

**TINJAUAN ASPEK SYARIAH TERHADAP AKAD
MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH (MMQ) PADA
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI PT. BANK BRISYARIAH Tbk.**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:

Fifi Farizkiani
NIM. 15110768

Pembimbing:

H. Indra Marzuki, Lc, MA

PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)

FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA

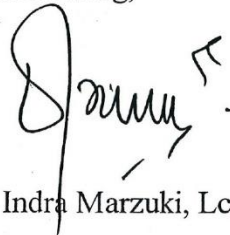
1440 H/2019 M

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “*Tinjauan Aspek Syariah Terhadap Akad Musyârahah Mutanâqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk*” yang disusun oleh Fifi Farizkiani, Nomor Induk Mahasiswa: 15110768 telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan ke sidang munaqasyah.

Jakarta, 14 Agustus 2019

Pembimbing,



H. Indra Marzuki, Lc, MA


LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “*Tinjauan Aspek Syariah Terhadap Akad Musyârahkah Mutanâqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk*” yang disusun oleh Fifi Farizkiani, Nomor Induk Mahasiswa: 15110768 telah diujikan pada sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta pada tanggal 16 Agustus 2019. Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Jakarta, 16 Agustus 2019

Dekan Fakultas Syariah

Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta



Dra. Hj. Muzayyanah, MA.

Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang,



Dra. Hj. Muzayyanah, MA

Penguji I,



Dr. Syarif Hidayatullah, S.S.I., MA., MCHC

Sekretaris Sidang,



Dra. Hj. Nur Izzah, MA

Penguji II,



Rahmatul Fadhil, MA

Rembimbing



H. Indra Marzuki, Lc, MA

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Fifi Farizkiani**

NIM : 15110768

Tempat/Tagl Lahir : Brebes, 04 Februari 1996

Menyatakan bahwa **skripsi** dengan judul "*Tinjauan Aspek Syariah Terhadap Akad Musyârahkah Mutanâqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk*" adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jakarta: 14 Agustus 2019 M

13 Dzulhijjah 1440 H

METERAI
TEMPEL

TGL. 20

B9E3BAFF866791125

6000
ENAM RIBU RUPIAH

Fifi Farizkiani

NIM. 15110768

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang pantas penulis ucapkan selain puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan kesehatan jasmani dan rohani. Membukakan hati dan fikiran yang jernih sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “*Tinjauan Aspek Syariah Terhadap Akad Musyârah Mutanâqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk*”.

Sholawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada proklamator *ad-dinul* Islam Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan kepada kehidupan yang berilmu pengetahuan seperti yang dirasakan pada saat sekarang ini. Membangun peradaban umat manusia yang bermoral dan berbudi pekerti luhur. Semoga kita semua menjadi umat-Nya yang kelak meneguk syafa’at di hari kiamat.

Sudah merupakan ketentuan bahwa setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan perkuliahan diwajibkan menulis karya ilmiah sebagai syarat untuk meraih gelar sarjana sesuai dengan fakultas dan spesialisasi jurusan masing-masing. Meski begitu, tidak serta merta penulis menyelesaikan tugas akhir ini dengan mudah. Banyak bantuan materi dan moral dari berbagai pihak. Baik berupa kritik dan saran yang mendukung dalam penulisan, maupun dukungan mental untuk tidak mudah berkeluh kesah. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih atas semua bantuan dari berbagai pihak kepada :

1. Rektor Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, Ibu Prof. Dr. Hj. Huzaemah T. Yanggo, MA.
2. Dekan Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, Ibu Dra. Hj. Muzayyanah, MA yang memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan skripsi, yang telah mengorbankan waktu dan tenaganya, dan yang selalu siap mendengarkan dan memberikan solusi atas permasalahan yang terjadi selama penyusunan skripsi ini.
3. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, Ibu Dra. Hj. Nur Izzah, MA.
4. Dosen Pembimbing Bapak H. Indra Marzuki, Lc, MA, Terimakasih penulis haturkan yang telah meluangkan waktunya dan bersedia dengan sabar membimbing, mengarahkan dan memberi nasehat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap dosen Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta yang telah membimbing penulis selama masa perkuliahan.
6. Segenap jajaran staff Tata Usaha Fakultas Syariah, Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, yang telah banyak membantu penulis dalam mengurus segala administrasi kampus.
7. Segenap Staff Lembaga Tahfidz dan Qira'at Al-Qur`an (LTQQ) Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, yang telah banyak membantu kami untuk dapat menyelesaikan kewajiban tahfidz dan tahsin.
8. Seluruh Instruktur Tahfidz Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta. Khususnya Kakak Ameliatul Khairiah, Kakak Husna Farida, Ibu Sami'ah, Ibu Mahmudah, Ibu Fatimah Askan dan Ibu Muzayyanah terbaik yang telah membimbing dan membantu kami untuk dapat menyelesaikan kewajiban tahfidz dan tahsin.
9. Narasumber bagian produk Development di PT. Bank BRISyariah Tbk, Bapak Wisnu Wardhana yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan

