian dalam membantu proses penyelesaian skripsi ini. Saya sangat berterima kasih atas waktu yang telah Bapak dan Ibu luangkan. Semoga segala usaha Bapak dan Ibu terbayarkan dan selalu diberikan kesehatan. Aamiin.
7. Kepada Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang memberikan arahan serta bimbingannya selama ini.
8. Kepada Seluruh teman-teman angkatan 2021, khususnya Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah kebersamaan dalam suka maupun duka disetiap pencapaian peneliti.
9. Kepada Seluruh teman-teman organisasi Forum Studi Hukum Ekonomi Islam (Forshei) yang telah mendukungu serta saling berbagi ilmu, saya ucapkan terima kasih sebesar-besarnya serta saya bangga dan beruntung bisa ikut organisasi hebat ini dan mendapatkan pengalaman yang luar biasa dari sebuah kekeluargaan di organisasi Forshei tercinta ini.
10. Kepada Seluruh Informan dan Semua Pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, baik langsung maupun tidak langsung yang telah membantu dalam penulisan penelitian ini. Semoga semuanya mendapat balasan dari Allah SWT yang berlipat ganda. Aamiin.
11. Kepada Real Madrid selaku klub sepak bola *favorite* penulis. Terima kasih telah mengajarkan penulis tentang apa arti kesabaran dalam mencapai suatu tujuan, dan mengajarkan penulis untuk lebih menghargai sebuah proses. Dengan menonton Real Madrid memberikan motivasi yang cukup kepada penulis untuk terus main, berusaha, dan menerima arti kegagalan serta kehilangan sebagai proses penempatan menghadapi dinamika hidup. Terima kasih telah menemani penulis selama penulisan skripsi ini berlangsung.
12. Terakhir, Saya mengucapkan selamat untuk diri saya sendiri yang telah berjuang semaksimal mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini dengan meraih sarjana yang saya inginkan yaitu bergelar S.H.

## DEKLARASI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Fariz Adhica Prasetyo

NIM : 2102036027

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

**Judul : Studi Komparatif Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia Syariah dan Bank Tabungan Negara Syariah**

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak ada berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Januari 2025

Deklarator



Fariz Adhica Prasetyo

NIM: 2102036027

# PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tahun 1987. Pedoman tersebut adalah sebagai berikut:

## 1. Konsonan

No.	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan
2	ب	b
3	ت	t
4	ث	ṡ
5	ج	j
6	ح	ḥ
7	خ	kh
8	د	d
9	ذ	ẓ
10	ر	r
11	ز	z
12	س	s
13	ش	sy
14	ص	ṣ

15	ض	ḍ
16	ط	ṭ
17	ظ	ẓ
18	ع	ʿ
19	غ	g
20	ف	f
21	ق	q
22	ك	k
23	ل	l
24	م	m
25	ن	n
26	و	w
27	ه	h
28	ء	ʾ
29	ي	y

## 2. Vokal Pendek

...َ. = a كَتَبَ kataba

...ِ. = i سَوَّلَ su'ila

...ُ. = u يَذْهَبُ yaz\habu

## 3. Vokal Panjang

...َا = a> قَالَ qa>la

...َاي = i> قِيلَ qi>la

...َاو = u> يَقُولُ yaqu>lu

## 4. Diftong

أَي = ai كَيْفَ kaifa

أَوْ = au حَوْلَ h}aul

### Catatan:

Kata sandang [al-] pada bacaan syamsiyyah atau qamariyyah ditulis [al-] secara konsisten supaya selaras dengan teks Arabnya.



## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh: *pertama*, akad *musyarakah mutanaqisah* yang belum berkembang sesuai yang ditargetkan oleh Bank Syariah. *Kedua*, masih ada tantangan dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah*, khususnya terkait kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Dalam praktiknya, apabila terjadi kerusakan aset bersama, maka tanggung jawab sepenuhnya berada di tangan nasabah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan dua rumusan masalah, yaitu: 1) Bagaimana kesesuaian praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia? 2) Bagaimana perbandingan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah?

Jenis dan pendekatan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan penelitian analisis empiris. Data primer diperoleh dari wawancara serta data sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan, jurnal, dan dokumen lainnya. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara, observasi, dan studi kepustakaan sedangkan teknik analisis data menggunakan metode deskriptif-komparatif.

Penelitian ini menyimpulkan, *pertama*, praktik akad MMQ pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah telah sesuai dengan prinsip Fatwa MUI Nomor 96/DSN-MUI/II/2017 dan UU Nomor 21 Tahun 2008 dengan mengedepankan transparansi, keadilan, serta pembagian keuntungan yang adil tanpa unsur riba dan *gharar*. *Kedua*, perbandingan akad *musyarakah mutanaqisah* antara BCA Syariah dan BTN Syariah yaitu BCA Syariah lebih fokus pada fleksibilitas akad dengan tenor panjang sedangkan BTN Syariah mengutamakan pembiayaan rumah ready stock non-subsidi. Hambatan di BCA Syariah meliputi fluktuasi margin, sementara BTN Syariah menghadapi kendala kesiapan rumah dari developer.

Kata Kunci: Akad, *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan.

## Abstract

This research is motivated by: *first*, the *musyarakah mutanaqisah* contract has not developed as targeted by the Islamic Bank. *Second*, there are still challenges in the implementation of *musyarakah mutanaqisah*, especially regarding joint ownership between banks and customers. In practice, if there is damage to joint assets, the responsibility is entirely in the hands of the customer.

This study aims to analyze and find out the *Musyarakah Mutanaqisah* contract with two problem formulations, namely: 1) How is the practice of *musyarakah mutanaqisah* contract in Sharia KPR financing at BCA Syariah and BTN Syariah in accordance with MUI Fatwa and regulations in Indonesia? 2) How is the comparison of the *musyarakah mutanaqisah* contract in Sharia KPR financing at Bank Central Asia (BCA) Syariah and Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah?

The type and approach of this research is normative-empirical legal research with an empirical analysis research approach. Primary data is obtained from interviews and secondary data which includes laws and regulations, journals, and other documents. Data collection techniques include interviews, observations, and literature studies while data analysis techniques use descriptive-comparative methods.

This study concludes, *first*, the practice of MMQ contracts in Islamic KPR financing at BCA Syariah and BTN Syariah is in accordance with the principles of MUI Fatwa Number 96/DSN-MUI/II/2017 and Law Number 21 of 2008 by prioritizing transparency, justice, and fair profit sharing without elements of usury and *gharar*. *Second*, the comparison shows that BCA Syariah focuses more on the flexibility of the contract with a long tenor while BTN Syariah prioritizes financing non-subsidized ready stock houses. Barriers at BCA Syariah include margin fluctuations, while BTN Syariah faces constraints on the readiness of houses from developers.

Keyword: Contract, *Musyarakah Mutanaqisah*, Finance

## KATA PENGANTAR

*Al-hamdu lillahi rabbil- 'alamin*, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi) yang berjudul “**Studi Komparatif Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Central Asia Syariah Dan Bank Tabungan Negara Syariah**”. Skripsi ini dirancang sebagai satu diantara syarat untuk mendapat gelar sarjana (S1) di bidang Hukum Ekonomi Syariah dari Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menghadapi banyak tantangan dan kesulitan selama proses penyusunan dan pelaksanaan skripsi ini. Namun, skripsi ini akhirnya dapat diselesaikan dengan kesabaran, kesehatan, dan berkat doa, bantuan, dorongan, dan kontribusi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nizar, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Bapak Raden Arfan Rifqiawan, S.E., M.Si. Selaku pembimbing I dan Ibu Lira Zohara, S.E., M.Si. Selaku pembimbing II serta wali dosen Ibu Tri Nurhayati, M.H. Yang telah membimbing, memberikan pengarahan serta dengan senang hati meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam penyusunan skripsi ini sehingga terselesaikan dengan baik.
4. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membimbing, mengarahkan serta memberikan banyak bekal pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan sebaik mungkin.
5. Seluruh Pihak terkait yang secara langsung maupun tidak langsung membantu, baik dukungan moral maupun material dalam penyusunan skripsi. Hanya ucapan terima kasih yang teramat mendalam bagi seluruh pihak.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>DEKLARASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Telaah Pustaka.....	7
F. Metodologi Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II : KONSEP <i>MUSYARAKAH MUTANAQISAH</i> DALAM PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH .....</b>	<b>18</b>

A. Bank Syariah .....	18
1. Pengertian Bank Syariah .....	18
2. Dasar Hukum Bank Syariah .....	19
3. Fungsi Bank Syariah.....	21
 B. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	22
1. Definisi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	22
2. Dasar Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	24
3. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	27
4. Filosofi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	28
5. Kelebihan & Kekurangan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	31
6. Perbandingan Antara <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan <i>Murabahah</i> .....	32
7. Mekanisme <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Menurut Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi <i>Musyarakah mutanaqisah</i> Dalam Produk Pembiayaan .....	35
8. Tahapan dalam Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	37
9. Simulasi Akad Antara <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> dan <i>Murabahah</i> .....	39

<b>BAB III : PRAKTIK <i>MUSYARAKAH MUTANAQISAH</i> DI BCA SYARIAH CABANG SEKAYU DAN BTN SYARIAH CABANG NGALIYAN .....</b>	<b>43</b>
A. Praktik <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BCA Syariah Cabang Sekayu .....	43
B. Praktik <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> di BTN Syariah Cabang Ngaliyan .....	61
 <b>BAB IV : STUDI KOMPARATIF AKAD <i>MUSYARAKAH MUTANAQISAH</i> PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK CENTRAL ASIA DAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH.....</b>	<b>77</b>
A. Kesesuaian Praktik Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah dengan Fatwa MUI dan Peraturan di Indonesia .....	77
B. Perbandingan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	89
 <b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>96</b>
A. Kesimpulan.....	96
B. Saran .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>107</b>
Lampiran 1 Draft Wawancara.....	107
Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara .....	109
Lampiran 3 Daftar Riwayat Hidup .....	110

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Evolusi sektor perbankan sudah mengalami kemajuan substansial setiap tahunnya, dengan salah satu aspek penting dari kemajuan ini ialah bangkitnya lembaga perbankan Islam.<sup>1</sup> Perbankan syariah ialah lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam, sebagaimana berpedoman pada Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Prinsip-prinsip tersebut meliputi keadilan, keseimbangan (هو واتوازن), kemaslahatan (masalahah), universalisme (alamiah), serta larangan terhadap unsur-unsur seperti *gharar*, *maysir*, riba, zalim, dan segala hal yang dianggap haram. Setiap transaksi dalam perbankan Islam diawali dengan akad yang disepakati bersama yang berpegang pada prinsip-prinsip Syariah tersebut.<sup>2</sup>

Perbankan syariah menawarkan berbagai jenis produk, termasuk deposito dengan akad *wadi'ah yad amanah* dan *wadiah yad dhamanah*, pembiayaan dengan akad *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi jual beli dengan akad *murabahah*, salam dan *istishna'*. Selain itu juga terdapat sewa-menyewa dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, serta

---

<sup>1</sup> Hasan Sultoni, Kiki Mardiana. "Pengaruh merger tiga bank syariah BUMN terhadap perkembangan ekonomi syariah di Indonesia." *EKSYAR: Jurnal Ekonomi Syari'ah & Bisnis Islam*, Vol. 8 No. 1, (2021): 17-40.

<sup>2</sup> Cut Nova Rianda, "Konversi Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam." *At-Tasyri': Jurnal Ilmiah Prodi Muamalah*, Vol. 1 No. 2, (2018): 87-100.

produk lainnya seperti *wakalah*, *kafalah*, dan akad *rahn* atau gadai.<sup>3</sup> Salah satu mekanisme bagi hasil ialah *musyarakah*. *Musyarakah* ialah bentuk kerja sama antara dua atau lebih entitas yang bertujuan untuk menjalankan usaha bisnis tertentu. Setiap peserta memberikan kontribusi berupa modal atau keahlian sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditetapkan, dan keuntungan serta risiko yang dihasilkan dibagi sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama. Pengaturan *musyarakah* ini sudah diadopsi oleh semua bank Islam sebagai bagian dari kerangka pembiayaan proyek dan modal ventura.<sup>4</sup>

Akad *musyarakah* selanjutnya dilaksanakan sebagai derivatif melalui akad *musyarakah mutanaqisah*, sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN MUI) Nomor 73 Tahun 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah*, yang biasa disebut dengan MMQ, ialah akad kerja sama antara dua atau lebih pihak untuk kepemilikan bersama atas suatu aset. Dalam kerangka ini, satu pihak memiliki kapasitas untuk mengurangi kepemilikan sahamnya sementara pihak lain secara bersamaan memperbesar kepemilikannya. Pengalihan kepemilikan difasilitasi melalui kompensasi finansial atas hak kepemilikan yang dimiliki oleh pihak lain. Upaya kerjasama ini berpuncak pada

---

<sup>3</sup> Mohamad Ainun Najib, "Penguatan Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah." *Jurnal Jurisprudence*, Vol. 7 No. 1, (2017): 15-28.

<sup>4</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, "Implementasi Akad Berpolas Kerja sama Dalam Produk Keuangan di Bank Syariah (kajian mudharabah dan musyarakah dalam hukum ekonomi syariah)." *Jurnal Hadratut Madaniyah*, Vol. 7 No. 1, (2020): 34-41.



pemindahan hak kepemilikan secara menyeluruh dari satu peserta ke peserta lainnya.<sup>5</sup>

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dipakai dalam konteks pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah fasilitas keuangan yang ditawarkan oleh bank untuk membantu nasabah dalam memperoleh atau merenovasi rumah tinggal, dengan ketentuan tertentu. Melalui instrumen keuangan ini, bank syariah memberikan kesempatan kepada individu yang tidak mampu untuk membeli atau merenovasi rumah secara tunai, sehingga memungkinkan untuk melakukan pembayaran secara mencicil. Oleh karena itu, produk ini menjadi alternatif yang tepat untuk memudahkan nasabah dalam memiliki rumah idaman.<sup>6</sup>

Penting untuk digarisbawahi bahwa kontrak yang dipakai dalam pembiayaan KPR dalam kerangka perbankan Syariah tidak hanya mencakup kontrak *Musyarakah Mutanaqisah* tetapi juga kontrak *Murabahah*. Dalam kontrak *Murabahah*, kepemilikan rumah secara langsung diberikan kepada nasabah. Sebaliknya, dalam pengaturan *Musyarakah Mutanaqisah*, kepemilikan dipegang bersama oleh nasabah dan bank. Nasabah akan memperoleh kepemilikan penuh atas properti tersebut sesudah pembayaran bagian bank dan biaya sewa selesai, sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kontrak.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Syahrudin Kadir, et al. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Lembaga Keuangan Islam." *Islamic Economic and Business Journal*, Vol. 4 No. 2, (2022): 1-19.

<sup>6</sup> Vika, Abid Ramadhan Mitasari, Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology*, Vol. 6 No. 2, (2023): 211-219.

<sup>7</sup> Fitria Andriani, "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi

Secara prinsip baik akad *murabahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* sudah disetujui dalam syariah Islam. Namun dalam praktiknya *murabahah* sering kali memperoleh tanggapan negatif dari masyarakat karena dinilai mirip dengan kredit konvensional. Oleh sebab itu kemudian muncul salah satu alternatif melalui akad *musyarakah mutanaqisah*.<sup>8</sup> Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* untuk produk KPR pada umumnya lebih menguntungkan dibandingkan pembiayaan *murabahah* karena harganya lebih murah dan persyaratan uang muka yang tidak terlalu ketat.<sup>9</sup>

Akad *musyarakah mutanaqisah* sudah diperkenalkan dalam produk perbankan di lembaga seperti Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. BCA Syariah yang berdiri pada tanggal 5 April 2010 berasal dari hasil konversi PT Bank Utama Internasional Bank (Bank UIB) yang diakuisisi oleh PT Bank Central Asia Tbk (BCA). Sementara itu, Bank BTN Syariah yang ialah anak perusahaan Bank BTN beroperasi berlandaskan prinsip-prinsip hukum Islam dan berdiri pada tanggal 14 Januari 2004. Kedua bank tersebut menawarkan produk pembiayaan perumahan berbasis syariah yang memanfaatkan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Studi ini penting dilakukan mengingat akad *musyarakah mutanaqisah* belum berkembang sesuai yang ditargetkan oleh Bank

---

Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 11 No. 1, (2019): 78.

<sup>8</sup> Zakiya Hasna Nur, *Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)*. (Skripsi: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, (2022): 92.

<sup>9</sup> Nur Aeda, et al. "Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di BSI Kantor Cabang Mataram Pejangkil 1." *Journal of Economics and Business*, Vol. 8 No. 2, (2022): 187-208.

Syariah. Fakta yang ada memperlihatkan bahwa akad *murabahah* masih menjadi pilihan utama nasabah jika dibandingkan *musyarakah mutanaqisah*. Selain itu, masih ada tantangan dalam pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah*, khususnya terkait kepemilikan bersama antara bank dan nasabah. Dalam praktiknya, apabila terjadi kerusakan aset bersama, maka tanggung jawab sepenuhnya berada di tangan nasabah. Hal ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku dan menghambat pertumbuhan transaksi *musyarakah mutanaqisah* dalam perbankan syariah di Indonesia.

Studi ini akan fokus untuk meneliti praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah di Kota Semarang khususnya BCA Syariah cabang Sekayu dan BTN Syariah cabang Ngaliyan. Selain itu juga akan dibahas lebih lanjut kesesuaian praktik yang ada dengan dasar hukum yang berlaku seperti peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN MUI. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengambil judul “**Studi Komparatif Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Central Asia Syariah Dan Bank Tabungan Negara Syariah**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Masalah didefinisikan berlandaskan latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya:

1. Bagaimana kesesuaian praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia?

2. Bagaimana perbandingan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari studi ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui kesesuaian praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui perbandingan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.

### D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Studi ini diharapkan mampu memberikan informasi mengenai praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah sehingga bisa memperluas ilmu pengetahuan dalam konteks Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara Praktis

Studi ini diharapkan bisa memiliki kegunaan praktis yakni:

- a. Bagi masyarakat, studi ini diharapkan bisa menginformasikan praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah sehingga bisa menjadi pertimbangan ketika akan melakukan pembiayaan KPR Syariah.
- b. Diharapkan studi ini bisa menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti lebih jauh tentang penerapan akad

*musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan berlandaskan Syariah.

- c. Penulis berharap studi ini bisa memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

## E. Telaah Pustaka

Agar tidak terjadi duplikasi penelitian lain dan tidak terjadi pembahasan yang serupa pada penelitian lain, maka penulis perlu menjelaskan perbedaan penelitian yang diajukan dengan penelitian sebelumnya. Berlandaskan referensi yang ditelaah oleh penulis, ada penelitian sejenis yang juga membahas tentang *musyarakah mutanaqisah*, yakni:

Pertama, artikel ilmiah oleh Andriani dengan judul Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). Hasil studi ini menyatakan pemahaman tentang akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* bisa dianalisis dari berbagai sudut pandang, termasuk persamaan, perbedaan, kelebihan, dan kekurangannya. Salah satu poin penting ialah pertimbangan untuk memakai akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai alternatif dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia.<sup>10</sup>

Perbedaan antara studi ini dengan karya penulis sebelumnya terutama terletak pada titik fokus pembahasannya masing-masing. Artikel

---

<sup>10</sup> Fitria Andriani, "Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 11 No. 1, 2019.

ilmiah ini berfokus pada penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah dalam perbankan Islam. Sebaliknya, studi ini secara khusus mengkaji penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Islam di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, sekaligus menilai kepatuhannya terhadap Fatwa MUI dan peraturan terkait di Indonesia.

Kedua, skripsi oleh Muhammad Al Ghifari (2021) asal Universitas Siliwangi dengan judul “Analisis Kepatuhan Syariah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di BJB Syariah KCP Rawamangun”. Studi ini menyajikan analisis komprehensif mengenai produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BJB Syariah KCP Rawamangun. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa produk Pembiayaan Pemilikan Rumah yang ditawarkan oleh BJB Syariah KCP Rawamangun sudah sesuai dengan prinsip syariah melalui akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Produk tersebut sudah memenuhi berbagai indikator penting, yakni jenis akad, lingkungan operasional, kepatuhan terhadap peraturan, mekanisme pengawasan, dan kerangka prosedural yang mengatur pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Lebih lanjut, studi ini menguraikan skema pembiayaan rumah yang terkait dengan akad tersebut dan fasilitas pembiayaan yang tersedia.<sup>11</sup>

Perbedaan skripsi Al Ghifari dengan studi ini ada pada fokus pembahasan. Pembahasan skripsi tersebut analisis produk pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di BJB Syariah

---

<sup>11</sup> Muhammad Al Ghifari, *Analisis Kepatuhan Syariah pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BJB Syariah KCP Rawamangun*. (Skripsi: Universitas Siliwangi, (2021): 102.

KCP Rawamangun sedangkan studi ini praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah beserta kesesuaiannya dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia. Selain itu lokasi penelitian keduanya berbeda. Al Ghifari meneliti di BJB Syariah KCP Rawamangun sedangkan studi ini BCA Syariah dan BTN Syariah di Kota Semarang.

Ketiga, skripsi oleh Siti Rohmah (2021) dengan judul ‘‘Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)’’. Studi ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank BTN Syariah, sekaligus mengkaji strategi yang dipakai untuk mengatasi pembiayaan bermasalah pada produk KP Hits yang ditawarkan oleh bank tersebut. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa praktik pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di Bank BTN Syariah sangat mirip dengan praktik pembiayaan KPR konvensional, dengan perbedaan utama terletak pada kerangka akad dan metode pembagian kepemilikan berlandaskan pembagian saham secara proporsional. Selain itu, pemerintah sudah menetapkan kebijakan yang bertujuan untuk mengelola permasalahan pembiayaan bermasalah pada produk KPR, sejalan dengan kerangka regulasi yang mengatur bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah.<sup>12</sup>

Perbedaan antara studi Siti Rohmah dan studi ini terutama terletak pada fokus tematik dan konteks geografisnya. Penelitian Siti Rohmah

---

<sup>12</sup> Siti Rohmah, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)*. (Skripsi: UIN SMH Banten, (2021): 82.

terutama membahas tantangan yang terkait dengan pembiayaan produk KP Hits di Bank BTN Syariah. Sebaliknya, studi ini mengkaji penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam kerangka pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, sekaligus mengevaluasi kepatuhan terhadap Fatwa MUI dan peraturan terkait di Indonesia. Lebih jauh, kedua penelitian tersebut dilakukan di lokasi yang berbeda.

Keempat, artikel ilmiah oleh Muhammad Fahri Mubarak dkk (2022) dengan judul “Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam”. Hasil studi ini perbandingan antara berbagai jenis akad, *musyarakah mutanaqisah* dianggap lebih menguntungkan baik bagi nasabah sebagai penerima pembiayaan maupun bagi lembaga keuangan syariah sebagai penyedia dana untuk pembiayaan kepemilikan rumah.<sup>13</sup>

Perbedaan studi ini dengan penelitian penulis ada pada fokus pembahasan. Pembahasan artikel ilmiah ini analisis perbandingan akad untuk kredit pemilikan rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi sedangkan pembahasan studi ini praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah beserta kesesuaiannya dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia.

Kelima, skripsi oleh Fina Latifatunnida (2022) dengan judul “Implementasi *Wa’ad* Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Pembiayaan *Asset Refinancing* Di Bank Syariah Indonesia KC

---

<sup>13</sup> Muhammad Fakhri Mubarak, Ramdan Fawzi, and Yayat Rahmat Hidayat. "Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*. Vol. 2. No. 1. 2022.



Purwokerto Sudirman 1<sup>14</sup>. Tesis ini bertujuan untuk menganalisis penerapan pembiayaan *Wa'ad* dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) untuk produk pembiayaan kembali aset di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1. Hasil studi ini memperlihatkan bahwa ada dua bentuk *Wa'ad* yang berbeda dalam konteks pembiayaan kembali aset di BSI KC Purwokerto Sudirman 1. *Wa'ad* jenis pertama terjadi antara nasabah yang bertindak sebagai penerima hibah dengan pemilik aset awal yang bertindak sebagai pemberi hibah. *Wa'ad* jenis kedua melibatkan komitmen bank untuk mengalihkan sebagian kepemilikan aset MMQ kepada nasabah, suatu proses yang disebut sebagai pengalihan *Hishshah*.<sup>14</sup>

Perbedaan Skripsi Fina Latifatunnida dengan studi ini ada pada fokus pembahasan dan lokasi pembahasan. Pembahasan skripsi Fina Latifatunnida mengenai praktik pembiayaan *Wa'ad* Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Produk Pembiayaan *Asset Refinancing* Di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1 sedangkan pembahasan studi ini praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah beserta kesesuaiannya dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia. Selain itu lokasi penelitian keduanya juga berbeda.

Berlandaskan telaah pustaka yang sudah dipaparkan, unsur kebaruan studi ini terletak pada fokusnya yang khusus membahas praktik akad *musyarakah mutanaqisah* dalam konteks pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN)

---

<sup>14</sup> Fina Latifatunnida. *Implementasi Wa'ad Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan Asset Refinancing Di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1*. (Skripsi: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, (2023): 72.

Syariah serta kesesuaiannya dengan Fatwa MUI dan peraturan di Indonesia. Berbeda dengan penelitian sejenis yang cenderung menganalisis secara umum atau terbatas pada institusi tertentu, studi ini memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai penerapan akad tersebut di dua bank berbeda. Selain itu, fokus pada kesesuaian dengan regulasi dan fatwa syariah memberikan nilai tambah yang penting untuk memahami integritas praktik keuangan syariah di Indonesia. Dengan meningkatnya minat masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah, studi ini layak untuk diteliti karena bisa memberikan wawasan baru dan rekomendasi praktis yang mendukung pengembangan produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan pasar.

## F. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Dalam kajian ini, penulis memakai pendekatan penelitian hukum normatif-empiris, dengan fokus pada penerapan dan penegakan ketentuan hukum normatif, seperti kodifikasi, undang-undang, atau kontrak. Metode ini memadukan unsur normatif dengan perilaku masyarakat yang relevan dengan norma hukum yang berlaku, sehingga meningkatkan pemahaman tentang bagaimana hukum tersebut berlaku dalam masyarakat.<sup>15</sup> Perilaku di masyarakat pada studi ini yakni praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia Syariah dan Bank Tabungan Negara Syariah.

### 2. Pendekatan Penelitian

---

<sup>15</sup> Safuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, (1999): 21.

Studi ini memakai metodologi hukum empiris, yang melibatkan analisis sistematis yang mengkorelasikan data primer yang dikumpulkan di lapangan dengan data sekunder yang ada. Pendekatan studi ini menekankan pada pemeriksaan bagaimana prinsip-prinsip hukum normatif diimplementasikan dan diterapkan dalam konteks masyarakat. Selain itu, penulis mengadopsi kerangka komparatif, yang memfasilitasi pemahaman yang lebih mendalam melalui pemanfaatan metode komparatif.<sup>16</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data penelitian yang dipakai oleh penulis ialah data kualitatif. Jenis data kualitatif ini bukanlah proses yang cepat, melainkan memerlukan waktu, dan dilakukan melalui pengamatan langsung di lapangan. Sumber data dalam studi ini ialah yakni:

#### a. Data Primer

Data primer mengacu pada informasi yang dikumpulkan peneliti secara langsung dari sumber aslinya, tanpa melibatkan perantara atau pihak ketiga, sehingga memastikan keterlibatan langsung dengan subjek penelitian.<sup>17</sup> Data primer untuk studi ini dikumpulkan melalui wawancara yang dilakukan terhadap karyawan dan nasabah Bank Central Asia Syariah dan Bank Tabungan Negara Syariah di Kota Semarang.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder mengacu pada informasi yang diperoleh melalui analisis literatur yang ada dan penelitian yang

---

<sup>16</sup> Derita Prapti Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Thafa Media, (2020): 49.

<sup>17</sup> Nurul Qamar, Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal* (Jakarta: CV. Social Politic Genius (SIGn), (2020): 59.

diterbitkan.<sup>18</sup> Data sekunder yang dipakai dalam studi ini meliputi peraturan perundang-undangan, kerangka regulasi, buku ilmiah, jurnal akademik, tesis, dan artikel yang relevan dengan isu penelitian yang sedang dibahas.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan ialah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

##### a. Wawancara

Wawancara ialah percakapan dengan tujuan tertentu yang dilakukan oleh dua orang, yakni pewawancara dan narasumber. Ada berbagai jenis wawancara, salah satunya ialah wawancara terstruktur. Dalam wawancara terstruktur, pewawancara mengajukan suatu masalah dan mengajukan beberapa pertanyaan. Peneliti memakai jenis wawancara ini dengan tujuan untuk mencari jawaban atas subjek penelitian yang diteliti. Dalam studi ini, wawancara dilakukan dengan beberapa informan, yakni:

1. Tiga karyawan Bank Central Asia Syariah cabang Sekayu;
2. Tiga nasabah Bank Central Asia Syariah cabang Sekayu;
3. Tiga karyawan Bank Tabungan Negara Syariah cabang Ngaliyan;
4. Tiga nasabah Bank Tabungan Negara Syariah cabang Ngaliyan.

##### b. Studi Kepustakaan

Studi ini memakai telaah pustaka sebagai metode pengumpulan data utama. Telaah pustaka melibatkan

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

pemeriksaan menyeluruh terhadap materi yang ada, termasuk buku, makalah akademis, artikel, majalah, jurnal, sumber daring, dan catatan relevan, yang semuanya berkaitan dengan isu yang dibahas. Melalui pendekatan ini, kami bertujuan untuk mengumpulkan beragam karya ilmiah, seperti jurnal dan tesis, serta materi terkait lainnya yang berkontribusi pada pemahaman yang lebih mendalam tentang topik penelitian yang sedang dibahas.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data ialah pendekatan metodis untuk mengeksplorasi dan mengorganisasikan informasi, yang bertujuan untuk membekali peneliti dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang subjek yang diteliti, dan pada akhirnya menyajikan temuan untuk kepentingan orang lain. Dalam penelitian khusus ini, penulis melakukan analisis komparatif terhadap kontrak *musyarakah mutanaqisah* yang berkaitan dengan pembiayaan hipotek Syariah di Bank Central Asia Syariah dan Bank Tabungan Negara Syariah. Untuk mencapai hal ini, penulis memakai teknik analisis deskriptif, yang melibatkan penanganan pertanyaan penelitian secara sistematis dengan mengilustrasikan kondisi terkini subjek atau entitas yang diteliti seperti individu, lembaga, atau masyarakat berlandaskan fakta dan realitas yang bisa diamati.<sup>19</sup>

### G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran penulisan studi ini secara jelas, maka studi ini dilakukan secara sistematis yakni :

---

<sup>19</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, (2015): 63.

## **BAB I      PENDAHULUAN**

Bab ini memaparkan akar permasalahan. Bab ini mendefinisikan isu, menetapkan tujuan penelitian, dan menjelaskan manfaat penelitian. Bab ini berisi tinjauan pustaka yang ada, kerangka kerja teoritis, deskripsi metode penelitian, dan panduan untuk menyusun tulisan.

## **BAB II      KONSEP *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DALAM PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH**

Bab ini menjelaskan landasan teoritis terkait Bank Syariah dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Bank syariah akan membahas pengertian, dasar hukum, dan fungsi. Adapun *musyarakah mutanaqisah* akan membahas definisi, dasar hukum, rukun dan syarat, mekanisme pelaksanaan, skema pembiayaan, dan praktik dalam pembiayaan di perbankan syariah.

## **BAB III      PRAKTIK *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DI BCA SYARIAH CABANG SEKAYU DAN BTN SYARIAH CABANG NGALIYAN**

Bab ini membahas tentang objek yang diteliti, yang bersumber dari hasil pengamatan dan percakapan langsung di kantor cabang BCA Syariah Sekayu dan kantor cabang BTN Syariah Ngaliyan.

## **BAB IV      STUDI KOMPARATIF AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK CENTRAL ASIA DAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH**

Bab ini membahas dua hal. Pertama, membahas tentang penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam

pembiayaan perumahan syariah di Bank Central Asia dan Bank Tabungan Negara. Kedua, mengkaji kesesuaian akad-akad tersebut dengan Fatwa MUI dan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

## **BAB V        PENUTUP**

Bab ini berisi jawaban dan saran. Jawaban tersebut membahas masalah yang ditemukan dalam penelitian. Saran berasal dari penulis, yang ditujukan bagi mereka yang terkait dengan penelitian.

## **BAB II**

### **KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH**

#### **A. Bank Syariah**

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah ialah lembaga yang mengikuti prinsip-prinsip etika Islam. tidak memungut bunga, menghindari perjudian, dan menjauhi ketidakpastian. Landasan yang dibangun atas keadilan dan hanya membiayai bisnis-bisnis yang dianggap halal. Bank-bank bebas bunga termasuk dalam kategori ini, yang berfokus pada operasi yang bebas dari bunga sekaligus berupaya mencapai tujuan-tujuan ekonomi yang mengutamakan kesejahteraan sosial.<sup>1</sup>

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 mengatur tentang perbankan Islam. Undang-Undang ini mencakup segala hal yang berhubungan dengan bank Islam dan unit-unit usahanya lembaga, kegiatan, dan cara mereka menjalankan urusannya. Bank Islam beroperasi berlandaskan prinsip-prinsip yang berakar pada Islam. Bank Islam hadir dalam berbagai bentuk: Bank Umum Islam, Unit Usaha Islam, dan Bank Pembiayaan Rakyat Islam.<sup>2</sup>

Bank syariah ialah lembaga yang sederhana. Mengikuti aturan yang jelas. Tidak mengenakan bunga. Menghindari ketidakpastian. Percaya pada keadilan. Hanya membiayai apa yang halal. Di bank-bank ini, keuntungan dibagi. Tidak ada yang ditipu, karena kedua

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, (2002): 23-24.

<sup>2</sup> Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. Sinar Grafika, (2022): 21.



belah pihak setuju. Ini ialah masalah kepercayaan dan rasa saling menghormati.

## 2. Dasar Hukum Bank Syariah

Dasar hukum bank syariah bisa dijelaskan dari tiga sumber utama diantaranya Al-Qur'an, Hadis, dan hukum positif di Indonesia yakni:<sup>3</sup>

### a. Al-Qur'an

"الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ"

*"Orang-orang yang melakukan riba itu bagaikan orang gila. Mereka berdiri seperti orang kesurupan, pikirannya kacau. Mereka tidak melihat kebenaran. Mereka mengatakan bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah sudah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."*

Ayat ini menjadi dasar pengharaman riba, yang ialah prinsip utama dalam perbankan syariah. Sistem perbankan syariah

---

<sup>3</sup> Musyafah, Aisyah Ayu. "Dasar Hukum Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah." *Diponegoro Private Law Review* 7.2 (2020).

menghindari praktik riba dan bertransaksi sesuai prinsip bagi hasil (*mudharabah*, *musyarakah*), sewa (*ijarah*), serta jual beli (*murabahah*).

b. Hadis

Hadist riwayat Jabir r.a, “Jabir berbicara tentang Rasulullah. Beliau berkata bahwa Rasulullah melaknat orang-orang yang mengambil riba, yakni rentenir. Beliau juga melaknat dua orang yang menyaksikan transaksi tersebut.” (HR. Muslim, no. 1598).

c. Hukum Positif

Di Indonesia, UU dan peraturan perundang-undangan memberikan landasan yang kokoh bagi perbankan Islam. Undang-undang dan peraturan tersebut menawarkan kerangka kerja yang jelas tentang cara bank-bank ini beroperasi.<sup>4</sup>

**1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah**

Undang-undang ini mengatur mengenai kegiatan usaha bank syariah dan prinsip-prinsip syariah yang dipakai dalam operasional perbankan di Indonesia, seperti larangan riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi).

**2) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)**

Mengatur penerbitan obligasi syariah negara sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini ialah salah satu cara untuk menciptakan instrumen keuangan yang mematuhi hukum syariah di Indonesia.

---

<sup>4</sup> Nabela, Firdha, Nurnasrina Nurnasrina, and Heri Sunandar. "Hirarki Hukum dan Dasar Hukum Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Utama* 2.2 (2023): 106-116.

3) **Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah**

Peraturan ini memberikan pedoman bagi bank umum syariah mengenai penyelenggaraan usaha perbankan syariah yang berlandaskan prinsip-prinsip hukum Islam.

### **3. Fungsi Bank Syariah**

Bank syariah menjalankan berbagai fungsi inti yang mematuhi prinsip-prinsip Syariah dan keuangan Islam. Lembaga-lembaga ini terutama berfungsi sebagai perantara keuangan, yang memfasilitasi hubungan antara individu dengan dana surplus dan yang membutuhkan sumber daya keuangan, sekaligus menghindari praktik bunga (riba). Sebaliknya, bank Islam memakai mekanisme bagi hasil dan perjanjian berbasis penjualan, seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, yang memungkinkan nasabah dan bank untuk secara kolektif berbagi potensi keuntungan dan risiko yang terkait dengan keterlibatan keuangan.<sup>5</sup>

Kedua, Bank syariah beroperasi untuk menawarkan layanan keuangan yang mematuhi hukum Islam, memastikan mereka mematuhi prinsip-prinsip transaksi halal. Hal ini mencakup pembiayaan untuk berbagai kebutuhan, mulai dari kebutuhan konsumtif hingga produktif, dengan memakai kontrak-kontrak yang

---

<sup>5</sup> Supriyadi, Ahmad. "Bank Syariah Dalam Perspektif Filosofis, Yuridis Dan Sosiologis Bangsa Indonesia." *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance* 1.1 (2018): 320.

sesuai syariah seperti *murabahah* (jual beli dengan margin), *ijarah* (sewa), dan *istishna* (pembiayaan produksi).<sup>6</sup>

Ketiga, bank syariah juga berperan dalam mendorong pembangunan ekonomi yang adil dan berkelanjutan, dengan memprioritaskan pembiayaan sektor-sektor yang memiliki dampak sosial dan ekonomi positif, seperti UMKM. Selain itu, bank syariah membantu mengurangi praktik-praktik spekulatif yang dilarang dalam Islam, seperti *gharar* (ketidakpastian) dan *maysir* (judi).<sup>7</sup>

Keempat, bank syariah mendukung pelaksanaan keuangan sosial Islam melalui pengelolaan dana zakat, infak, sedekah, dan wakaf. Bank syariah sering menjadi perantara dalam penyaluran dana-dana tersebut untuk keperluan sosial dan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, fungsi bank syariah tidak hanya terbatas pada aktivitas perbankan konvensional, tetapi juga melibatkan aspek moral, sosial, dan keadilan yang sesuai dengan ajaran Islam.<sup>8</sup>

## **B. Musyarakah Mutanaqisah**

### **1. Definisi Musyarakah Mutanaqisah**

*Musyarakah mutanaqisah* ialah turunan dari akad *musyarakah* dan terdiri dari dua komponen: "*musyarakah*" dan "*mutanaqisah*." Istilah "*musyarakah*" secara konseptual sinonim dengan "*syirkah*," istilah yang lebih lazim dipakai dalam literatur fikih, sedangkan

<sup>6</sup> Irawan, Heri, Ilfa Dianita, and Andi Deah Salsabila Mulya. "Peran bank syariah Indonesia dalam pembangunan ekonomi nasional." *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3.2 (2021): 147.

<sup>7</sup> Warka, Made, and Erie Hariyanto. "Kedudukan Bank Syariah dalam Sistem Perbankan di Indonesia." *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 3.2 (2016): 236.

<sup>8</sup> Sulistiani, Siska Lis. "Penghimpunan dan Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Wawasan Yuridika* 5.2 (2021): 253.

"*musyarakah*" secara khusus dipakai dalam peraturan lembaga keuangan Syariah. Secara bahasa, "*syirkah*" berarti "*al-Ikhtilath*," yang berarti campuran atau penggabungan.<sup>9</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, konsep *syirkah* diartikan sebagai kesepakatan bersama antara dua individu mengenai prinsip-prinsip modal dan pembagian keuntungan. Dengan demikian, *musyarakah* bisa dipahami sebagai kesepakatan bersama antara dua pihak atau lebih untuk menggabungkan sumber daya keuangan mereka untuk tujuan melakukan kegiatan bisnis. Dalam pengaturan ini, ada integrasi aset secara menyeluruh, tanpa ada pemisahan antara kontribusi masing-masing pihak. Struktur ini mensyaratkan akuntabilitas bersama, di mana semua pihak berbagi keuntungan dan kerugian yang terkait secara merata.<sup>10</sup>

Secara bahasa, istilah "*Musyarakah*" berarti kerja sama, berbagi, asosiasi, atau kemitraan, sedangkan "*Mutanaqisah*" berarti pengurangan secara bertahap. Dengan demikian, "*Musyarakah Mutanaqisah*" bisa diartikan sebagai kemitraan atau perjanjian kerja sama di mana dua pihak secara kolektif memiliki suatu aset, dengan kepemilikan saham salah satu pihak secara sistematis dikurangi dan dialihkan kepada pihak lain hingga kepemilikan penuh akhirnya dicapai oleh salah satu pihak.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Hasanuddin, H. Maulana, and H. Jaih Mubarak. *Perkembangan akad musyarakah*. Prenada Media, (2018): 32.

<sup>10</sup> Sa'diyah, Mahmudatus, and Nur Aziroh. "Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankan Syariah." *Equilibrium* 2.2 (2014): 310.

<sup>11</sup> Maruta, Heru. "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat." *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 5.2 (2016): 80.

Sesuai dengan Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 73/DSN-MUI, dari definisi tersebut bisa disimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqisah*:<sup>12</sup>

- a. Turunan dari *musyarakah*, yakni akad kerja sama dua pihak atau lebih yang mengatur kepemilikan aset secara bersama-sama.
- b. Kepemilikan satu pihak terhadap komoditas tersebut akan berkurang secara bertahap, sedangkan hak kepemilikan pihak lain akan bertambah.
- c. Pengalihan kepemilikan kepada satu pihak akan terjadi melalui mekanisme pembayaran.

## 2. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

Dasar hukum *musyarakah* dalam Al-Quran dan hadis ialah yakni:

- a. Al-Quran

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا

مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا

وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ

فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

‘Daud berkata, "Tidak diragukan lagi, dia sudah berbuat salah kepadamu dengan meminta kambingmu digabung dengan kawanannya. Sesungguhnya, banyak orang yang bersatu sering kali berakhir dengan menyakiti satu sama lain, kecuali orang-

---

<sup>12</sup> Husein, Muh Turizal. "Telaah kritis akad *musyarakah mutanaqisah*." *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1.1 (2019): 79.

orang yang beriman dan beramal saleh yang jumlahnya sedikit sekali." Daud yakin bahwa ini hanyalah ujian dari Kami. Karena itu, dia memohon ampun kepada Tuhannya, bersujud dalam taubat.”

b. Hadis

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا

صَاحِبُهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

“"Saya ialah mitra ketiga selama salah satu tidak mengkhianati yang lain. Jika salah satu mengkhianati saya, saya akan meninggalkannya..” (HR. Abu Daud dari Abu Hurairah).

c. Dasar Hukum

Dasar hukum pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* sama dengan dasar hukum akad *musyarakah*. Akan tetapi, ada beberapa dasar hukum lainnya, yakni:<sup>13</sup>

- a. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana, dan Kegiatan Perbankan Syariah
- c. Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam

---

<sup>13</sup> Ridwan, Muhammad. "Implementasi Musyarakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia." *Tsaqafah* 9.1 (2013): 101-122.

Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

- d. Peraturan Bank Indonesia No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
- e. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
- f. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah/Unit Usaha Syariah
- g. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- h. Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/ IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*
- i. Fatwa DSN No. 55/DSN-MUI/V/2007 tentang Pembiayaan Rekening Koran Syariah *Musyarakah* Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 106 tentang Akuntansi *Musyarakah*
- j. Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*
- k. Keputusan Dewan Syariah Nasional No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam produk pembiayaan
- l. Pernyataan Kesesuaian Syariah DSN-MUI No.U257/DSN-MUI/VIII/2014 tentang Penjelasan butir 6 huruf a dalam Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman



Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.

### 3. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara bahasa, rukun ialah rukun yang harus dipenuhi agar suatu akad sah, sedangkan syarat ialah ketentuan (aturan atau instruksi) yang harus diikuti dan dilaksanakan. Dalam Syariah, baik rukun maupun syarat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Rukun dan syarat *Musyarakah Mutanaqisah* meliputi:<sup>14</sup>

a. *Sighat* (Ijab dan Qabul)

Keabsahan suatu perjanjian kemitraan bergantung pada sifat transaksi yang terlibat, serta bahasa eksplisit yang dipakai dalam perjanjian tersebut, yang harus secara jelas menyampaikan kewenangan untuk memanfaatkan sumber daya kemitraan untuk pengeluaran.

b. *Al-‘Aqidain* (subjek perikatan)

Untuk memenuhi syarat menjadi anggota suatu kemitraan, seseorang harus memiliki kemampuan mental yang baik, memperlihatkan kedewasaan, dan bebas dari paksaan atau pengaruh yang tidak semestinya. Selain itu, penting bagi seorang mitra untuk memperlihatkan kompetensi dalam memberikan kewenangan perwakilan, karena dalam pengaturan *musyarakah*, mitra tidak hanya menjadi kolaborator tetapi juga perwakilan aset yang terlibat dalam usaha tersebut.

c. *Mahallul Aqd* (objek perikatan)

---

<sup>14</sup> Basyariah, Nuhbatul. "Analisis implementasi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada perbankan Syariah di Indonesia." *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9.2 (2018): 120-133.

Maksud dari perjanjian tersebut mencakup modal dan pemanfaatannya. Dalam konteks kemitraan, modal yang disumbangkan harus dalam bentuk uang tunai, emas, perak, atau nilai yang setara. Modal ini bisa terdiri dari aset perdagangan, dan semua kontribusi dari mitra akan dikonsolidasikan menjadi satu entitas tunggal yakni, aset perusahaan sehingga sumber modal tidak relevan dengan pembahasan selanjutnya.<sup>15</sup>

#### 4. Filosofi *Musyarakah Mutanaqisah*

Kontrak *Musyarakah Mutanaqisah* ialah sintesis inovatif dari prinsip-prinsip *musyarakah* dalam keuangan Islam dan tuntutan lanskap bisnis yang terus berkembang. Kontrak ini awalnya dikonseptualisasikan dan diperkenalkan oleh para ulama pada abad ke-20, khususnya pada tahun 1997, selama diskusi di *Majma' al-Fiqhi*. Untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang dasar-dasarnya, para ulama sudah menelusuri asal-usul *Musyarakah Mutanaqisah*. Khususnya, Najih Muhammad (1997) dan Muhammad Ali al-Qari (1997) berperspektif bahwa *Musyarakah Mutanaqisah* pada dasarnya berakar pada konsep *syirkah al-milk*, yang dilaksanakan bersamaan dengan perjanjian jual beli (*al-bai'*)<sup>16</sup>.

Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, *musyarakah* dimasukkan ke dalam suatu kesepakatan dengan beberapa akad syari'ah lainnya, termasuk *ijarah* dan *Bai'*. *Musyarakah* sebagai akad syari'ah pertama

---

<sup>15</sup> Rahmat, Edwin. "Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah)." *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* 2.02 (2018): 1-26.

<sup>16</sup> Imronah, 'Ainul. "Musyarakah Mutanaqisah." *AL-INTAJ* Vol. 4, No. 1, Maret 2018: 34-50.

dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* mengacu pada kemitraan bagi hasil dan rugi. Ini ialah akad kemitraan di mana para mitra berbagi keuntungan sesuai dengan rasio bagi hasil yang sudah disepakati sebelumnya. Para mitra akan menanggung kerugian yang terjadi berlandaskan rasio modal yang dikontribusikan kepada kemitraan. *Ijarah* sebagai akad syari'ah kedua dalam akad *musyarakah mutanaqisah* mengacu pada sewa. *Musyarakah Mutanaqisah* ialah akad jual beli antara penjual aset yang menjual aset yang dimilikinya kepada pembeli yang membutuhkan aset tersebut. Pembeli berkewajiban untuk membayar harga aset tersebut kepada penjual<sup>17</sup>. Mekanisme *musyarakah mutanaqisah* yakni.

#### *Musyarakah*

Bank Islam dan nasabah menjadi mitra dalam perolehan aset yang dibutuhkan nasabah.

#### *Ijarah*

Nasabah menyewa bagian ekuitas bank di rumah selama jangka waktu pembiayaan. Nasabah membayar biaya sewa kepada bank.

#### *Bai'*

Nasabah membeli bagian ekuitas bank di rumah secara bertahap selama jangka waktu pembiayaan. Nasabah membayar biaya penebusan kepada bank.

---

<sup>17</sup> Aziz, Muhammad Ridzuan Abdul, Suraya Ika Tamrin, Abidah Saad, Mohammad Zulfakhairi Mokhtar, and Nor Shahrul Nizam Muhamad Nor. "Musyarakah Mutanaqisah: A Systematic Literature Review." *Information Management and Business Review* 15.3. (2023): 163-171.

MMQ bisa dimanfaatkan sebagai produk pembiayaan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah yang berlandaskan pada prinsip *syirkah 'inan*, yakni pengurangan bagian modal (*hishshah*) salah satu mitra (*syarik*), yakni bank, secara bertahap melalui akuisisi atau pengalihan kepemilikan secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqisah*) kepada mitra lainnya, yakni nasabah. Bentuk pembiayaan yang diberikan oleh Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) ini ialah contoh model koperasi yang dicirikan oleh struktur modal yang semakin mengecil (*diminishing musyarakah*). Berlandaskan ketentuan akad MMQ, bagian modal BUS/UUS/BPRS dijual secara bertahap kepada nasabah (atau pihak lain), sehingga mengakibatkan pengurangan kepemilikan modal bank secara terus-menerus dari waktu ke waktu. Pada akhirnya, pada saat berakhirnya masa akad, BUS/UUS/BPRS tidak lagi memiliki modal, dan nasabah berkewajiban untuk mengambil alih sisa saham (*hishshah*) yang dimiliki oleh BUS/UUS/BPRS, sehingga memperoleh kepemilikan penuh atas aset tersebut<sup>18</sup>

Arsitektur produk kontrak MMQ dibuat dengan cermat memakai kerangka kerja multikontrak hibrida. Struktur ini mencakup berbagai perjanjian, termasuk kontrak *musyarakah*, kontrak *ijarah* (sewa), *ijarah maushufah fi dzimmah* (sewa di muka), *bai' al-musawamah* (jual beli), dan kontrak *istishna* (kreasi). Perjanjian MMQ biasanya menggabungkan dua atau tiga kontrak tambahan, yang memfasilitasi kemitraan yang dicirikan oleh kepemilikan bersama di antara banyak

---

<sup>18</sup> Otoritas Jasa Keuangan. Standar Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: Divisi Pengembangan OJK, 2016.

pihak, serta pengaturan sewa dan transaksi penjualan antara para pihak. Dalam kasus tertentu, kemitraan transaksi aset yang tidak memerlukan sewa bisa hanya terdiri dari dua subkontrak: kemitraan dan penjualan.<sup>19</sup>

## 5. Kelebihan & Kekurangan *Musyarakah Mutanaqisah*

Kelebihan *Musyarakah Mutanaqisah* yakni<sup>20</sup>

- a. Lembaga Keuangan Islam (LKS) dan nasabahnya memiliki aset bersama yang menjadi inti perjanjian. Sebagai pemilik bersama aset tersebut, baik LKS maupun nasabah berbagi tanggung jawab untuk pemeliharaan dan perawatannya.
- b. Pihak bisa sepakat untuk melakukan penyesuaian harga sewa sesuai dengan waktu yang sudah disepakati, dengan mempertimbangkan kondisi harga pasar.
- c. Kedua pihak tersebut juga bisa sepakat untuk membagi hasil sesuai dengan margin sewa yang sudah disepakati atas aset tersebut.
- d. Bisa mengurangi risiko biaya keuangan jika terjadi inflasi atau kenaikan suku bunga di perbankan konvensional.
- e. Transaksi ini juga tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga pasar di bank konvensional, ataupun oleh perubahan harga yang terjadi saat inflasi.

---

<sup>19</sup> Basyariah, Nuhbatul. "Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Muqtasid* 9.2 (2018): 120-133.

<sup>20</sup> Imronah, 'Ainul. "Musyarakah Mutanaqisah." *AL-INTAJ* 4.1 (2018): 34-50.

Adapun kelemahan *Musyarakah Mutanaqisah* yakni<sup>21</sup>.

- a. Potensi timbulnya biaya transaksi dan kewajiban pajak yang terkait dengan hak hipotek dan pajak properti, selain biaya lain yang bisa membebani keuangan aset.
- b. Penghasilan LKS bisa dikurangi dengan setoran sewa atas aset kontrak.

## **6. Perbandingan Antara *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah***

Akad MMQ dan *murabahah* memiliki perbedaan yang pada tataran konseptual, penting untuk mengenali perbedaan mendasar antara berbagai instrumen keuangan. Kerja sama di bawah model MMQ biasanya melibatkan kepemilikan properti, sedangkan *murabahah* ialah bentuk pembiayaan utang yang memiliki kemiripan dengan struktur utang konvensional. Pembiayaan *murabahah* secara konsisten muncul sebagai pilihan utama di antara produk perbankan Islam. Dalam konteks Indonesia, perbankan Islam sebagian besar memakai kontrak *murabahah* sebagai salah satu mekanisme pembiayaan utamanya. Kontrak ini menjadi lebih lazim dalam perbankan Islam dibandingkan dengan kontrak alternatif. Meskipun demikian, beberapa analis berperspektif bahwa penerapan kontrak *murabahah* kontemporer sudah menyimpang dari misi inti perbankan Islam, yang

---

<sup>21</sup> Rahmawaty. "Implikasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Cabang Manado)." *Jurnal Ekonomi Syari'ah* 3.2 (2018): 226-236.

berpusat pada prinsip bagi hasil. Perbandingan terperinci dari kedua kontrak ini disediakan dalam tabel di bawah ini<sup>22</sup>

Tabel 2.1 Perbandingan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*

No.	Aspek Perbandingan	<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
1.	Hubungan bank dan nasabah	Penjual dan pembeli)	Kemitraan (kepemilikan bersama atas rumah
2.	Karakteristik perjanjian akad	Hanya memakai 1 akad yakni akad jual beli dalam serah terima barang	Memakai tiga jenis akad, yakni akad <i>musyarakah</i> yang berkurang, jual beli ( <i>ba'i</i> ), dan sewa ( <i>ijarah</i> )
3.	Angsuran	Bersifat secara tetap sepanjang kontrak	Angsuran <i>musyarakah mutanaqisah</i> dievaluasi setiap

---

<sup>22</sup> Andriani, Fitria. "Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az Zarka* Vol. 11, No. 1 (Juni 2019): 95-127.

			dua tahun sekali berlandaskan harga sewa.
4.	Nilai Rumah	Harga beli ditambah margin	Sesuai harga beli
5.	Pelunasan lebih awal	Sisa angsuran dibayar sepenuhnya	Sisa pembayaran angsuran dari harga beli dan sewa saat proses pelunasan.
6.	Diskon pelunasan lebih awal	Ada, sesuai kebijakan bank	Tidak ada
7.	Keuntungan bank	Ditentukan di awal kontrak	Keuntungan diperoleh dari pembayaran sewa ( <i>ijarah</i> ) yang ditinjau setiap dua tahun, sehingga menghasilkan bagi hasil yang bersifat tidak tetap.



8.	Peralihan dan kepemilikan objek pembiayaan	Beralih di awal pelaksanaan kontrak	Sepenuhnya beralih kepada nasabah sesudah kontrak selesai.
9.	Resiko kerugian	Besar	Kecil

Sumber: Artikel Ilmiah oleh Andriani, Fitria. "Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*".

## **7. Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* Menurut Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan.**

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ialah instrumen keuangan yang berlandaskan pada prinsip *musyarakah*, khususnya *syirkatul in*. Dalam kerangka ini, bagian modal (*hishshah*) yang dimiliki oleh satu entitas syariah (seperti bank atau lembaga keuangan yang sesuai dengan syariah) secara sistematis dikurangi melalui pengalihan kepemilikan secara bertahap (*naqlul hishshah bil iwad mutanaqisah*) kepada entitas syariah lain, biasanya nasabah.<sup>23</sup>

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam perbankan Islam ialah pengaturan keuangan kolaboratif antara bank Islam dan nasabah, yang memfasilitasi perolehan aset melalui kepemilikan bersama. Struktur

---

<sup>23</sup> Rahman, Nopijal Rizki, Novi Indriyani Sitepu, and Sarah Syukri Syukri. "Implementation of Musyarakah Mutanaqisah Agreement in Syariah Banking (Case Study of BTN Syariah Banda Aceh)." *At-tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam* 8.2 (2022): 224.

pembiayaan ini bertujuan untuk menawarkan dukungan keuangan kepada klien perorangan dan perusahaan, yang memungkinkan memperoleh atau meningkatkan modal usaha dan/atau aset mereka sesuai dengan model bagi hasil. Istilah 'modal usaha' mengacu pada dana operasional umum yang mematuhi prinsip-prinsip Islam. Aset yang memenuhi syarat dalam kerangka ini meliputi, tetapi tidak terbatas pada, real estat, kendaraan, dan barang berwujud lainnya.<sup>24</sup>

Alokasi kepemilikan bisa dinilai berlandaskan kontribusi modal atau keuangan yang ditentukan dalam perjanjian kerja sama. Selain itu, nasabah akan membayar cicilan sesuai dengan porsi modal yang sudah ditetapkan sebelumnya yang dimiliki oleh bank Islam. Saat pembayaran bulanan ini dilakukan, porsi modal bank berkurang, sementara porsi nasabah meningkat secara bertahap. Pada akhirnya, pada akhir jangka waktu pembiayaan, pembayaran nasabah akan memperoleh modal bank secara penuh, yang mengakibatkan pengalihan kepemilikan properti secara penuh kepada nasabah.<sup>25</sup>

Ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* yakni:

- a. Kontribusi modal dari pihak-pihak yang terlibat (Bank Islam/Lembaga Keuangan Islam dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*, yang dibagi lagi menjadi unit-unit *hishshah* individual. Misalnya, jika kontribusi modal dari bank berjumlah 80 juta rupiah dan kontribusi nasabah

---

<sup>24</sup> Kusmastuti, Ines Prasheila, and Al Muazzami. "Telaah Kesesuaian Kontrak Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008:(Studi Kritis Kontrak Pembiayaan No. 257)." *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah* 5.2 (2024): 266.

<sup>25</sup> Maranti, Safika, and Zulfatus Sadiyah. "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2.1 (2021): 124-135.

ialah 20 juta rupiah, total modal untuk *syirkah* akan menjadi 100 juta rupiah. Jika setiap unit *hishshah* (yang mewakili sebagian modal) dinilai senilai 1 juta rupiah, total modal *syirkah* akan setara dengan 100 unit *hishshah*.

- b. Modal usaha yang tercantum dalam *hishshah* tidak berubah selama akad berlangsung. Merujuk pada contoh huruf a, total modal usaha *syirkah* sejak awal hingga akhir ialah 100 juta rupiah (setara dengan 100 unit *hishshah*).
- c. Adanya *wa'ad* (komitmen). Bank Syariah/LKS sudah berkomitmen untuk mengalihkan seluruh *hishshah* secara komersial kepada nasabah secara bertahap.
- d. Terjadi pengalihan unit rapuh. Setiap penyetoran tunai oleh nasabah kepada bank/LKS Syariah, nilai yang sama dengan nilai unit rapuh menurut Syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit rapuh kepada bank/LKS Syariah secara komersial (pengalihan positif unit rapuh), sedangkan nilai yang lebih dari nilai unit rapuh dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank/LKS Syariah.

## 8. Tahapan dalam Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Tahapan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pengadaan suatu barang, yakni:<sup>26</sup>

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjalin kemitraan dalam rangka pembiayaan atau pembelian barang yang dibutuhkan. Permohonan ini memuat ikhtisar terperinci

---

<sup>26</sup> Rusli, Dodi Yarli, and Nada Roudotul Ma'wa. "Klausul Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR Berdasarkan Ketetapan Fatwa DSN MUI." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1.1 (2018): 1-19.

mengenai profil keuangan nasabah, meliputi penghasilan bulanan, sumber yang diharapkan untuk membayar kewajiban, serta penilaian manfaat dan urgensi yang terkait dengan barang yang dimaksud. Pengajuan tersebut disertai dengan dokumen administratif yang diwajibkan oleh bank, sesuai dengan ketentuan pembiayaan syariah.

- b. Pejabat bank akan melakukan analisis menyeluruh terhadap kelayakan nasabah untuk memperoleh barang tersebut, memakai metode penilaian kualitatif dan kuantitatif.
- c. Apabila permohonan nasabah disetujui oleh panitia kredit, maka pihak bank akan menerbitkan surat penawaran kredit yang memuat spesifikasi, harga, jumlah dana, jangka waktu, cara pembayaran, jumlah angsuran dan lain sebagainya.
- d. Apabila nasabah menyetujui syarat dan ketentuan yang tercantum dalam surat penawaran, baik bank maupun nasabah bisa menghubungi distributor atau agen untuk menanyakan ketersediaan barang sesuai dengan persyaratan yang ditentukan.
- e. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dibuat antara bank dan nasabah, yang menguraikan syarat-syarat penyertaan modal (kemitraan), syarat-syarat sewa, dan jaminan berupa barang dagangan beserta jaminan-jaminan tambahan lainnya. Pendistribusian barang dilakukan melalui distributor atau agen, sesudah bank dan nasabah menyetorkan harga pembelian kepada distributor atau agen. Sesudah barang diterima oleh bank dan nasabah, bank akan memfasilitasi penyerahan barang kepada nasabah dengan menerbitkan tanda terima yang merinci spesifikasi barang sebagaimana sudah disepakati sebelumnya.

## 9. Simulasi Akad Antara *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah*

Simulasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah*: Misalkan seorang pemilik rumah ingin menjual rumahnya seharga Rp100.000.000. Nasabah ingin membeli rumah tersebut dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dengan jangka waktu 15 tahun. Awalnya, Bank A dan nasabah akan melakukan perjanjian kemitraan (*Musyarakah*) untuk memfasilitasi pembelian tersebut. Dalam hal ini, Bank A setuju untuk membeli rumah tersebut seharga Rp80.000.000, sedangkan nasabah membayar sisa uang senilai Rp20.000.000. Dengan demikian, pembagian kepemilikan rumah tersebut ialah yakni: 80% untuk Bank A dan 20% untuk nasabah. Selanjutnya, akan dibuat akad *Ijarah* antara Bank A dan nasabah. Berlandaskan akad *ijarah* ini, nasabah akan membayar sewa kepada Bank A setiap bulannya, yang juga ditetapkan senilai Rp500.000. Pembayaran sewa ini akan didistribusikan sesuai dengan proporsi kepemilikan masing-masing: Bank A, yang memiliki saham senilai 80%, akan menerima Rp400.000 dari total pembayaran bulanan, sedangkan nasabah, dengan kepemilikan senilai 20%, akan menerima Rp100.000. Sesudah perjanjian akuisisi, nasabah akan memulai pembelian saham Bank A secara bertahap, dengan melakukan pembayaran bulanan senilai Rp500.000 selama jangka waktu 15 tahun. Pengaturan ini memungkinkan Bank A untuk menerima pembayaran tambahan, sementara nasabah secara bertahap meningkatkan kepemilikan di properti tersebut hingga kepemilikan penuh akhirnya dialihkan pada akhir jangka waktu yang ditentukan.

Prinsip dasar dalam *Musyarakah Mutanaqisah* ialah berbagi risiko dan keuntungan sesuai dengan proporsi modal yang diberikan oleh

masing-masing pihak. Dalam hal ini, Bank A memperoleh margin dari dua sumber utama:

A. Pembayaran Sewa (*Ijarah*)

Setiap bulan, nasabah membayar Rp500.000 sebagai sewa, dan proporsi yang diterima Bank A ialah Rp400.000 (80% dari Rp500.000). Sebagai contoh, jika pembayaran sewa dilakukan selama 12 bulan, Bank A akan memperoleh Rp4.800.000 per tahun dari sewa ini.

B. Penjualan Bertahap Kepemilikan Rumah

Nasabah akan membeli bagian kepemilikan Bank A secara bertahap. Misalnya, setiap bulan nasabah membeli Rp500.000 dari bagian Bank A. Jika nasabah melakukan pembayaran rutin, Bank A akan menerima total pembayaran Rp6.000.000 per tahun dari pembelian bagian rumah ini. Seiring waktu, pembayaran bertahap ini memungkinkan Bank A untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar melalui penjualan kepemilikan rumah secara parsial.

Dengan demikian, margin yang diperoleh Bank A tidak hanya berasal dari pembayaran sewa bulanan, tetapi juga dari penjualan kepemilikan rumah yang dilakukan secara bertahap. Keuntungan yang diterima Bank A mencerminkan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah*, di mana setiap pihak berbagi hasil sesuai dengan kontribusinya. Prinsip ini memastikan bahwa Bank A dan nasabah sama-sama memperoleh manfaat dari transaksi tersebut, dengan Bank A memperoleh penghasilan dari sewa dan pembayaran kepemilikan, serta nasabah secara bertahap memperoleh kepemilikan penuh atas rumah yang

dibeli. Sehingga margin selama 15 tahun yang diperoleh oleh Bank A yakni Rp72.000.000. sedangkan nasabah memperoleh Rp18.000.000.

Sedangkan Simulasi Akad *Murabahah*: Misalnya Bank A membeli rumah dengan harga Rp80.000.000, lalu menjual rumah tersebut dengan harga Rp100.000.000, dengan nasabah dan seorang nasabah bermaksud untuk membeli rumah tersebut dengan akad *Murabahah* dengan Tenor 15 tahun. Dalam kontrak pertama, Bank A dan nasabah akan membuat surat kontrak *murabahah* untuk membeli rumah tersebut. Bank A memberi tahu kepada nasabah bahwasannya Bank A memperoleh margin senilai 5,25% dari penjualan rumah seharga Rp100.000.000 tersebut sehingga nasabah mengangsur angsuran KPR seharga Rp993.056 per bulan. Dengan begitu, kewajiban nasabah membayar angsuran senilai Rp993.056 per bulan selama 180 bulan.

Terlebih lagi mengenai jangka panjang, jangka pendek, fleksibel, murah, dan mudah ada adanya tabel poin yakni:

Tabel 2.2 Poin Simulasi Perbandingan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*

No.	Simulasi Perbandingan	<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
1	Jangka Panjang	-	√
2	Jangka Pendek	√	-
3	Murah	-	√
4	Mudah	√	-

5	Fleksibel	-	√
Total Poin		2	3

Dalam simulasi dan tabel diatas menunjukan adanya kesimpulan bahwasannya pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* itu berbeda mekanismenya, hal 2 akad ini bergantung pada kebutuhan dan preferensi Nasabah. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* itu cocok untuk pembiayaan aset jangka panjang, murah, fleksibel dengan risiko yang lebih rendah dibanding Akad *Murabahah* yang lebih cocok untuk pembiayaan aset jangka pendek namun dengan risiko yang lebih tinggi serta keuntungannya jelas dan proses transaksinya mudah dipahami.



# **BAB III**

## **PRAKTIK *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* DI BCA SYARIAH CABANG SEKAYU DAN BTN SYARIAH CABANG NGALIYAN**

### **A. Praktik *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu**

#### **1. Sejarah dan Profil BCA Syariah Cabang Sekayu**

Perkembangan pesat perbankan Islam dalam beberapa tahun terakhir sudah menyoroti meningkatnya minat masyarakat terhadap ekonomi Islam. Sebagai respon terhadap permintaan layanan keuangan Islam, PT. Bank Central Asia, Tbk. (BCA) mengakuisisi PT. Bank Utama Internasional (Bank UIB) melalui Akta Akuisisi No. 72, tanggal 12 Juni 2009. Akuisisi ini kemudian diikuti dengan perubahan status Bank UIB menjadi PT. Bank BCA Syariah, yang diformalkan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas No. 49, yang dibuat di hadapan Notaris Pudji Rexeki Irawati, S.H. pada tanggal 16 Desember 2009. Pada tanggal 15 Januari 2010, terjadi transaksi penjualan satu lembar saham kepada BCA Finance, yang mengakibatkan kepemilikan saham BCA meningkat menjadi 99,9997%, sedangkan sisanya dimiliki oleh BCA Finance<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> BCA Syariah,

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.bcasyariah.co.id/informasi-umum&ved=2ahUKEwi1ve70krOJAxF2DgGHUHSAA4QFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw0Mvv2ReVs3n9IzQiJdNzg9> , diakses pada 2 Oktober 2024.

Pengalihan kegiatan usaha Bank dari model perbankan konvensional menjadi lembaga keuangan berbasis syariah sudah memperoleh persetujuan resmi dari Gubernur Bank Indonesia melalui Surat Keputusan No. 12/13/KEP.GBI/DpG/2010, tertanggal 2 Maret 2010. Dengan adanya izin ini, BCA Syariah bisa memulai kegiatan usahanya sebagai bank umum syariah pada tanggal 5 April 2010. Sesudah memperoleh izin dari Bank Indonesia tersebut, Bank BCA Syariah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip syariah. Struktur kepemilikan saham BCA Syariah sebagian besar dipegang oleh PT. Bank Central Asia Tbk. yang memiliki 99,9999% saham, sedangkan PT. BCA Finance memiliki nominal 0,0001%.

BCA Syariah bercita-cita untuk menjadi pelopor dalam sektor perbankan syariah Indonesia, yang dibedakan oleh keahliannya dalam penyelesaian pembayaran, penggalangan dana, dan solusi pembiayaan bagi klien korporat dan individu. Lembaga ini bertujuan untuk melayani masyarakat yang mencari produk dan layanan perbankan berkualitas tinggi, dengan menekankan kemudahan akses dan kemampuan transaksi yang cepat. PT. Bank BCA Syariah sudah membuat langkah besar di Indonesia, dibuktikan dengan jaringan kantor cabangnya yang terus bertambah, yang saat ini berjumlah 73 di berbagai provinsi. Pertumbuhan ini tidak hanya memperkuat posisi kompetitif BCA Syariah di pasar tetapi juga meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap layanan keuangan yang sesuai dengan syariah.<sup>2</sup>

Salah satu kantor cabang Bank BCA Syariah ialah Kantor Cabang BCA Syariah Sekayu Semarang yang beralamat di Jalan Kapten Piere Tendean No. 13, Semarang. Sejak berdiri pada tahun

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

2010, kantor cabang ini sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari jaringan BCA Syariah yang terus berkembang. Kantor Cabang BCA Syariah Sekayu menyediakan berbagai macam produk dan layanan perbankan berbasis syariah, termasuk pembiayaan, penghimpunan dana, dan transaksi yang semuanya sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Berlokasi strategis di jantung Kota Semarang, kantor cabang ini didedikasikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan layanan perbankan yang berkualitas dan mudah diakses.

## **2. Visi dan Misi BCA Syariah Cabang Sekayu**

BCA Syariah Cabang Sekayu memiliki visi dan misi yang sejalan dengan BCA Syariah secara keseluruhan, yakni menjadi bank syariah yang terpercaya dan menjadi pilihan masyarakat. Visi ini mencerminkan komitmen cabang untuk menyediakan layanan keuangan sesuai dengan prinsip syariah. Misi BCA Syariah Cabang Sekayu yakni:

- a. Membina sumber daya manusia dan infrastruktur yang tangguh sebagai penyedia layanan keuangan berbasis Syariah untuk memperoleh pemahaman mengenai kebutuhan nasabah dan meningkatkan pemberian layanan.
- b. Membangun lembaga keuangan Islam yang unggul di bidang pemrosesan, pengumpulan, dan pembiayaan pembayaran bagi nasabah komersial dan ritel.

## **3. Produk dan Layanan BCA Syariah Cabang Sekayu**

BCA Syariah menawarkan berbagai produk dan layanan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan finansial masyarakat sesuai

dengan prinsip syariah. Produk dan layanan BCA Syariah Cabang Sekayu meliputi:

a. KKB iB

KKB iB BCA Syariah ialah fasilitas pembiayaan kendaraan bermotor yang ditawarkan oleh BCA Syariah, dirancang berlandaskan prinsip syariah dengan memakai akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Program ini memungkinkan nasabah untuk memiliki kendaraan baru atau bekas dengan jangka waktu angsuran hingga 8 tahun. Pembiayaan ini memberikan kemudahan dengan biaya ringan, di mana uang muka (DP) hanya senilai 15% dan pembayaran angsuran pertama dilakukan di bulan berikutnya. Dengan kepastian angsuran yang sudah disepakati di awal, nasabah bisa menikmati besaran angsuran yang tetap selama masa pembiayaan. KKB iB juga menawarkan margin yang kompetitif untuk mobil baru, mulai dari 3,79% flat per tahun untuk jangka waktu 1 tahun, hingga 5,55% untuk jangka waktu 5-8 tahun. Program ini berlaku dari 1 Agustus hingga 31 Oktober 2024 dan bisa diajukan oleh karyawan tetap dan wiraswasta dengan pengalaman minimal 2 tahun. Selain dokumen pribadi, nasabah juga perlu menyediakan dokumen legalitas mobil serta surat pemesanan dari dealer untuk pembelian mobil baru. Dengan kemitraan yang terpercaya bersama dealer, KKB iB BCA Syariah hadir sebagai solusi yang efektif bagi masyarakat yang ingin memiliki kendaraan dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah.

b. Emas iB

Produk Pembiayaan iB Gold yang ditawarkan oleh BCA Syariah dirancang khusus untuk memudahkan nasabah dalam memperoleh logam mulia, khususnya emas, sesuai dengan prinsip Syariah. Prosedur pengajuannya pun dipersingkat demi efisiensi, sehingga persetujuan bisa dilakukan di hari yang sama melalui pemanfaatan akad *murabahah* (jual beli). Nasabah bisa memilih logam mulia ANTAM bersertifikasi internasional (LBMA) dan bisa memilih jangka waktu pembiayaan mulai dari 1 hingga 5 tahun, disertai margin kompetitif yang ditetapkan pada tingkat tahunan efektif senilai 9,5%. Cicilan dimulai dari Rp200 ribuan per bulan, dengan uang muka minimal 10% untuk pengajuan di cabang dan 20% melalui aplikasi BSya. Plafon pembiayaan maksimal mencapai Rp1 miliar untuk pengajuan di cabang, sementara maksimal Rp150 juta untuk aplikasi BSya. Tersedia berbagai pilihan gramasi emas, mulai dari 10 gram hingga 250 gram. Syarat untuk nasabah mencakup WNI berusia minimal 21 tahun, baik karyawan, wiraswasta, maupun profesional, serta beberapa dokumen seperti KTP dan NPWP untuk pembiayaan di atas Rp100 juta. Dengan keunggulan ini, Emas iB BCA Syariah menawarkan solusi investasi yang sesuai syariah dan mudah diakses oleh masyarakat.

c. KPR iB

Pembiayaan KPR iB dari BCA Syariah ialah solusi ideal bagi nasabah yang ingin membeli rumah tinggal atau apartemen dengan prinsip syariah melalui akad *Murabahah* maupun *Musyarakah Mutanaqisah*. Program ini mendukung pembelian rumah *ready stock*, rumah inden dari *developer* yang bekerja sama dengan BCA Syariah, serta menawarkan opsi take over

KPR dari bank lain. Dengan jangka waktu pembiayaan hingga 20 tahun, nasabah bisa menikmati angsuran yang pasti dan ringan, termasuk pilihan angsuran berjenjang untuk memudahkan pembayaran. Uang muka dimulai dari 5% khusus untuk *developer* mitra, sementara biaya KPR bisa dicicil dengan margin 0% hingga 2 tahun. Dengan margin yang bersaing, mulai dari 7,67% untuk program fix 15 tahun dan opsi fix berjenjang, KPR iB memberikan kepastian angsuran yang sudah disepakati di awal.

d. Umrah iB

Program Pembiayaan Umrah iB yang ditawarkan oleh BCA Syariah ialah solusi keuangan komprehensif yang dirancang untuk memudahkan nasabah dalam mewujudkan keinginannya untuk melaksanakan ibadah umrah dengan mudah dan efisien. Dengan memakai akad sewa (*Ijarah Multijasa*), inisiatif ini menghadirkan proses yang efisien tanpa memerlukan uang muka atau agunan untuk pembiayaan hingga limit tertentu. Nasabah bisa mengakses jumlah pembiayaan mulai dari Rp5 juta hingga Rp300 juta, dengan jangka waktu pembayaran mulai dari 6 hingga 36 bulan. Agunan yang bisa diterima meliputi logam mulia dari PT Antam Tbk, produk investasi BCA Syariah, real estate bersertifikat, atau kendaraan roda empat dengan surat tanda nomor kendaraan bermotor (BPKB) yang masih berlaku. Program ini juga bermitra dengan biro perjalanan umrah terkemuka untuk memastikan pengalaman ibadah umrah yang lancar. Nasabah diizinkan untuk mempercepat pembayaran sesudah minimal tiga bulan sejak akad pembiayaan, sehingga meningkatkan fleksibilitas. Untuk

memenuhi syarat pembiayaan ini, pemohon harus ialah warga negara Indonesia yang berusia minimal 21 tahun dan harus membuka rekening di BCA Syariah.

e. Pembiayaan Rekening Koran Syariah

Pembiayaan Rekening Giro Syariah iB (PRKS iB) BCA Syariah ialah solusi pembiayaan modal kerja inovatif yang dirancang untuk memberikan fleksibilitas kepada nasabah dalam penarikan dan pelunasan dana, sesuai dengan kebutuhan spesifik nasabah. Dengan memakai akad bagi hasil (*Musyarakah*), program ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan dan badan usaha yang mencari pendanaan jangka pendek untuk keperluan operasional. Limit pembiayaan mulai dari Rp500.000.000, dengan jangka waktu 12 bulan dan struktur fasilitas yang mengikat, memungkinkan nasabah untuk menarik dana hingga limit yang disetujui oleh bank. Penarikan dana bisa dilakukan melalui cek atau Bilyet Giro, dan pelunasan pokok bisa dilakukan kapan saja selama periode pembiayaan. Proses pengajuan yang cepat dan mudah serta persyaratan yang jelas, seperti kewajiban membuka rekening Giro PRKS dan menyediakan proyeksi penghasilan, menjadikan PRKS iB pilihan yang tepat bagi mereka yang ingin mengoptimalkan modal kerja usaha secara syariah. Pembayaran bagi hasil juga dilakukan setiap bulan, memastikan transparansi dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

f. Pembiayaan Modal Kerja iB

Pembiayaan Modal Kerja iB yang ditawarkan oleh BCA Syariah ialah solusi pembiayaan serbaguna yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan modal jangka pendek dan

menengah bagi para pelaku usaha. Pembiayaan ini dirancang untuk memfasilitasi pengadaan barang, bahan baku, dan sumber daya penting lainnya. Program ini memiliki berbagai pilihan akad, termasuk *Murabahah*, *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Ijarah*, sehingga memberikan fleksibilitas yang cukup besar kepada nasabah dalam hal struktur pembayaran, yang bisa diatur baik sebagai angsuran bulanan maupun sekaligus. Pilihan pembiayaan tersedia dalam format *revolving*, dengan durasi maksimum satu tahun, dan format *non-revolving* yang diperpanjang hingga lima tahun, sehingga memungkinkan nasabah untuk memilih jangka waktu yang paling sesuai dengan kebutuhan operasional. Kriteria kelayakan menetapkan bahwa pemohon harus memiliki kompetensi hukum, berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah, dan tidak sedang dalam status pailit atau masuk daftar hitam. Perlu dicatat, tidak ada biaya provisi yang terkait dengan pembiayaan ini; nasabah hanya bertanggung jawab atas biaya administrasi dan biaya terkait lainnya. Pembiayaan Modal Kerja iB dari BCA Syariah ialah pilihan optimal untuk mendorong pertumbuhan bisnis sesuai prinsip Syariah.

g. Pembiayaan Investasi iB

Pembiayaan Investasi iB dari BCA Syariah ialah solusi pembiayaan yang dirancang untuk mendukung rehabilitasi, modernisasi, dan perluasan usaha produktif, termasuk pembelian tanah, bangunan, dan kendaraan untuk keperluan usaha. Dengan berbagai jenis akad yang tersedia, seperti *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMB), nasabah bisa memilih sesuai



dengan kebutuhannya. Penarikan bisa dilakukan sekaligus atau bertahap, sedangkan pelunasan bisa dilakukan secara mencicil, memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan. Jangka waktu pembiayaan bisa mencapai 10 tahun, disesuaikan dengan tujuan investasi. Nasabah tidak dikenakan biaya provisi, namun bisa dikenakan biaya administrasi dan biaya-biaya lain yang terkait dengan proses pembiayaan, seperti penilaian agunan dan biaya notaris. Perlu diingat bahwa keterlambatan pembayaran bisa mengakibatkan denda dan penurunan status kolektibilitas di Bank Indonesia, sehingga pengelolaan kewajiban pembayaran perlu dilakukan dengan baik. Pembiayaan Investasi iB dari BCA Syariah hadir sebagai pilihan strategis untuk mendorong pertumbuhan dan perkembangan usaha sesuai syariah.

h. Pembiayaan Anjak Piutang iB

Pembiayaan iB *Factoring* dari BCA Syariah ialah layanan yang dirancang untuk pengalihan piutang jangka pendek atau pelunasan tagihan, dengan menawarkan opsi pembiayaan yang mematuhi prinsip syariah. Layanan ini memberikan banyak keuntungan, termasuk meningkatkan nilai rantai pasokan dalam hubungan klien-nasabah dan memungkinkan klien untuk menerima pembayaran lebih cepat melalui dukungan pembiayaan. Selain itu, iB *Factoring* membantu nasabah dalam meningkatkan volume perdagangan dengan memberikan perpanjangan waktu untuk menyelesaikan kewajiban. Penting untuk diketahui bahwa keterlambatan pembayaran bisa dikenakan denda sesuai ketentuan bank dan bisa berdampak buruk pada status kolektibilitas pembiayaan dengan Bank

Indonesia. Solusi pembiayaan ini secara strategis ditujukan untuk membantu bisnis meningkatkan efisiensi arus kas dan memperkuat hubungan mereka.

#### **4. Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu**

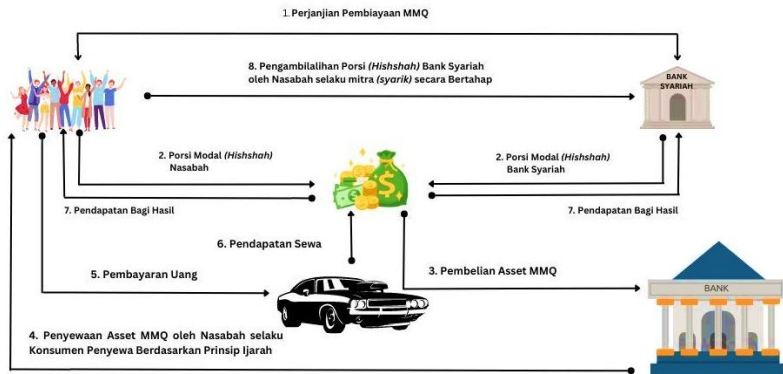
*Musyarakah Mutanaqisah* ialah akad syariah yang menggabungkan elemen kemitraan dan kepemilikan bertahap antara bank dan nasabah. Dalam akad ini kedua belah pihak berkontribusi terhadap kepemilikan suatu aset, seperti rumah atau kendaraan. Nasabah membayar sewa atas bagian yang dimiliki bank, sambil secara bertahap membeli saham bank hingga aset tersebut sepenuhnya menjadi miliknya. Keunggulan *Musyarakah Mutanaqisah* terletak pada fleksibilitasnya yang memungkinkan nasabah memiliki aset tanpa membebani keuangan secara langsung. Kepastian pembayaran yang transparan juga menjadi nilai tambah.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diterapkan di BCA Syariah untuk memberikan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Produk-produk pembiayaan yang memakai akad ini mencakup KPR iB, Kendaraan iB, Pembiayaan Investasi iB, dan Pembiayaan Modal Kerja iB. Keunggulan bagi nasabah terletak pada kemampuan untuk memiliki aset secara bertahap, tanpa harus membebani keuangan di awal. Nasabah bisa membayar sewa atas bagian bank sambil secara bertahap mengalihkan kepemilikan hingga aset sepenuhnya menjadi miliknya. Penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini memberikan fleksibilitas dalam perencanaan keuangan serta kepastian biaya yang transparan sehingga menjadikannya alternatif yang menarik untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan.

Mekanisme pembiayaan di BCA Syariah dimulai dengan nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan untuk suatu aset, seperti rumah atau kendaraan. Sesudah evaluasi, bank dan nasabah sepakat mengenai proporsi kepemilikan masing-masing dalam aset tersebut. Bank kemudian memberikan pembiayaan untuk sebagian dari nilai aset, sementara nasabah membayar sewa atas bagian yang dimiliki oleh bank. Nasabah secara bertahap melakukan pembayaran cicilan untuk membeli sebagian saham bank dalam aset tersebut, yang ditentukan dalam perjanjian. Selama periode pembiayaan, nasabah bisa memakai aset tersebut, dan seiring berjalannya waktu, kepemilikan nasabah meningkat hingga bisa memiliki aset sepenuhnya. Proses ini dilengkapi dengan transparansi dalam biaya dan pembayaran, serta dukungan dari bank dalam hal administrasi dan dokumentasi yang diperlukan.

Skema akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu digambarkan yakni:

Gambar 3.1 Skema akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu



Sumber: icdx.co.id

*Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di BCA Syariah Cabang Sekayu ialah produk pembiayaan yang diterapkan pada KPR iB. Dalam skema ini bank syariah dan nasabah secara bersama-sama menyediakan porsi modal (*hishshah*) untuk membeli aset, seperti rumah atau kendaraan. Bank memiliki porsi kepemilikan lebih besar di awal, sedangkan nasabah bertindak sebagai mitra usaha (*syarik*). Sesudah aset diperoleh, nasabah menyewa bagian aset milik bank berlandaskan prinsip *ijarah* dengan pembayaran sewa yang disepakati. Penghasilan sewa dipakai sebagai bagian dari keuntungan bank dan nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Mekanisme ini memastikan pembiayaan berjalan sesuai prinsip syariah, menghindari riba, dan membagi manfaat secara adil berlandaskan kontribusi modal masing-masing pihak.

Berkaitan dengan praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Bapak Firanto selaku perwakilan BCA Syariah Cabang Sekayu menyatakan yakni<sup>3</sup>:

“Kalau ke prakteknya kita untuk KPR di BCA Syariah ini mempunyai 2 akad. Akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) tadi ya. *Musyarakah mutanaqisah* itu jadi kalau secara prakteknya tadi kita berlaku ada dua akad KPR, *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*, nah bedanya apa? Kalau untuk KPR *Murabahah* itu sifatnya tetap sampai dengan masa berakhirnya pinjaman, mungkin kalau secara marginnya ini kan tidak bisa kita rubah walaupun dalam kondisi apapun nah kita memberikan satu lagi akad yang fleksibel membuat nasabah dan pihak bank jadi kita memberikan ialah akad mmq nah akad mmq ini lebih cocok kalau kita berikan untuk dengan tenor yang panjang, misal diatas 15 tahun ini kita memakai akadnya ialah akad mmq. Nasabah akan menandatangani syarat ketentuan terkait dengan akad yang diberikan termasuk akad mmq, kita berikan syarat dan ketentuannya seperti apa, kita buat lebih mudah untuk dicerna dan ada syarat dan ketentuannya yang berlaku untuk akad mmq itu.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa dalam praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BCA Syariah ada dua jenis akad yang dipakai, yakni akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Akad *murabahah* bersifat tetap hingga akhir masa pinjaman, yang berarti margin keuntungan tidak bisa berubah meskipun kondisi tertentu terjadi selama periode pembiayaan. Sementara itu akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Bapak Firanto selaku Pihak Bank BCA Syariah.

sifat yang lebih fleksibel dan dinilai lebih sesuai untuk pembiayaan dengan tenor panjang, seperti di atas 15 tahun. Fleksibilitas akad MMQ memberikan keuntungan bagi nasabah dan pihak bank dalam menyesuaikan kebutuhan pembiayaan jangka panjang. Pemilihan jenis akad ini disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah.

Bapak Firanto selaku perwakilan BCA Syariah Cabang Sekayu juga mengungkapkan mengenai kelebihan kekurangan akad MMQ dan jumlah nasabah yang memakai MMQ yakni:

“Keuntungannya yakni pasti angsurannya bisa fleksibel kalau untuk mmq ini, kemudian aset nya bersama yang dijaga oleh bank dan nasabah, jadi nasabah memberikan aset nanti akan disewakan kembali kepada nasabah, jadi ini akan menjadi akan menjaga bersama-sama, kalau soal kekurangannya penghasilan bank syariah berkurang karena margin sewanya akan turun, biasanya kan tadi ketika sudah 15 tahun memakai acuannya dalam *Equivalent Rate*. Saat ini jumlah nasabah yang terdaftar memakai akad *musyarakah mutanaqisah* kurang lebih 420 nasabah itu secara total 32% untuk nasabah KPR.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa salah satu keuntungan utama dari penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* di BCA Syariah dalam pembiayaan KPR ialah angsurannya bisa fleksibel dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini, kemudian aset nya bisa dijaga bersama oleh bank dan nasabah. Kekurangan akad *musyarakah mutanaqisah* ini terletak pada penghasilan bank syariah berkurang karena margin sewanya akan turun, karena sudah 15 tahun sehingga memakai acuannya dalam *Equivalent Rate*. Saat ini jumlah nasabah yang memakai akad

*musyarakah mutanaqisah* yakni kurang lebih 420 nasabah itu secara total 32% untuk nasabah KPR.

Pihak BCA Syariah Cabang Sekayu juga mengungkapkan hambatan dan solusi dalam praktik akad *musyarakah mutanaqisah* yakni:

“Hambatannya, sebetulnya secara prinsip KPR nya *murabahah* dan mmq ini kurang lebih sama ya, tujuannya untuk kepemilikan rumah tadi, nah kalau kita memakai mmq kenapa ditatnya jangka panjang, karena suku bunga tiap dari Bank Indonesia ini tiap tahun berubah-ubah, kalau contohnya mmq ini kita sama untuk 20 tahun, kita gak boleh merubah margin nya, beda dengan bank konvensional, kalau konvensional bisa tahun depan naik naik, bank konvensional bisa menyesuaikan, jadi bank konvensional gak akan rugi nanti akan menyesuaikan suku bunga yang berlaku di bank Indonesia sedangkan akad *murabahah* itu gak bisa, jadi selama jangka pembiayaan 15 tahun ya 15 tahun itu marginnya gak boleh berubah, makanya kita memakai akad mmq, inih bukan berarti ngikutin bank konvensional, kita harus tetapkan dalam jangka waktu sekian lama, ini margin yang kita torehkan berapa? Nanti kalau ada perubahan kita lakukan akad ulang lagi, itu tidak bisa kita lakukan dengan akad *murabahah*, karena *murabahah* itu jual beli, kalau mmq inikan sewa jadi kita bisa menghitung asetnya kembali. Solusinya tadi, kita berikan jangka waktu pembiayaannya tidak lebih dari 15 tahun, kalau lebih dari 15 tahun kita memberikan akadnya ialah *murabahah*, biasanya nasabah itu tidak mau, misalnya gini sesudah 15 tahun kita memakainya ialah acuan *Equivalent Rate*, nah *Equivalent Rate* ini kan fluktuatif ya, kita tidak bisa menentukan di tahun ini tetapi berlakunya sesudah 15 tahun pembiayaan itu berjalan, nah ketika nasabah dalam kendala itu ya

solusinya ialah kita berikan akadnya yang flat tadi yakni akad murabahah tetapi marginnya maksimal 15 tahun.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa hambatan utama dalam pembiayaan KPR memakai akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) berkaitan dengan sifat fleksibilitasnya terhadap perubahan suku bunga. Dalam akad MMQ, penyesuaian margin bisa dilakukan karena akad ini berbasis sewa sehingga memungkinkan penghitungan ulang aset sesuai kondisi terkini. Namun, hal ini berbeda dengan akad murabahah yang bersifat tetap selama masa pembiayaan, karena *murabahah* ialah akad jual beli di mana margin ditetapkan di awal dan tidak boleh berubah hingga akhir masa pinjaman.

Penerapan akad MMQ lebih sesuai untuk pembiayaan dengan tenor panjang misalnya di atas 15 tahun karena sifatnya yang fleksibel terhadap perubahan acuan suku bunga Bank Indonesia. Dalam kasus akad *murabahah*, solusi untuk mengatasi kendala fluktuasi suku bunga ialah dengan membatasi tenor maksimal hingga 15 tahun agar risiko margin tetap bisa dikelola dengan baik. Sesudah masa 15 tahun, biasanya nasabah cenderung tidak ingin melanjutkan pembiayaan dengan sistem margin tetap karena kurang fleksibel terhadap perubahan suku bunga. Oleh karena itu, pembiayaan dengan akad *murabahah* dirancang untuk tenor yang lebih pendek, sedangkan akad MMQ dipakai untuk tenor lebih panjang dengan fleksibilitas penyesuaian margin yang mengacu pada *Equivalent Rate* yang berlaku.

Penggunaan akad MMQ di BCA Syariah juga memiliki permasalahan seperti kerusakan properti seperti rumah karena terjadinya bencana alam namun nasabah masih mengangsur kepada



pihak bank dan belum lunas. Menyikapi hal ini Bapak Firanto selaku perwakilan BCA Syariah Cabang Sekayu menyatakan yakni:

“Kalau terkait bencana alam atau kebakaran kita memakai asuransi jadi nasabah itu untuk asetnya mmq nya harus di cover dengan asuransi kerugian, ketika terjadi nasabah kerugiannya sesudah dengan pertanggungan itu akan diganti oleh pihak asuransi, kalau yang wajar itu kebakaran, kebakaran itu otomatis akan diganti, coba masalahnya mungkin kalau yang berlakunya sifatnya seperti bencana alam yang global itu beberapa asuransi tidak bisa mengcover, itulah adanya potensi resiko untuk pembiayaan.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa dalam pembiayaan memakai akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ), aset yang dibiayai harus dilindungi dengan asuransi kerugian. Perlindungan ini bertujuan untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin terjadi akibat kejadian tertentu, seperti kebakaran. Apabila terjadi kebakaran, asuransi akan mengganti kerugian sesuai dengan pertanggungan yang sudah disepakati. Namun, untuk bencana alam berskala besar atau bersifat global, ada keterbatasan dalam cakupan asuransi, di mana beberapa jenis asuransi tidak bisa memberikan perlindungan sepenuhnya. Kondisi ini menjadi potensi risiko bagi pembiayaan, terutama dalam situasi yang tidak terduga dan melampaui batas perlindungan asuransi yang tersedia.

Salah satu pihak nasabah bank BCA Syariah Cabang Sekayu yaitu pak Yulianto turut mengungkapkan mengenai dalam pembiayaan memakai akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) sebagai berikut<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Yulianto selaku Nasabah Bank BCA Syariah.

“Kalau untuk akad *musyarakah mutanaqisah*, perubahan suku bunga tiap tahun membuat pembiayaan harus diulang, sehingga beberapa nasabah merasa kurang nyaman dan lebih memilih akad *murabahah*. Kalau untuk solusi dari pihak bank, biasanya nasabah yang merasa kesulitan disarankan untuk mengganti akad ke *murabahah* agar lebih jelas dalam perhitungan cicilan. Kalau mengenai penjelasan dari bank, nasabah sudah diberikan informasi yang lengkap tentang mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah*, termasuk dasar fatwa dan regulasi yang berlaku.”

Dua nasabah lainnya juga mengungkapkan bahwa perubahan suku bunga setiap tahun menyebabkan akad *musyarakah mutanaqisah* harus diperbarui sehingga mereka merasa lebih nyaman dengan akad *murabahah* yang lebih stabil. Namun Pihak bank menawarkan solusi dengan memberikan opsi pengalihan ke akad *murabahah* bagi nasabah yang merasa kesulitan dengan mekanisme *musyarakah mutanaqisah*. Bank juga telah memberikan penjelasan secara lengkap mengenai mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah*, termasuk dasar hukum dan fatwa yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa salah satu kendala yang dihadapi nasabah dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) adalah perubahan suku bunga setiap tahun, yang mengharuskan pembaruan akad. Kondisi ini membuat beberapa nasabah merasa kurang nyaman dan lebih memilih akad *murabahah* yang lebih stabil. Sebagai solusi, pihak bank menawarkan opsi pengalihan ke akad *murabahah* bagi nasabah yang

---

merasa kesulitan dengan mekanisme *musyarakah mutanaqisah*. Selain itu, pihak bank telah memberikan penjelasan secara lengkap mengenai mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah*, termasuk dasar hukum dan fatwa yang mengaturnya.

## **B. Praktik *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan**

### **1. Sejarah dan Profil BTN Syariah Cabang Ngaliyan**

PT. Bank Tabungan Negara Syariah berfungsi sebagai Unit Usaha Syariah (UUS) dalam kerangka Bank Tabungan Negara konvensional, yang tergolong Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Operasional BTN Syariah dijalankan dengan berpegang teguh pada prinsip-prinsip Islam dalam seluruh aspek kegiatan usahanya. Pendirian BTN Syariah dilatarbelakangi oleh semakin tingginya permintaan masyarakat terhadap layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah<sup>5</sup>.

BTN Syariah menjalankan kegiatan usahanya dengan berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah. Lembaga ini memulai kegiatan operasionalnya pada tanggal 14 Februari 2005, bertepatan dengan tanggal 5 Muharram 1426 H, dengan peresmian Kantor Cabang Syariah perdana di Jakarta. Sesudah itu, BTN Syariah melebarkan sayapnya dengan membuka kantor cabang kedua di Bandung pada tanggal 28 Februari 2005, diikuti dengan pembukaan

---

<sup>5</sup> BTN Syariah,

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.btn.co.id/id-ID/Syariah&ved=2ahUKEwic4rqik7OJAxWryTgGHU7ZOT8QFnoECBoQAQ&usg=AOvVaw21yWoqdfB7XHL5r3xl-rCG> , diakses pada 2 Oktober 2024.

kantor cabang di Surabaya pada tanggal 17 Maret 2005, Yogyakarta pada tanggal 4 April 2005, dan Makassar pada tanggal 11 April 2005. Hingga bulan Agustus 2009, BTN Syariah sudah berhasil membuka 20 kantor di berbagai kota di Indonesia, sehingga total kantor layanan syariah menjadi 119 kantor. Pada puncak pertumbuhannya di tahun 2024, BTN Syariah mengalami ekspansi yang luar biasa dengan lebih dari 200 kantor layanan di seluruh Indonesia. Dengan jaringan yang terus berkembang dan beragam produk syariah yang terus berkembang, BTN Syariah berkomitmen untuk terus meningkatkan layanan perbankan yang semakin sesuai dengan kebutuhan masyarakat, sekaligus aktif mendorong inklusi keuangan di seluruh negeri.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah memiliki beberapa tujuan strategis yang dirumuskan untuk memastikan penyediaan layanan keuangan syariah yang optimal dan berkelanjutan. Tujuan-tujuan tersebut meliputi:

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan layanan keuangan berlandaskan Syariah kepada nasabahnya.
- b. Meningkatkan daya tahan bank dalam menghadapi perubahan kondisi bisnis.
- c. Menjaga loyalitas nasabah BTN yang menginginkan perbankan berbasis syariah.
- d. Memberikan keseimbangan yang memenuhi kepentingan seluruh nasabah dan karyawan.

Kantor Cabang BTN Syariah Ngaliyan yang beralamat di Jl. Ngaliyan Raya No. 123, Semarang, Jawa Tengah, ialah salah satu kantor cabang BTN Syariah terkemuka yang mulai beroperasi pada tahun 2005, bertepatan dengan berdirinya BTN Syariah di Indonesia.

Kantor cabang ini menyediakan berbagai macam produk dan layanan perbankan berbasis syariah, termasuk pembiayaan perumahan dan kendaraan bermotor, serta berbagai pilihan tabungan. Sebagai bentuk komitmen yang kuat untuk memberikan layanan terbaik kepada nasabah, Kantor Cabang BTN Syariah Ngaliyan senantiasa berupaya untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang terus berkembang melalui berbagai produk dan layanan inovatif yang berlandaskan pada prinsip syariah, sekaligus berupaya untuk menjangkau masyarakat Kota Semarang yang lebih luas.

## **2. Visi dan Misi BTN Syariah Cabang Ngaliyan**

Visi BTN Syariah Cabang Ngaliyan ialah menjadi “*Strategic Business Unit* (SBU)” BTN yang sehat, unggul, dan menguntungkan, yang menyediakan layanan keuangan Syariah dan mengutamakan kepentingan masyarakat. Misinya ialah:

- a. Menawarkan serangkaian produk dan layanan keuangan Syariah yang lengkap dan berkualitas tinggi serta beragam yang disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan spesifik klien kami.
- b. Membangun hubungan yang harmonis dan saling menguntungkan dengan nasabah, mitra bisnis, dan seluruh pemangku kepentingan.
- c. Meningkatkan kemampuan sumber daya manusia yang profesional dan jujur untuk memberikan layanan terbaik.
- d. Mengoptimalkan teknologi informasi untuk operasional perbankan guna meningkatkan efisiensi dan keamanan.
- e. Berkontribusi terhadap pengembangan ekonomi masyarakat dengan mendukung program sosial dan pemberdayaan ekonomi berbasis syariah.

### 3. Produk dan Layanan BTN Syariah Cabang Ngaliyan

BTN Syariah menyediakan beragam produk dan layanan keuangan yang mematuhi prinsip-prinsip Islam, yang mencakup berbagai pilihan mulai dari tabungan hingga solusi pembiayaan. Berikut ini ialah ikhtisar terperinci mengenai penawaran-penawaran tersebut:

#### a. Produk Pendanaan

- 1) Tabungan BTN Batara iB ialah produk yang memakai akad *wadi'ah* (titipan). Nasabah perlu melakukan setoran awal minimal senilai Rp500 ribu. Bagi hasil yang diberikan kepada nasabah ialah senilai 25%, sedangkan bank memperoleh 75%. Keuntungan dari produk ini ialah adanya fasilitas autodebet untuk zakat, infak, dan sedekah, sehingga nasabah bisa memenuhi kewajiban sosialnya dengan mudah dan aman.
- 2) Tabungan BTN Prima iB menerapkan akad *mudharabah mutlaqah*, dengan setoran awal minimal Rp500 ribu. Nasabah juga akan menerima bagi hasil senilai 25%. Salah satu keuntungan dari tabungan ini ialah kemampuan untuk melakukan pembayaran zakat dan infak secara otomatis, memberikan kenyamanan bagi nasabah dalam mengelola keuangan dan kewajiban nasabah.
- 3) Tabungan BTN Batara Haji & Umroh dirancang khusus untuk membantu nasabah mempersiapkan dana untuk ibadah haji dan umroh, memakai akad *mudharabah mutlaqah*. Dengan setoran awal hanya Rp100 ribu, nasabah bisa memperoleh bagi hasil senilai 15,5%. Keuntungan

utama dari tabungan ini ialah kemudahan dalam menabung untuk tujuan ibadah yang penting dan memperoleh imbal hasil yang menguntungkan.

- 4) Tabungan BTN Qurban iB fokus pada persiapan dana untuk hewan kurban dengan memakai akad *mudharabah mutlaqah*. Setoran awal untuk tabungan ini ialah Rp500 ribu, dan nasabah bisa menentukan lokasi penyaluran hewan kurban. Keuntungan dari produk ini ialah fleksibilitas dalam menyalurkan hewan kurban sesuai keinginan nasabah, serta mengelola dana dengan cara yang sesuai dengan syariah.
- 5) Tabungan BTN Simpanan Pelajar iB diperuntukkan khusus bagi siswa, dengan setoran awal yang sangat terjangkau, yakni Rp1.000. Produk ini bebas biaya administrasi dan memungkinkan penarikan tunai hingga Rp500 ribu per hari. Keuntungan utama ialah memberikan akses mudah bagi pelajar untuk mengelola uang mereka tanpa biaya tambahan, sekaligus mengajarkan mereka tentang menabung.
- 6) Tabungan BTN Emas iB memungkinkan nasabah untuk berinvestasi dalam bentuk emas dengan setoran awal Rp100 ribu. Nasabah juga bisa memanfaatkan fasilitas gadaai emas. Keuntungannya ialah memberikan kesempatan untuk investasi yang aman dalam bentuk emas, serta akses ke dana tunai dengan jaminan emas yang dimiliki.
- 7) Deposito BTN iB ialah produk investasi syariah yang memakai prinsip *mudharabah mutlaqah*. Setoran minimum ialah Rp 1 juta dan nasabah akan memperoleh

bagi hasil sesuai kesepakatan. Keunggulan produk ini ialah memberikan imbal hasil yang kompetitif bagi nasabah yang ingin menginvestasikan dananya dalam jangka waktu tertentu.

- 8) Deposito On Call BTN iB menawarkan deposito berjangka 1-28 hari dengan setoran minimal Rp100 juta. Produk ini dirancang untuk mengoptimalkan likuiditas dengan bagi hasil yang mencapai 25% untuk nasabah. Keuntungan utamanya ialah fleksibilitas dalam penarikan dana dalam jangka waktu singkat, sambil tetap memperoleh imbal hasil yang menarik.
- 9) Giro BTN iB memakai akad *wadi'ah* dan memberikan kemudahan transaksi sehari-hari dengan setoran awal Rp500 ribu. Keuntungannya terletak pada kemudahan dalam bertransaksi, sehingga nasabah bisa dengan cepat dan aman mengelola keuangan harian mereka.
- 10) Giro BTN Prima iB menerapkan akad *mudharabah mutlaqah*, yang memungkinkan transaksi tanpa batas dengan bagi hasil hingga 14%. Keuntungan dari produk ini ialah fleksibilitas transaksi yang tinggi, sehingga nasabah bisa mengelola rekening mereka dengan lebih aktif dan menguntungkan.

b. Produk Pembiayaan Konsumen

- 1) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB memakai akad *murabahah* untuk membantu nasabah dalam pembelian kendaraan. Persyaratan mencakup usia minimal 21 tahun dan pengalaman kerja 1 tahun. Keuntungannya ialah proses



yang cepat dan angsuran tetap yang terjangkau, menjadikannya solusi ideal untuk pembelian kendaraan.

- 2) Pembiayaan Tunai Emas BTN iB memberikan kesempatan bagi nasabah untuk memperoleh dana dengan menggadaikan emas, dengan plafon pembiayaan maksimum hingga Rp250 juta. Keuntungan dari produk ini ialah akses cepat ke dana tunai dengan jaminan yang solid berupa emas.
- 3) Pembiayaan Emasku BTN iB menyediakan kesempatan bagi nasabah untuk memiliki emas batangan bersertifikat dengan akad *murabahah*. Keuntungannya ialah memberikan keamanan dalam investasi emas dan kepastian akan keaslian produk.
- 4) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB ditujukan untuk karyawan atau pensiunan, memungkinkan mereka membeli barang-barang dengan angsuran ringan tanpa uang muka. Keuntungan dari produk ini ialah kemudahan dalam memperoleh barang yang diinginkan tanpa harus mengeluarkan uang muka, sehingga sangat membantu dalam pengelolaan keuangan.
- 5) Pembiayaan Multijasa BTN iB dikhususkan untuk berbagai keperluan seperti pendidikan dan kesehatan, dengan pilihan jangka waktu hingga 10 tahun. Keuntungan utama ialah fleksibilitas dalam penggunaan dana untuk kebutuhan penting, serta angsuran yang bisa disesuaikan.
- 6) KPR BTN Platinum iB ialah fasilitas KPR dengan proses cepat dan angsuran tetap, dilengkapi dengan perlindungan jiwa dan kebakaran. Keuntungannya ialah memberikan

kemudahan dan keamanan dalam pembelian rumah dengan perlindungan tambahan.

- 7) KPR BTN Indent iB ditawarkan untuk pembelian properti yang dibangun berlandaskan pesanan, memakai akad *istishna*. Keuntungan dari produk ini ialah fleksibilitas dalam pembelian properti sesuai kebutuhan dan preferensi nasabah.
- 8) KPR BTN Bersubsidi iB ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, menawarkan angsuran tetap dan bebas PPn. Keuntungannya ialah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki rumah dengan beban angsuran yang lebih ringan.

c. Produk Pembiayaan Komersil

- 1) Pembiayaan Konstruksi BTN iB memakai akad *musyarakah* dan ditujukan bagi pebisnis untuk membiayai proyek konstruksi. Keuntungan dari produk ini ialah dukungan pembiayaan yang adil dan transparan untuk proyek yang membutuhkan modal.
- 2) Pembiayaan Investasi BTN iB mendukung pengadaan barang investasi dengan jangka waktu hingga 15 tahun. Keuntungan dari fasilitas ini ialah memberikan jangka waktu yang panjang untuk pengembalian, sehingga bisnis bisa berkembang dengan lebih baik.
- 3) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB menyediakan pembiayaan hingga 80% dari kebutuhan modal kerja, memakai akad *mudharabah* atau *musyarakah*. Keuntungannya ialah membantu usaha untuk

mempertahankan likuiditas dan mendukung pertumbuhan bisnis secara berkelanjutan.

#### **4. Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan**

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diterapkan di BTN Syariah Cabang Ngaliyan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah secara bertahap antara bank dan nasabah. Mekanisme ini dimulai dengan perjanjian antara bank dan nasabah di mana keduanya sepakat untuk memiliki rumah tersebut secara bersama-sama. Bank biasanya menyediakan porsi yang lebih besar dari nilai rumah, misalnya 80%, sementara nasabah menempatkan sisa 20%. Sesudah perjanjian ditandatangani, nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan secara berkala. Setiap kali nasabah melakukan pembayaran, porsi kepemilikan bank berkurang, dan porsi kepemilikan nasabah meningkat. Di samping itu, selama periode ini, nasabah mungkin juga membayar sewa untuk porsi kepemilikan bank yang belum dibeli. Proses ini berlangsung hingga seluruh cicilan dilunasi, pada akhirnya memberikan hak kepemilikan penuh kepada nasabah.

Kelebihan dari akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam KPR BTN Syariah ialah fleksibilitas dalam kepemilikan. Nasabah memiliki kesempatan untuk secara bertahap menjadi pemilik penuh rumah, yang membuatnya lebih terjangkau dan mudah dikelola. Selain itu, transparansi dalam pembagian kepemilikan dan pembayaran mengurangi potensi konflik. Akad ini juga sesuai dengan prinsip syariah, menghindari unsur riba dan mempromosikan kerjasama yang saling menguntungkan. Dengan meningkatnya nilai aset dari waktu ke

waktu, nasabah tidak hanya memperoleh tempat tinggal, tetapi juga berinvestasi dalam properti yang nilainya bisa bertambah.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* juga diterapkan pada pembiayaan multijasa di BTN Syariah Cabang Ngaliyan untuk memfasilitasi kepemilikan atas berbagai jenis aset. Dalam mekanismenya bank dan nasabah sepakat untuk bersama-sama membiayai pembelian aset tertentu, yang bisa berupa kendaraan, alat berat, atau barang investasi lainnya. Sesudah perjanjian dibuat, kedua pihak akan menentukan porsi kepemilikan masing-masing, di mana bank biasanya menanggung sebagian besar biaya. Nasabah kemudian akan membayar cicilan secara berkala, yang berfungsi untuk meningkatkan porsi kepemilikan atas aset tersebut.

Skema akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan digambarkan yakni:

Gambar 3.2 Skema akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan



Sumber: [kompasiana.com](http://kompasiana.com)

*Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di BTN Syariah Cabang Ngaliyan ialah skema pembiayaan yang dipakai untuk kepemilikan rumah secara syariah. Dalam prosesnya, nasabah dan bank syariah bersama-sama berkontribusi modal untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah. Proses dimulai dengan identifikasi dan pemilihan aset (rumah) dilanjutkan dengan pengajuan akad MMQ oleh nasabah kepada bank. Sesudah akad dilakukan, nasabah menyewa bagian rumah yang menjadi porsi kepemilikan bank berlandaskan prinsip *ijarah*. Pada saat yang sama, nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Skema ini memastikan bahwa pembiayaan dilakukan secara transparan, sesuai prinsip syariah, dan menghindari unsur riba dengan mekanisme pembagian manfaat dan tanggung jawab yang adil.

Berkaitan dengan praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Bapak Hanif selaku perwakilan BTN Syariah Cabang Ngaliyan menyatakan yakni<sup>6</sup>:

“Jadi praktek akad *musyarakah mutanaqisah* di BTN ini diperuntukkan saat ini ialah untuk KPR rumah yang kondisinya itu *ready stock*. Jadi emang ada dua KPR yang satu KPR *ready stock* yang dua KPR *inden*. Inden itu posisi bangunannya belum jadi, kalau *ready stock* itu secara bangunan itu sudah jadi, nah kalau KPR inden yang belum rumah belum jadi itu pakainya akad *istishna*, tapi kalau posisi rumah yang sudah jadi kita memakai akadnya itu ada dua juga yakni *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*, *murabahah* itu untuk KPR yang subsidi kemudian yang *musyarakah mutanaqisah* ini untuk yang

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Hanif selaku Pihak Bank BTN Syariah.

KPR non subsidi atau KPR platinum. Pada saat akad, kita sudah menjelaskan terkait dengan ketentuan akadnya, memakai akad apa, kemudian prosedur dan lain sebagainya. Yang penting bagi bank ialah nasabah itu paham bahwa kondisi legalitas seperti ini, menyimpannya legalitas di sini, mengangsur angsurannya setiap tanggal ini.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa praktik akad *musyarakah mutanaqisah* di BTN dipakai untuk pembiayaan KPR rumah yang sudah dalam kondisi siap huni (*ready stock*). Ada perbedaan penerapan akad berlandaskan status rumah. Untuk rumah yang belum jadi (*inden*), dipakai akad *istishna*, sedangkan untuk rumah yang sudah jadi (*ready stock*) dipakai akad *murabahah* atau *musyarakah mutanaqisah*. Akad *murabahah* diterapkan pada KPR subsidi, sementara akad *musyarakah mutanaqisah* dipakai pada KPR non-subsidi atau KPR platinum. Pada saat akad, bank memberikan penjelasan kepada nasabah terkait ketentuan akad yang dipakai, prosedur pelaksanaan, serta aspek legalitas yang harus dipahami oleh nasabah, termasuk tempat penyimpanan dokumen legalitas dan jadwal pembayaran angsuran. Hal ini dilakukan untuk memastikan nasabah memahami seluruh ketentuan yang berlaku dalam pembiayaan tersebut.

Bapak Hanif selaku perwakilan BTN Syariah Cabang Ngaliyan juga mengungkapkan mengenai kelebihan kekurangan akad MMQ dan jumlah nasabah yang memakai MMQ yakni:

“Keuntungannya yang jelas gini, kalau untuk KPR *Musyarakah Mutanaqisah* ini pencairan nya itu bisa full, full plafon jadi misalkan plafon KPRnya 500Juta, kalau kita memakai akad *musyarakah mutanaqisah*, kita bisa cairkan itu 500 Juta, tapi kalau kita pakai akad

*istishna*, inden itukan kita pencairan nya ternin biasanya kita cairkan dulu 30% dulu, 30% dari 500 juta kan 150 juta. Kekurangannya tidak bisa maksimal di pencairan pertama. Kekurangannya kalau bangunan nya belum jadi, kita harus menunggu waktunya dulu sampai bangunan rumahnya itu jadi. Saat ini kurang lebih nasabah *musyarakah mutanaqisah* itu 30 an, kebanyakan yang lain pakainya *istishna* karena kan inden ya. Banyak *developer-developer* besar di daerah ngaliyan sini, mereka kan rumahnya rata rata 2 lantai, kalau mereka nunggu bangunan sampai jadi 100% itu lama jadinya bisa 6 bulan 7 bulan.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa salah satu keuntungan utama dari penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR ialah pencairan dana yang bisa dilakukan secara penuh sesuai dengan plafon yang disepakati. Kekurangan akad *musyarakah mutanaqisah* ini terletak pada pencairan yang tidak maksimal di tahap pertama dan adanya kebutuhan untuk menunggu hingga bangunan rumah selesai sepenuhnya, yang bisa memakan waktu hingga 6-7 bulan. Saat ini jumlah nasabah yang memakai akad *musyarakah mutanaqisah* relatif lebih sedikit yakni sekitar 30 orang karena sebagian besar nasabah memilih akad *istishna* untuk pembiayaan KPR inden.

Bapak Hanif selaku perwakilan BTN Syariah Cabang Ngaliyan juga mengungkapkan mengenai hambatan dan solusi praktik akad MMQ yakni:

“Kalau secara hambatan sih kita tidak menemui kendala berarti, paling hambatannya ialah beberapa *developer* ini saat ini kebanyakan banyak rumah yang belum jadi cuman konsumen banyak yang minta untuk segera diakad pembiayaan, sehingga *developer* mengajukan

pengajuan KPR secara inden artinya KPR inden kan akadnya gak bisa pakai MMQ/*Musyarakah Mutanaqisah*, pakainya *istishna*, cuman kita melihat kapasitas *developer* itu juga, *developer* dia itu kompeten gak kita kasih KPR inden kalau dia kompeten kita kasih inden, tapi kalau enggak tetap kita nunggu bangunan jadi sehingga nanti akadnya pun juga memakai akad *musyarakah mutanaqisah*. Solusinya ini kita mengejar ke *developer* untuk segera menyelesaikan pembangunan rumahnya supaya rumah itu bisa 100% jadi sehingga memenuhi ketentuan dan persyaratan akad di BTN yang mengharuskan memakai akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk rumah *ready*.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa hambatan utama dalam praktik akad *musyarakah mutanaqisah* di BTN Syariah ialah banyaknya rumah yang belum selesai dibangun oleh *developer*, sementara konsumen seringkali ingin segera melakukan akad pembiayaan. Kondisi ini menyebabkan *developer* lebih banyak mengajukan KPR inden yang memakai akad *istishna*, bukan akad *musyarakah mutanaqisah*. BTN Syariah tetap mempertimbangkan kompetensi *developer* sebelum menyetujui pengajuan KPR inden. Apabila *developer* dinilai tidak kompeten, BTN Syariah akan menunda akad hingga pembangunan rumah selesai agar bisa memakai akad *musyarakah mutanaqisah* sesuai ketentuan untuk rumah *ready stock*. Solusi yang diterapkan ialah mendorong *developer* untuk segera menyelesaikan pembangunan rumah hingga mencapai 100% agar memenuhi persyaratan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Penggunaan akad MMQ di BTN Syariah juga memiliki permasalahan seperti kerusakan properti seperti rumah karena terjadinya bencana alam namun nasabah masih mengangsur kepada



pihak bank dan belum lunas. Menyikapi hal ini Bapak Hanif selaku perwakilan BTN Syariah Cabang Ngaliyan menyatakan yakni:

“Di awal perjanjian akad itu sudah kita jelaskan bahwa bank itu mempunyai fasilitas KPRnya artinya konsumen itu yang akan memilih lokasi rumah tersebut sehingga terhadap segala konsekuensi ya termasuk itu juga bencana seperti banjir dan lain sebagainya itu konsumen yang menanggung sendiri. Termasuk dia juga pintar memilih juga lokasinya, lokasi itu banjir atau tidak, yang penting dari pihak bank kita sudah melihat kondisi terkait dengan legalitasnya yakni sertifikat dan IMB. Otomatis kalau disitu sudah terbit IMB secara perizinan bangunan itu sudah boleh didirikan artinya dia sudah layak dari bencana alam, walaupun nanti terjadi bencana alam itu memang *force majeure* musibah.”

Berlandaskan hasil wawancara tersebut bisa diketahui bahwa dalam perjanjian akad KPR, konsumen diberikan kebebasan untuk memilih lokasi rumah dan bertanggung jawab atas segala konsekuensi termasuk risiko bencana alam seperti banjir. Bank memastikan legalitas rumah melalui sertifikat dan IMB sebagai bukti perizinan bangunan yang layak, sementara risiko bencana alam dianggap sebagai *force majeure* yang menjadi tanggung jawab konsumen.

Salah satu pihak Nasabah BTN Syariah berkaitan dengan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* menyatakan sebagai berikut<sup>7</sup>:

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak Mukti selaku Nasabah Bank BTN Syariah.

Proses pembangunan rumah dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* itu yang lama. Sebenarnya pihak bank menawarkan solusi dengan mengganti akad menjadi *istishna* bagi nasabah yang tidak dapat menunggu lama. Bank juga memberikan penjelasan secara lengkap mengenai dasar hukum dan fatwa yang mengatur akad *musyarakah mutanaqisah*. Tapi sejauh ini semuanya aman dan lancar.

Bapak Mukti juga menyatakan sebagai berikut: Menurut saya, selama ini tidak ada kendala dalam praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah. Pihak bank juga sudah menjelaskan secara lengkap dan jelas mengenai dasar hukum serta fatwa yang mengatur akad *musyarakah mutanaqisah*.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa praktik akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah umumnya berjalan lancar tanpa kendala yang signifikan. Namun, terdapat keluhan dari salah satu nasabah terkait lamanya proses pembangunan rumah dalam skema pembiayaan ini. Sebagai solusi, pihak bank menawarkan opsi penggantian akad menjadi *istishna* bagi nasabah yang tidak dapat menunggu lama. Selain itu, pihak bank telah memberikan penjelasan yang lengkap mengenai dasar hukum dan fatwa yang mengatur akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga nasabah memahami mekanisme serta ketentuan yang berlaku.

## **BAB IV**

### **STUDI KOMPARATIF AKAD *MUSYARAKAH* *MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK CENTRAL ASIA DAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH**

#### **A. Kesesuaian Praktik Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah dengan Fatwa MUI dan Peraturan di Indonesia**

Salah satu akad yang banyak dipakai dalam pembiayaan KPR berbasis syariah ialah akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Akad ini dirancang untuk memberikan solusi pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, dengan menghindari unsur riba. Akan tetapi, ada perbedaan yang cukup mencolok dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di antara berbagai lembaga keuangan syariah, seperti BCA Syariah dan BTN Syariah. Setiap lembaga berusaha untuk memastikan bahwa praktiknya sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* ialah akad pembiayaan bersama antara lembaga perbankan dengan nasabah, di mana kedua belah pihak menyertakan modal untuk membeli suatu aset. Dalam akad ini, nasabah berperan sebagai mitra yang memiliki hak untuk melepaskan sebagian atau seluruh hak kepemilikannya atas aset tersebut sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam akad. Berlandaskan Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada dasarnya diperbolehkan, dengan syarat tidak mengandung unsur riba atau syarat-

syarat yang bisa merugikan salah satu pihak. Lebih lanjut, peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, memberikan kerangka kerja bagi pelaksanaan praktik pembiayaan Islam.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan di BCA Syariah diterapkan dengan sistem yang mengutamakan transparansi dan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. Pembiayaan KPR Syariah yang ditawarkan oleh BCA Syariah memakai model bagi hasil yang berbasis pada kontribusi dana yang seimbang antara bank dan nasabah. Bank memberikan kontribusi awal yang lebih besar, sedangkan nasabah membayar cicilan setiap bulan yang mencakup bagian kepemilikan mereka yang meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Seiring dengan meningkatnya pembayaran angsuran oleh nasabah, kepemilikan atas properti tersebut secara otomatis beralih ke nasabah.

Wawancara dengan pihak BCA Syariah juga dijelaskan bahwa pihak bank memastikan agar pembiayaan ini tidak melibatkan bunga atau penalti yang mengandung unsur riba. Selain itu, pihak bank juga memastikan bahwa semua prosedur dilakukan sesuai dengan ketentuan fatwa MUI dan peraturan Bank Indonesia terkait perbankan syariah. Hal ini memastikan bahwa produk KPR Syariah BCA Syariah sesuai dengan prinsip syariah seperti yang diatur dalam fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008.

*Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di BCA Syariah Cabang Sekayu ialah produk pembiayaan yang diterapkan pada KPR iB. Dalam skema ini bank syariah dan nasabah secara bersama-sama menyediakan porsi modal (*hishshah*) untuk membeli aset, seperti rumah atau kendaraan. Bank memiliki porsi kepemilikan lebih besar di awal, sedangkan nasabah bertindak sebagai mitra usaha (*syarik*). Sesudah aset

diperoleh, nasabah menyewa bagian aset milik bank berlandaskan prinsip *ijarah* dengan pembayaran sewa yang disepakati. Penghasilan sewa dipakai sebagai bagian dari keuntungan bank dan nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Mekanisme ini memastikan pembiayaan berjalan sesuai prinsip syariah, menghindari riba, dan membagi manfaat secara adil berlandaskan kontribusi modal masing-masing pihak.

Mekanisme pembiayaan di BCA Syariah Cabang Sekayu pada KPR iB bisa dianalisis dengan rukun dan syarat *musyarakah mutanaqisah* yakni:

1. *Sighat* (Ijab dan Qabul):

Dalam pembiayaan MMQ di BCA Syariah, akad dilakukan dengan pernyataan *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara nasabah dan bank secara tertulis. Kalimat akad mencakup kesepakatan kedua belah pihak mengenai porsi modal, pembayaran sewa, dan mekanisme pembelian bertahap porsi bank oleh nasabah. *Sighat* ini memenuhi syarat sah karena memberikan izin kepada masing-masing pihak untuk memakai aset *syirkah* sesuai prinsip syariah.

2. *Al-‘Aqidain* (Subjek Perikatan):

Subjek perikatan dalam mekanisme ini melibatkan bank syariah sebagai mitra penyedia modal mayoritas dan nasabah sebagai mitra yang menyewa dan membeli porsi kepemilikan bank. Keduanya memiliki kompetensi hukum yang diperlukan, yakni cakap hukum, baligh, berakal, dan tidak di bawah tekanan. Selain itu, nasabah bertanggung jawab atas pembayaran sewa dan pembelian porsi kepemilikan bank, yang memperlihatkan kompetensi dalam pengelolaan harta *syirkah*. Mekanisme ini sesuai dengan rukun dan syarat terkait *al-‘aqidain*.

### 3. *Mahallul Aqd* (Objek Perikatan):

Objek perikatan berupa rumah atau kendaraan yang dibeli melalui kontribusi modal bersama antara bank dan nasabah. Modal yang dipakai berupa uang tunai yang disatukan untuk membeli aset yang menjadi kepemilikan bersama. Pembayaran sewa dari nasabah kepada bank serta pembelian bertahap porsi bank memperlihatkan bahwa objek perikatan dikelola sesuai syariah. Ketentuan mengenai asal-usul modal, bentuk modal, dan pengelolaan harta *syirkah* sudah terpenuhi.

Tabel 4.1 Kesesuaian Praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Rukun & Syarat *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu

No	Rukun & Syarat Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Bank Central Asia (BCA) Syariah Cabang Sekayu
1	<i>Sighat</i> (Ijab dan Qabul)	Sesuai
2	<i>Al-'Aqidain</i> (Subjek Perikatan)	Sesuai
3	<i>Mahallul Aqd</i> (Objek Perikatan)	Sesuai

(Sumber: Wawancara)

Berlandaskan analisis di atas bisa diketahui bahwa mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu sudah sesuai dengan rukun dan syarat *musyarakah mutanaqisah*

BTN Syariah, sebagai lembaga perbankan Islam terkemuka, memakai akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan perumahan

berbasis Syariah. Bank ini menyalurkan pembiayaan perumahan kepada nasabahnya dengan model bagi hasil yang mirip dengan BCA Syariah. Nasabah berpartisipasi dengan melakukan pembayaran bulanan, yang secara bertahap meningkatkan kepemilikan ekuitas mereka di properti yang dibiayai. BTN Syariah juga memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan tidak mengandung unsur riba dan sesuai dengan prinsip syariah. Hasil wawancara dengan BTN Syariah memberikan hasil bahwa pihak Bank selalu memastikan kesesuaian akad dengan fatwa MUI dan peraturan yang ada. BTN Syariah juga memiliki tim yang khusus untuk memastikan bahwa semua aspek dari pembiayaan KPR Syariah sesuai dengan prinsip syariah, mulai dari kontrak akad hingga pelaksanaan pembiayaan.

*Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) di BTN Syariah Cabang Ngaliyan dilakukan dengan skema pembiayaan yang dipakai untuk kepemilikan rumah secara syariah. Dalam prosesnya, nasabah dan bank syariah bersama-sama berkontribusi modal untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah. Proses dimulai dengan identifikasi dan pemilihan aset (rumah) dilanjutkan dengan pengajuan akad MMQ oleh nasabah kepada bank. Sesudah akad dilakukan, nasabah menyewa bagian rumah yang menjadi porsi kepemilikan bank berlandaskan prinsip *ijarah*. Pada saat yang sama, nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Skema ini memastikan bahwa pembiayaan dilakukan secara transparan, sesuai prinsip syariah, dan menghindari unsur riba dengan mekanisme pembagian manfaat dan tanggung jawab yang adil.

Berlandaskan rukun dan syarat *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), mekanisme pembiayaan di BTN Syariah Cabang Ngaliyan bisa dianalisis yakni:

1. *Sighat* (Ijab dan Qabul):

Pada akad MMQ di BTN Syariah, *sighat* dilakukan saat nasabah dan pihak bank menyepakati pembiayaan secara tertulis. Dalam akad ini, ada pernyataan ijab (penawaran) dari bank sebagai mitra *syirkah* dan *qabul* (penerimaan) dari nasabah yang dituangkan dalam dokumen resmi. Kalimat akad memperlihatkan izin bagi kedua belah pihak untuk memanfaatkan harta *syirkah* sesuai prinsip syariah. Dengan demikian, mekanisme ini sudah sesuai dengan syarat sah *sighat*.

2. *Al- 'Aqidain* (Subjek Perikatan):

Subjek perikatan dalam MMQ melibatkan bank syariah sebagai mitra penyedia modal dan nasabah sebagai mitra yang mengelola aset. Kedua belah pihak memiliki kompetensi hukum, yakni cakap hukum, berakal, baligh, dan tidak berada di bawah paksaan. Bank syariah bertindak sebagai pemodal sekaligus pemilik sementara aset, sedangkan nasabah berperan sebagai pengguna aset sekaligus mitra yang berangsur-angsur membeli porsi kepemilikan bank. Dengan terpenuhinya persyaratan ini, mekanisme ini sesuai dengan ketentuan syariah terkait *al- 'aqidain*.

3. *Mahallul Aqd* (Objek Perikatan):

Objek perikatan dalam MMQ ini ialah rumah yang dibeli bersama antara bank dan nasabah. Modal awal yang dipakai dalam pembiayaan berupa kontribusi uang tunai dari bank dan nasabah. Modal ini kemudian diwujudkan dalam bentuk kepemilikan bersama atas rumah yang menjadi dasar akad *syirkah*. Mekanisme ini memenuhi syarat bahwa modal harus berupa uang tunai atau barang yang bernilai setara. Selain itu, porsi modal dari kedua belah pihak digabungkan menjadi harta *syirkah* yang kemudian dikelola bersama hingga nasabah menguasai penuh kepemilikan.



Tabel 4.2 Kesesuaian Praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Rukun & Syarat *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan

No	Rukun & Syarat Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Ngaliyan
1	<i>Sighat</i> (Ijab dan Qabul)	Sesuai
2	<i>Al-‘Aqidain</i> (Subjek Perikatan)	Sesuai
3	<i>Mahallul Aqd</i> (Objek Perikatan)	Sesuai

(Sumber: Wawancara)

Berlandaskan analisis di atas, mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* di BTN Syariah Cabang Ngaliyan sudah sesuai dengan rukun dan syarat akad *musyarakah mutanaqisah*.

Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* memberikan pedoman mengenai syarat dan ketentuan akad yang harus dipatuhi oleh lembaga keuangan syariah dalam melaksanakan akad tersebut.<sup>1</sup> Fatwa ini menyebutkan bahwa akad *Musyarakah Mutanaqisah* tidak boleh mengandung unsur riba dan harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan transparansi.<sup>2</sup> BCA Syariah dan BTN

---

<sup>1</sup> Syahrudin Kadir, et al. "Implementasi akad musyarakah mutanaqishah di lembaga keuangan Islam." *Islamic Economic and Business Journal* 4.2 (2022): 4.

<sup>2</sup> Hadiat, Oyo Sunaryo Mukhlas, and Ayi Yunus Rusyana. "Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah Indonesia." *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen* 2.1 (2024): 74.

Syariah memastikan bahwa pihak lembaga tidak melibatkan unsur riba dalam praktik pembiayaan KPR Syariah mereka. Cicilan yang dibayarkan oleh nasabah bukanlah bunga melainkan pembayaran atas porsi kepemilikan yang meningkat seiring waktu.

Fatwa ini juga mengatur bahwa pembagian keuntungan harus jelas dan tidak boleh ada ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak. BCA Syariah dan BTN Syariah memastikan bahwa pembagian keuntungan atau bagi hasil dilakukan secara transparan dan sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak, baik bank maupun nasabah. Hal ini sejalan dengan prinsip *musyarakah* yang mengutamakan keadilan dan menghindari *gharar* (ketidakpastian).<sup>3</sup>

Praktik Akad *Musyarakah Mutanaqisah* diterapkan dalam pembiayaan KPR Syariah dengan mekanisme yang sesuai dengan ketentuan Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Dalam hal ini BCA Syariah dan nasabah bekerja sama untuk membeli properti, di mana bank sebagai pemilik awal dan nasabah sebagai penyewa. Pembayaran yang dilakukan nasabah dipakai untuk mengalihkan sebagian kepemilikan properti dari bank kepada nasabah secara bertahap. Setiap pembayaran angsuran oleh nasabah dihitung sebagai pembayaran atas porsi kepemilikan yang meningkat, sesuai dengan nilai unit *hishshah* yang sudah disepakati. Proses pengalihan kepemilikan ini dilakukan secara jelas dan transparan, memastikan bahwa tidak ada ketidakpastian (*gharar*) yang bisa merugikan salah satu pihak. BCA Syariah juga memastikan bahwa pembagian keuntungan atau bagi hasil atas

---

<sup>3</sup> Anas Maulan, Burhanudin Harahap. "Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with Musyarakah Mutanaqisah Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System." *International Journal of Law and Society (IJLS)* 2.1 (2023): 45.

penyetoran yang melebihi nilai unit *hishshah* yang dibeli menjadi hak bank, sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku dalam Fatwa MUI. Dengan demikian, praktik ini sejalan dengan pedoman fatwa yang menekankan transparansi dan menghindari unsur riba dalam pembiayaan.

BTN Syariah juga mengimplementasikan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah dengan mengikuti prinsip-prinsip yang tercantum dalam Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Dalam hal ini BTN Syariah menawarkan produk pembiayaan di mana nasabah dan bank bersama-sama memiliki properti dengan nasabah secara bertahap membeli bagian kepemilikan bank melalui cicilan bulanan. Setiap cicilan yang dibayarkan oleh nasabah dihitung sebagai pembayaran atas bagian kepemilikan meningkat yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal mengenai nilai unit *hishshah*. BTN Syariah memastikan bahwa mekanisme pengalihan kepemilikan ini berjalan dengan jelas dan tidak mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*). Pembagian keuntungan dari bagi hasil yang lebih besar dari nilai unit *hishshah* yang dibeli tetap menjadi hak bank, yang konsisten dengan prinsip syariah dalam Fatwa MUI yang mengutamakan keadilan dan transparansi dalam transaksi. Dengan demikian, BTN Syariah juga memperlihatkan kesesuaian yang baik dengan fatwa MUI dalam menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah.

Berlandaskan analisis tersebut bisa diketahui praktik Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah sudah diimplementasikan dengan mengacu pada prinsip-prinsip yang terkandung dalam Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Dalam praktiknya bank syariah dan nasabah bekerja sama

dalam memperoleh properti dengan bank bertindak sebagai pemilik awal dan nasabah sebagai penyewa. Seiring berjalannya waktu nasabah akan membeli bagian bank secara bertahap yang pada akhirnya akan mengalihkan kepemilikan properti sepenuhnya kepada nasabah. Pembayaran yang dilakukan oleh nasabah ialah cicilan atas bagian bank yang dibeli, bukan bunga sesuai dengan ketentuan fatwa yang menghindari unsur riba dan memastikan keadilan dalam pembagian keuntungan.

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur tentang kerangka kerja pelaksanaan kegiatan perbankan syariah di Indonesia, yang meliputi perjanjian akad yang dipakai dalam pembiayaan produk seperti *Musyarakah Mutanaqisah*. Undang-undang ini menegaskan pentingnya prinsip-prinsip syariah dalam semua transaksi yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Dalam praktiknya, BCA Syariah dan BTN Syariah menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Syariah sesuai dengan ketentuan hukum tersebut. Berlandaskan akad ini, nasabah dan bank bekerja sama dalam perolehan aset, di mana nasabah awalnya menyewa sebagian aset yang dimiliki oleh bank, yang pada akhirnya akan menjadi milik penuh seiring berjalannya waktu.

Prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memastikan bahwa setiap transaksi perbankan syariah tidak mengandung unsur riba dan dilakukan secara adil.<sup>4</sup> Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah sudah diatur sedemikian rupa untuk

---

<sup>4</sup> Mohammad Haikal, Khairil Akbar, and Sumardi Efendi. "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah." *MAQASIDI: Jurnal Syariah Dan Hukum* (2024): 26.

memastikan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh nasabah bukan berupa bunga, melainkan cicilan atas bagian kepemilikan yang meningkat seiring berjalannya waktu. Praktik ini sesuai dengan ketentuan yang ada dalam undang-undang, yang menghindari praktik riba dan memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan mencerminkan keadilan antara pihak bank dan nasabah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga menekankan bahwa perbankan syariah harus menjalankan operasionalnya dengan mengedepankan transparansi dan menghindari ketidakpastian (*gharar*).<sup>5</sup> BCA Syariah dan BTN Syariah memperlihatkan komitmennya dengan menerapkan pembagian keuntungan yang jelas dan sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak. Pembayaran atas cicilan dilakukan secara transparan sehingga nasabah mengetahui dengan jelas besaran kewajibannya dan bagaimana kepemilikan meningkat seiring dengan waktu. Praktik ini sesuai dengan prinsip syariah yang diatur dalam undang-undang serta mengharuskan lembaga keuangan syariah untuk menghindari ketidakpastian dan memastikan bahwa nasabah memperoleh hak-haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Praktik Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah secara keseluruhan sesuai dengan Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Mekanisme pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah

---

<sup>5</sup> Fitri Anisa, Muhammad Hasanudin, and Atang Abd Hakim. "Perwujudan Maqashid syariah Dalam Ekonomi Islam, Lembaga Keuangan Syariah, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah." *EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan)* 8.1 (2024): 122.

mengutamakan transparansi dan keadilan dengan pembagian keuntungan yang jelas dan tanpa unsur riba. Bank bertindak sebagai pemilik properti awal sementara nasabah secara bertahap membeli kepemilikan tersebut melalui pembayaran angsuran. Setiap cicilan yang dibayar oleh nasabah dipakai untuk membeli sebagian kepemilikan bank yang sesuai dengan ketentuan Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang melarang ketidakpastian (*gharar*) dalam akad. Begitu pula dengan BTN Syariah yang menerapkan prinsip yang serupa dengan pembagian keuntungan yang adil, jelas, dan sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak. BTN Syariah juga memastikan bahwa akad yang diterapkan bebas dari unsur riba dan mengikuti ketentuan fatwa serta peraturan perbankan syariah yang berlaku.

Secara keseluruhan penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah dan BTN Syariah sesuai dengan prinsip Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pembagian keuntungan antara bank dan nasabah dilakukan secara transparan dan adil tanpa adanya unsur riba atau ketidakpastian yang bisa merugikan salah satu pihak. Dalam hal ini BCA Syariah dan BTN Syariah memperlihatkan kesesuaian yang sangat baik dengan pedoman yang diatur dalam Fatwa MUI Nomor 73 dan UU No. 21 Tahun 2008. Dengan menerapkan mekanisme ini BCA Syariah dan BTN Syariah memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah yang mengutamakan keadilan, transparansi, dan menghindari praktik-praktik yang tidak sesuai dengan ketentuan agama maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia.

## **B. Perbandingan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA) Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa dana tunai yang mencukupi dan tanpa melibatkan sistem bunga (*riba*). Dengan menyediakan alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah, KPR Syariah menjadi pilihan bagi nasabah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Saat ini mayoritas perbankan syariah di Indonesia terus berinovasi untuk mengembangkan produk-produk KPR Syariah yang kompetitif menjadikan layanan ini semakin diminati oleh masyarakat.

Salah satu alternatif utama dalam KPR Syariah ialah akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dirancang untuk menggantikan dominasi akad *murabahah* pada pembiayaan properti. Berbeda dengan *murabahah* yang kurang efektif untuk tenor jangka panjang, akad MMQ memungkinkan pembiayaan yang lebih fleksibel dan sesuai dengan dinamika harga properti.<sup>6</sup> Berlandaskan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73 Tahun 2008, MMQ ialah bentuk kemitraan (*syirkah*) dimana kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang secara bertahap karena pembelian oleh pihak lainnya. Dalam konteks ini bank dan nasabah bermitra untuk memiliki

---

<sup>6</sup> Muhammad Rafi Ashsiddiqy, Hilda Monoarfa, and Aneu Cakhyanu. "Implementation of Aqad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks." *Review of Islamic Economics and Finance* 1.1 (2020): 35.

properti dan nasabah secara bertahap mengambil alih kepemilikan bank hingga menjadi pemilik penuh.<sup>7</sup>

Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* juga diterapkan oleh Bank Central Asia (BCA) Syariah Cabang Sekayu dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Ngaliyan. Berlandaskan hasil wawancara bisa diketahui perbedaan pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* BCA Syariah dan BTN Syariah yakni:

Tabel 4.3 Perbandingan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*  
Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Central Asia (BCA)  
Syariah dan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Aspek	BCA Syariah	BTN Syariah
Tujuan Penggunaan	Dipakai untuk pembiayaan KPR dengan tenor panjang (di atas 15 tahun).	Dipakai untuk pembiayaan KPR rumah <i>ready stock</i> dengan kategori non-subsidi (KPR Platinum).
Pendekatan Praktis	Menawarkan dua akad, yakni <i>Murabahah</i> untuk tenor pendek dan MMQ untuk tenor panjang.	Menawarkan dua akad untuk rumah <i>ready stock</i> , yakni <i>Murabahah</i> (subsidi) dan MMQ (non-subsidi).
Keunggulan Akad MMQ	Memberikan fleksibilitas dalam menghitung aset	Lebih relevan untuk KPR rumah siap huni dengan skema non-

---

<sup>7</sup> Vika Mitasari, Abid Ramadhan, and Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6.2 (2023): 215.



	kembali, sehingga cocok untuk tenor panjang.	subsidi, memastikan transparansi legalitas.
Hambatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perubahan suku bunga BI membuat bank konvensional lebih fleksibel dibanding MMQ.</li> <li>- Akad ulang diperlukan jika ada perubahan kondisi keuangan.</li> </ul>	Banyak <i>developer</i> belum menyelesaikan pembangunan rumah sehingga akad MMQ tidak bisa dipakai untuk KPR inden.
Solusi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membatasi tenor MMQ untuk periode di atas 15 tahun.</li> <li>- Menawarkan akad <i>Murabahah</i> sebagai alternatif untuk tenor pendek.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendorong <i>developer</i> mempercepat pembangunan rumah agar memenuhi syarat akad MMQ.</li> <li>- Akad <i>Istishna</i> dipakai untuk KPR inden.</li> </ul>
Penanganan Bencana Alam	Properti yang rusak akibat bencana alam atau kebakaran dilindungi melalui asuransi kerugian. Namun, asuransi mungkin tidak mencakup kerugian akibat bencana	Konsumen bertanggung jawab atas risiko bencana alam ( <i>force majeure</i> ). Bank memastikan legalitas dan kelayakan lokasi rumah melalui dokumen seperti IMB. Pemilihan

	berskala besar, sehingga ada potensi risiko pembiayaan.	lokasi menjadi tanggung jawab konsumen.
Sosialisasi ke Nasabah	Menyediakan syarat dan ketentuan akad secara jelas dan mudah dipahami oleh nasabah.	Menjelaskan prosedur, ketentuan akad, serta legalitas dokumen kepada nasabah pada saat akad dilakukan.
Jumlah Pengguna Akad MMQ	Sekitar 32% dari total nasabah KPR di BCA Syariah memakai akad MMQ (420 nasabah).	Data jumlah pengguna akad MMQ kurang lebih itu (30 nasabah), serta difokuskan untuk rumah kategori <i>ready stock</i> .

(Sumber: Wawancara)

BCA Syariah dan BTN Syariah memiliki tujuan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang berbeda. BCA Syariah memakai akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tenor panjang di atas 15 tahun, sedangkan BTN Syariah mengaplikasikannya untuk pembiayaan KPR rumah *ready stock* dalam kategori non-subsidi atau dikenal dengan KPR platinum. Hal ini memperlihatkan fleksibilitas akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan properti berlandaskan karakteristik nasabah dan produk perbankan.

Pendekatan praktis yang diterapkan oleh BCA Syariah dan BTN Syariah memperlihatkan perbedaan dalam penerapan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). BCA Syariah menawarkan dua akad yakni *Murabahah* untuk tenor pendek dan MMQ untuk tenor panjang sehingga memberikan fleksibilitas bagi nasabah sesuai dengan jangka waktu

pembiayaan. Sementara itu BTN Syariah menawarkan dua akad untuk rumah *ready stock* yakni *Murabahah* untuk pembiayaan subsidi dan MMQ untuk pembiayaan non-subsidi, terutama untuk produk KPR platinum.

Keunggulan akad MMQ di BCA Syariah terletak pada fleksibilitas dalam menghitung aset kembali yang sangat cocok untuk pembiayaan dengan tenor panjang. Di sisi lain, BTN Syariah memanfaatkan akad MMQ untuk KPR rumah siap huni dengan skema non-subsidi yang memastikan transparansi legalitas dan memberikan kejelasan lebih dalam hal status properti yang akan dibiayai. Kedua bank ini mengoptimalkan penggunaan akad MMQ untuk menyesuaikan dengan karakteristik nasabah dan produk yang ditawarkan.

Hambatan utama dalam praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah* di BCA Syariah Cabang Sekayu terkait dengan fleksibilitas dalam penyesuaian margin yang bergantung pada perubahan kondisi pasar. Akad MMQ memungkinkan penyesuaian margin karena berbasis sewa sehingga nilai aset bisa dihitung ulang sesuai dengan perubahan kondisi terkini. Namun sifat fleksibilitas ini menjadi tantangan ketika terjadi fluktuasi pasar yang besar karena bank harus terus memperbarui perhitungan margin yang bisa berdampak pada kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Berbeda dengan akad *Murabahah* yang lebih sederhana karena margin ditetapkan di awal dan tidak berubah, hal ini menjadi kendala dalam memastikan kestabilan pembayaran nasabah pada pembiayaan dengan jangka waktu panjang.

Hambatan yang dihadapi BTN Syariah Cabang Ngaliyan lebih berkaitan dengan kondisi pembangunan rumah oleh *developer*. Banyak rumah yang belum selesai dibangun pada saat konsumen ingin segera melakukan akad pembiayaan. Dalam kondisi tersebut *developer* lebih

sering mengajukan pembiayaan dengan akad *istishna*, bukan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. BTN Syariah mengatasi hal ini dengan mempertimbangkan kompetensi *developer* sebelum menyetujui pengajuan KPR inden. Apabila *developer* dianggap tidak kompeten, BTN Syariah akan menunda akad hingga pembangunan rumah selesai sepenuhnya. Solusi yang diterapkan ialah mendorong *developer* untuk menyelesaikan pembangunan rumah secara tuntas agar memenuhi syarat akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk rumah *ready stock*.

Penanganan bencana alam di BCA Syariah dan BTN Syariah memiliki pendekatan yang berbeda. BCA Syariah mengandalkan asuransi kerugian untuk melindungi properti yang rusak akibat bencana alam atau kebakaran. Namun, asuransi ini mungkin tidak mencakup kerugian akibat bencana berskala besar, sehingga ada potensi risiko pembiayaan yang perlu dihadapi. Sementara itu, BTN Syariah memberikan tanggung jawab penuh kepada konsumen terkait risiko bencana alam (*force majeure*), dengan memastikan bahwa legalitas dan kelayakan lokasi rumah sudah diverifikasi melalui dokumen seperti IMB. Pemilihan lokasi yang aman dari bencana alam menjadi tanggung jawab konsumen, yang harus memastikan lokasi rumah tidak berada di daerah rawan bencana.

BCA Syariah memberikan sosialisasi yang jelas dan mudah dipahami oleh nasabah terkait syarat dan ketentuan akad yang ditawarkan. Hal ini bertujuan agar nasabah bisa memahami dengan baik akad yang dipilih terutama akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) yang dipakai untuk pembiayaan KPR dengan tenor panjang. Saat ini sekitar 32% dari total nasabah KPR di BCA Syariah memakai akad MMQ yang mencakup sekitar 420 nasabah. Sosialisasi yang transparan ini mempermudah nasabah dalam membuat keputusan yang tepat terkait pembiayaan rumah.

BTN Syariah juga memberikan penjelasan yang mendetail kepada nasabah mengenai prosedur, ketentuan akad, serta legalitas dokumen pada saat akad dilakukan. Meskipun jumlah pengguna akad MMQ di BTN Syariah tidak disebutkan secara spesifik, fokus utama produk ini ialah pada rumah kategori *ready stock*. Proses sosialisasi di BTN Syariah juga bertujuan agar nasabah memahami sepenuhnya setiap aspek pembiayaan yang nasabah pilih, khususnya dalam konteks KPR rumah siap huni dengan akad MMQ.

Perbandingan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah memperlihatkan perbedaan pendekatan yang disesuaikan dengan karakteristik produk dan nasabah. BCA Syariah lebih menekankan fleksibilitas akad MMQ untuk pembiayaan KPR dengan tenor panjang, menawarkan produk yang bisa disesuaikan dengan perubahan kondisi pasar, meskipun tantangan fluktuasi margin menjadi hambatan. Sementara itu BTN Syariah fokus pada pembiayaan rumah *ready stock* dengan akad MMQ, terutama untuk produk KPR Platinum non-subsidi, namun menghadapi kendala terkait pembangunan rumah yang belum selesai oleh *developer*.

Kedua bank juga mengadopsi pendekatan yang berbeda dalam menangani risiko bencana alam, dengan BCA Syariah mengandalkan asuransi kerugian dan BTN Syariah memberikan tanggung jawab penuh kepada nasabah. Sosialisasi akad di kedua bank dilakukan dengan cara yang jelas dan mudah dipahami, meskipun BCA Syariah memiliki persentase pengguna akad MMQ yang lebih tinggi. Secara keseluruhan meskipun ada perbedaan dalam penerapan dan tantangan yang dihadapi, kedua bank mengoptimalkan penggunaan akad MMQ untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan properti nasabah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berlandaskan hasil analisis yang sudah dipaparkan, kesimpulan studi ini diantaranya yakni:

1. Praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah secara keseluruhan sudah sesuai dengan prinsip Fatwa MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dengan mengedepankan transparansi, keadilan, dan pembagian keuntungan yang jelas serta bebas dari unsur riba maupun ketidakpastian (*gharar*). Mekanisme ini memastikan bahwa bank bertindak sebagai pemilik properti awal yang secara bertahap dialihkan kepada nasabah melalui pembayaran angsuran dengan setiap transaksi dilakukan sesuai prinsip syariah yang mengutamakan keadilan dan kepatuhan terhadap aturan agama dan perundang-undangan. Implementasi ini memperlihatkan komitmen BCA Syariah dan BTN Syariah dalam menjaga kesesuaian dengan pedoman syariah, memberikan perlindungan kepada nasabah, dan mendukung praktik perbankan syariah yang berintegritas.
2. Perbandingan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada pembiayaan KPR Syariah di BCA Syariah dan BTN Syariah memperlihatkan perbedaan dalam tujuan, pendekatan praktis, keunggulan, serta hambatan yang dihadapi masing-masing bank. BCA Syariah mengutamakan fleksibilitas akad MMQ untuk tenor panjang di atas 15 tahun, sedangkan BTN Syariah mengaplikasikan

akad MMQ untuk pembiayaan rumah *ready stock* non-subsidi. Hambatan di BCA Syariah lebih terkait dengan fluktuasi margin akibat perubahan pasar, sementara BTN Syariah menghadapi kendala terkait kesiapan rumah oleh *developer*. Kedua bank juga memiliki perbedaan dalam penanganan risiko bencana alam dan pendekatan sosialisasi akad kepada nasabah, dengan BCA Syariah memiliki persentase pengguna MMQ lebih tinggi. Akad MMQ pada kedua bank dioptimalkan sesuai kebutuhan nasabah dan produk, mencerminkan fleksibilitas penerapan dalam pembiayaan properti syariah.

## B. Saran

Saran yang dihadirkan penulis atas studi ini diantaranya yakni:

1. Bagi BCA Syariah dan BTN Syariah, diharapkan terus meningkatkan edukasi dan sosialisasi terkait akad *Musyarakah Mutanaqisah* kepada nasabah agar pemahaman dan kepercayaan terhadap produk pembiayaan syariah semakin meningkat.
2. Bagi masyarakat atau nasabah, diharapkan lebih proaktif dalam mempelajari akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan *Murabahah* agar bisa memanfaatkan pembiayaan KPR Syariah dengan optimal dan sesuai dengan prinsip syariah, serta memahami detail akad dan memilih akad yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansialnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Jurnal-Artikel

- Anas Maulan, Burhanudin Harahap. "Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with *Musyarakah Mutanaqisah* Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System." *International Journal of Law and Society (IJLS)* 2.1 (2023).
- Andriani, Fitria. "Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az Zarga'* Vol. 11, No. 1 (Juni 2019).
- Anisa, Fitri, Muhammad Hasanudin, dan Atang Abd Hakim. "Perwujudan Maqashid Syariah Dalam Ekonomi Islam, Lembaga Keuangan Syariah, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah." *EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan)*, vol. 8, no. 1, 2024.
- Aziz, Muhammad Ridzuan Abdul, Suraya Ika Tamrin, Abidah Saad, Mohammad Zulfakhairi Mokhtar, and Nor Shahrul Nizam Muhamad Nor. "*Musyarakah Mutanaqisah: A Systematic Literature Review.*" *Information Management and Business Review* 15.3. (2023).
- Basyariah, Nuhbatul. "Analisis implementasi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada perbankan Syariah di Indonesia." *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9.2 (2018).
- Cut Nova Rianda, "Konversi Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam." *At-Tasyri': Jurnal Ilmiah Prodi Muamalah*, Vol. 1 No. 2, 2018.



- Faradilla, Riska, dan Bismi Khalidin. "Application of *Musyarakah Mutanaqisah* Contract in Financing at Bank Aceh Shari'ah." *Jurista: Jurnal Hukum dan Keadilan*, vol. 8, no. 1, 2024.
- Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, and Siti Hamidah. "Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50.3 (2020).
- Fina Latifatunnida. *Implementasi Wa'ad Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Pembiayaan Asset Refinancing Di Bank Syariah Indonesia KC Purwokerto Sudirman 1*. Skripsi: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, 2023.
- Fitri Anisa, Muhammad Hasanudin, and Atang Abd Hakim. "Perwujudan Maqashid syariah Dalam Ekonomi Islam, Lembaga Keuangan Syariah, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah." *EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan)* 8.1 (2024).
- Fitria Andriani, "Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 11 No. 1, 2019.
- Hadiat, Oyo Sunaryo Mukhlas, and Ayi Yunus Rusyana. "Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Perbankan Syariah Indonesia." *Cantaka: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen* 2.1 (2024).
- Haikal, Mohammad, Khairil Akbar, dan Sumardi Efendi. "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah." *MAQASIDI: Jurnal Syariah dan Hukum*, 2024.

- Hasan Sultoni, Kiki Mardiana. "Pengaruh merger tiga bank syariah BUMN terhadap perkembangan ekonomi syariah di Indonesia." *EKSYAR: Jurnal Ekonomi Syari'ah & Bisnis Islam*, Vol. 8 No. 1, 2021.
- Husein, Muh Turizal. "Telaah kritis akad *musyarakah mutanaqisah*." *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 1.1 (2019).
- Imronah, 'Ainul. "*Musyarakah Mutanaqisah*." *AL-INTAJ* 4.1 (2018).
- Ines Prasheila Kusmastuti, Al Muazzami. "Telaah Kesesuaian Kontrak *Musyarakah Mutanaqisah* di Perbankan Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008:(Studi Kritis Kontrak Pembiayaan No. 257)." *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah* 5.2 (2024).
- Irawan, Heri, Ilfa Dianita, and Andi Deah Salsabila Mulya. "Peran bank syariah Indonesia dalam pembangunan ekonomi nasional." *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3.2 (2021).
- Kadir, Syahrudin, dkk. "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Lembaga Keuangan Islam." *Islamic Economic and Business Journal*, vol. 4, no. 2, 2022.
- Kusmastuti, Ines Prasheila. Al Muazzami. "Telaah Kesesuaian Kontrak *Musyarakah Mutanaqisah* di Perbankan Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008: (Studi Kritis Kontrak Pembiayaan No. 257)." *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah*, vol. 5, no. 2, 2024.
- Laksono, Febrian Dwi, Thohir Luth, dan Siti Hamidah. "Status Hak Tanggungan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, vol. 50, no. 3, 2020.
- Maranti, Safika, and Zulfatus Sadiah. "Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad *Murobahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*

- Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2.1 (2021).
- Maruta, Heru. "Akad *Mudharabah*, *Musyarakah*, Dan *Murabahah* Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat." *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 5.2 (2016).
- Maulan, Anas, dan Burhanudin Harahap. "Comparative Analysis of *Murabahah* Financing Agreement with *Musyarakah Mutanaqisah* Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System." *International Journal of Law and Society (IJLS)*, vol. 2, no. 1, 2023.
- Mitasari, Vika, Abid Ramadhan, dan Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology*, vol. 6, no. 2, 2023.
- Mohamad Ainun Najib, "Penguatan Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah." *Jurnal Jurisprudence*, Vol. 7 No. 1, 2017.
- Mohammad Haikal, Khairil Akbar, and Sumardi Efendi. "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah." *MAQASIDI: Jurnal Syariah Dan Hukum* (2024).
- Muazzami, Al, and Ines Prasheila Kusmastuti. "Tinjauan Fatwa Dsn No. 8/Dsn-Mui/2000 Terhadap Kesesuaian Kontrak Pembiayaan Akad *Musyarakah*." *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah* (2024).
- Muhammad Al Ghifari, *Analisis Kepatuhan Syariah pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di BJB Syariah KCP Rawamangun*. (Skripsi: Universitas Siliwangi, 2021).

- Muhammad Anwar Zainuddin, "Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Sistem Perbankan Syariah." *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum*, Vol. 12 No. 2, 2018.
- Muhammad Fakhri Mubarak, Ramdan Fawzi, and Yayat Rahmat Hidayat. "Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*. Vol. 2. No. 1. 2022.
- Muhammad Rafi Ashsiddiqy, Hilda Monoarfa, and Aneu Cakhyaneu. "Implementation of Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks." *Review of Islamic Economics and Finance* 1.1 (2020).
- Muhammad Syarif Hidayatullah, "Implementasi Akad Berpola Kerja sama Dalam Produk Keuangan di Bank Syariah (kajian *mudharabah* dan *musyarakah* dalam hukum ekonomi syariah)." *Jurnal Hadratul Madaniyah*, Vol. 7 No. 1, 2020.
- Nabela, Firdha, Nurnasrina Nurnasrina, and Heri Sunandar. "Hirarki Hukum dan Dasar Hukum Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Utama* 2.2 (2023).
- Nur Aeda, dkk. "Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggalik 1." *Journal of Economics and Business*, vol. 8, no. 2, 2022.
- Rafi Ashsiddiqy, Muhammad, Hilda Monoarfa, dan Aneu Cakhyaneu. "Implementation of Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks." *Review of Islamic Economics and Finance*, vol. 1, no. 1, 2020.
- Rahman, Nopijal Rizki, Novi Indriyani Sitepu, and Sarah Syukri Syukri. "Implementation of *Musyarakah Mutanaqisah* Agreement in Syariah

- Banking (Case Study of BTN Syariah Banda Aceh)." *At-tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam* 8.2 (2022).
- Rahmat, Edwin. "Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (*Musyarakah Mutanaqisah*).\" *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* 2.02 (2018).
- Rahmawaty. "Implikasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Resiko di Bank Mu'amalat Cabang Manado).\" *Jurnal Ekonomi Syari'ah* 3.2 (2018).
- Ridwan, Muhammad. "Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* sebagai Alternatif Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia.\" *Tsaqafah* 9.1 (2013).
- Riska Faradilla, Bismi Khalidin. "Application Of *Musyarakah Mutanaqisah* Contract In Financing At Bank Aceh Shari'ah.\" *Jurista: Jurnal Hukum dan Keadilan* 8.1 (2024).
- Rusli, Dodi Yarli, and Nada Roudotul Ma'wa. "Klausul Akad *Musyarakah Mutanaqishah* KPR Berdasarkan Ketetapan Fatwa DSN MUI.\" *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1.1 (2018).
- Sa'diyah, Mahmudatus, and Nur Aziroh. "*Musyarakah* dalam Fiqih dan Perbankan Syariah.\" *Equilibrium* 2.2 (2014).
- Siti Rohmah, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah KPR HITS Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Bank BTN Syariah KC Serang)*. (Skripsi: UIN SMH Banten, 2021).
- Sulistiani, Siska Lis. "Penghimpunan dan Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Perbankan Syariah di Indonesia.\" *Jurnal Wawasan Yuridika* 5.2 (2021).
- Supriyadi, Ahmad. "Bank Syariah Dalam Perspektif Filosofis, Yuridis Dan Sosiologis Bangsa Indonesia.\" *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance* 1.1 (2018).

- Syahrudin Kadir, et al. "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di Lembaga Keuangan Islam." *Islamic Economic and Business Journal*, Vol. 4 No. 2, 2022.
- Vika Mitasari, Abid Ramadhan, and Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6.2 (2023).
- Vika, Abid Ramadhan Mitasari, Rahmawati Rahmawati. "Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Di Bank BSI." *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology*, Vol. 6 No. 2, 2023.
- Warka, Made, and Erie Hariyanto. "Kedudukan Bank Syariah dalam Sistem Perbankan di Indonesia." *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 3.2 (2016).
- Zakiya Hasna Nur, *Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)*. Skripsi: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2022.

## **Buku**

- Ahmad Supriyadi, *Bank Syariah Studi Perbankan Syariah dengan Pendekatan Hukum*, STAIN Kudus, Kudus, (2011).
- Derita Prapti Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Thafa Media, 2020.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. Sinar Grafika, (2022).

- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015.
- Hasanuddin, H. Maulana, and H. Jaih Mubarak. *Perkembangan akad musyarakah*. Prenada Media, (2018).
- Jonaedi Efendi,, Jhonny Ibrahim, Prasetijo Rijadi. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Sinar Media Tama, 2016.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, (2002).
- Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2016.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Musyafah, Aisyah Ayu. "Dasar Hukum Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah." *Diponegoro Private Law Review* 7.2 (2020).
- Nurul Qamar, Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal* (Jakarta: CV. Social Politic Genius (SIGN), 2020).
- Zaenah, *Musyarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah*. Bogor: IPB Press, 2019.
- Zaenah, Shomad. *Prinsip Hukum Akad Musyarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah*. Bogor: Pustaka Amma Alamia, 2019.

### ***Website***

BCA Syariah,

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.bcasyariah.co.id/informasi-umum&ved=2ahUKEwi1ve70krOJAxF2DgGHUHSAA4QFnoECBQQAQ&usq=AOvVaw0Mvv2ReVs3n9IzQiJdNzg9>.

BTN Syariah,

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.btn.co.id/id->

[ID/Syariah&ved=2ahUKEwic4rqik7OJAxWryTgGHU7ZOT8QFn  
oECBoQAQ&usg=AOvVaw21yWoqdfB7XHL5r3xl-rCG.](#)

Otoritas Jasa Keuangan. Standar *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta: Divisi Pengembangan OJK, 2016.

## **Wawancara**

Wawancara dengan Bapak Firanto selaku Pihak Bank BCA Syariah.

Wawancara dengan Bapak Yulianto selaku Nasabah Bank BCA Syariah.

Wawancara dengan Bapak Hanif selaku Pihak Bank BTN Syariah.

Wawancara dengan Bapak Mukti selaku Nasabah Bank BTN Syariah.



## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

### **Lampiran 1**

#### **Draft Wawancara**

##### **A. Pihak Kepala Bank BCA Syariah dan Bank BTN Syariah**

1. Bagaimana praktik akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Syariah jika dibandingkan dengan pembiayaan jenis lainnya (minat nasabah)?
2. Apa hambatan praktik akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Syariah?
3. Apa solusi dari hambatan praktik akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Syariah?
4. Apakah petugas bank sudah dibekali khusus dengan dasar-dasar Fatwa dan peraturan lain agar praktik yang ada sesuai dengan dasar hukum yang berlaku?
5. Apa keuntungan dan kekurangan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Syariah?
6. Berapa jumlah nasabah yang terdaftar menggunakan akad musyarakah mutanaqisah di bank tersebut?
7. Permasalahan mengenai kerusakan properti seperti rumah karena terjadinya bencana alam namun rumah tersebut, nasabah masih mengangsur kepada pihak bank dan belum lunas, hal itu

dari pihak bank sendiri dalam menyikapi hal tersebut bagaimana solusinya?

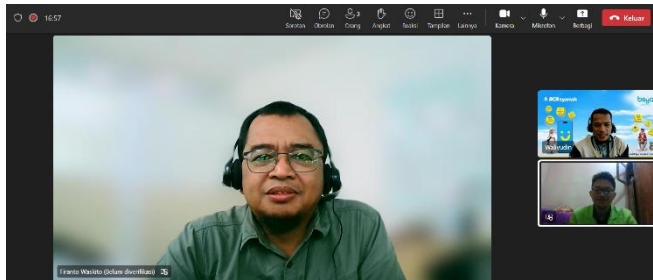
**B. Pihak Nasabah Bank BCA Syariah dan Bank BTN Syariah**

1. Sejauh ini hal apa yang dikeluhkan nasabah pada praktik akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Syariah?
2. Apa solusi dari pihak bank untuk menyelesaikan permasalahan yang dikeluhkan oleh nasabah?
3. Apakah nasabah sudah dijelaskan khusus dasar-dasar Fatwa dan peraturan lain mengenai praktik akad musyarakah mutanaqisah yang sesuai dengan dasar hukum yang berlaku oleh pihak bank?

## Lampiran 2

## Dokumentasi Wawancara

- A. Dokumentasi wawancara dengan Pak Firanto selaku pihak Bank BCA Syariah Cabang Sekayu



- B. Dokumentasi wawancara dengan Pak Hanif selaku pihak Bank BTN Syariah Cabang Ngaliyan



**Lampiran 3****Daftar Riwayat Hidup****DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Fariz Adhica Prasetyo

Tempat, Tanggal Lahir : Salatiga, 26 Januari 2003

Alamat : Jl Sumantri Raya No. 40 RT. 02/ RW. 09  
Kel. Dukuh Kec. Sidomukti Kota Salatiga

Jenis Kelamin : Laki-Laki

No Telepon/HP : 085643594134

E-mail : [fariz.adhica@gmail.com](mailto:fariz.adhica@gmail.com)

Hobi : Membaca Buku, Travelling

**Jenjang Pendidikan:****A. Pendidikan Formal**

2. TK Nurul Islam Semarang
3. SD Negeri Sendangmulyo 01 Semarang
4. SMP Negeri 42 Semarang
5. SMP Negeri 3 Salatiga
6. SMA Negeri 2 Salatiga

**B. Pendidikan Non Formal**

1. Pelatihan Komputer MS Word, Excel, Powerpoint

2. Pelatihan UI/UX Desain (Figma)
3. Pelatihan Pixellab
4. Pelatihan Canva
5. Pelatihan Capcut
6. Pelatihan Adobe Illustrator
7. Pelatihan Adobe Photoshop
8. Pelatihan 3D Blender
9. Pelatihan Adobe Premiere Pro
10. Pelatihan Adobe After Effect
11. Pelatihan Davinci Resolve
12. Pelatihan Unreal Engine
13. Pelatihan Frontend Web Development
14. Pelatihan Backend Web Development
15. Pelatihan Digital Marketing
16. Pelatihan Cyber Security

Kemampuan:

- A. Graphic Design
- B. Motion Design
- C. 3D Generalist in Blender
- D. UI/UX Design
- E. Full Stack Web Development
- F. Digital Marketing
- G. Cyber Security