- penelitian, memberikan data, informasi serta meluangkan waktu dan sabar dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan penulis.
10. Kepada orangtua saya tercinta yaitu Ibu Toipah dan Bapak Mulyani, besar cintanya yang tak bisa dihitungkan oleh angka, doanya yang tak pernah henti, ketulusan serta kesabaran yang begitu besar kepada anak-anaknya dalam menuntun masa depan, bahwa hidup adalah perjuangan. Semoga Allah Swt memberikan kesehatan lahir dan batin.
 11. Kakak dan Adik saya, Wiwin Widia Astuti dan Ghaitza Azzahra Fitriani, terimakasih untuk kalian walaupun saat dekat kita sering bertengkar tapi saat jauh kita saling merindukan. terimakasih untuk tawa canda kalian.
 12. Untuk Ahmad Faqih, terimakasih telah ada selalu dan terus mensupport sampai saat ini dan insyaAllah selamanya. Terimakasih telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir perkuliahan. Semoga berkah segalanya.
 13. Untuk teman dan sahabat saya, Rifka, Mutia, Bilqis, Hanna terimakasih atas pengertian-pengertiannya selama ini. Bahwa hidup diperantauan tidak bisa lepas dari sosok teman tapi bukan pula harus bergantung pada teman.
 14. Untuk teman dan sahabat kosan Salsabila 2, Anisa, Desta, Julia, Resti, Reihan, Nurhayati, Linda, Sarah terimakasih telah membuat saya begitu sangat nyaman dengan kalian.
 15. Untuk teman satu bimbingan skripsi, Lia, Nadia, Rif'atul, dan Pia terimakasih sudah sering memotivasi saya untuk lebih giat dalam menulis skripsi ini.
 16. Seluruh teman-teman seperjuangan di program studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta Terima kasih atas dukungan selama di perkuliahan baik di lingkungan kampus secara formal ataupun diluar kampus.

17. Terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penulisan skripsi ini.

Penulis juga berharap semoga kita semua mendapat keberkahan dari ilmu pengetahuan yang telah kita dapat selama kuliah. Bermanfaat pula bagi diri sendiri khususnya dan bagi agama dan bangsa pada umumnya.

Dengan penuh kerendahan hati, penulis memohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Kritik, saran dan masukan yang membangun sangat penulis butuhkan demi tercapainya maksud dari substansi yang ada dalam karya ilmiah ini.

Jakarta: 14 Agustus 2019 M
13 Dzulhijjah 1440 H

Penulis

DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PENULIS	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xii
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	7
1. Identifikasi Masalah.....	7
2. Pembatasan Masalah.....	8
3. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penulisan.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka.....	9
F. Metodologi Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II KONSEP AKAD <i>MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH</i>	19
A. Pengertian Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	19
B. Dasar Hukum Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	31
C. Pendapat Ulama tentang Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	45
D. Rukun dan Syarat Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	49
E. Berakhirnya Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	52
F. Risiko-risiko Nasabah yang menggunakan Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	52
G. Keunggulan dan Kelemahan Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	54

BAB III GAMBARAN UMUM PT. BANK BRISYARIAH Tbk	56
A. Sejarah PT. Bank BRIsyariah Tbk	56
B. Visi dan Misi PT. Bank BRIsyariah Tbk	57
C. Struktur Organisasi Kantor Pusat PT. Bank BRIsyariah Tbk.....	58
D. Deskripsi Pekerjaan.....	59
E. Produk-produk dan Layanan PT. Bank BRIsyariah Tbk	60
F. Nilai-nilai Perusahaan PT. Bank BRIsyariah Tbk	71
BAB IV ANALISIS OPERASIONAL AKAD MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH DI PT. BANK BRISYARIAH Tbk....	73
A. Standar Operasional Prosedur (SOP) Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> (MMQ) di PT. Bank BRIsyariah Tbk	73
1. Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> di PT. Bank BRIsyariah Tbk	73
2. Mekanisme Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> di PT. Bank BRIsyariah Tbk.....	75
3. Persyaratan-Persyaratan dalam pengajuan pembiayaan <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> PT. Bank BRIsyariah Tbk	79
4. Contoh Nasabah yang Mengajukan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Menggunakan Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	80
5. Alasan PT. Bank BRIsyariah Tbk menggunakan Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	91
6. Keunggulan dan Kelemahan Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> dengan Akad Pembiayaan yang lain.	92
B. Kesesuaian Praktik Akad <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutanâqishah</i>	94
BAB V PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran-saran	101
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	106
BIODATA PENULIS	

DAFTAR GAMBAR

Gambar. 3.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah Tbk	58
Gambar. 4.1 Mekanisme Akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> (MMQ)	75

DAFTAR TABEL

Tabel. 4.1 Proyeksi Perhitungan Akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i>	82
---	----

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi di Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, transliterasi Arab-Latin mengacu pada berikut ini:

1. Konsonan

أ	: a	ط	: th
ب	: b	ظ	: zh
ت	: t	ع	: ‘
ث	: ts	غ	: gh
ج	: j	ف	: f
ح	: <u>h</u>	ق	: q
خ	: kh	ك	: k
د	: d	ل	: l
ذ	: dz	م	: m
ر	: r	ن	: n
ز	: z	و	: w
س	: s	هـ	: h
ش	: zy	ء	: ’
ص	: sh	ي	: y
ض	: dh		

2. Vokal

Vokal Tunggal	Vokal Tunggal	Vokal Rangkap
Fathah : a	أ: â	أَي: ai
Kasrah : i	إ:î	أَوْ: au
Dhammah : u	و:û	

3. Kata Sandang

- a. Kata sandang yang diikuti alif lam (ال) *qamariyah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *qamariyah* dengan bunyinya. Contoh :

الْبَقْرَةُ : *al-Baqarah*

الْمَدِينَةُ : *al-Madīnah*

- b. Kata sandang yang diikuti oleh alif-lam (ال) *syamsiyah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif-lam (ال) *syamsiyah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

Contoh :

الرَّجُلُ : *ar-Rajul*

السَّيِّدَةُ : *asy-Sayyidah*

الدَّارِمِي : *ad-Dârimī*

الشَّمْسُ : *asy-Syams*

- c. *Syaddah* (Tasydid)

Syaddah(Tasydid) dengan system aksara Arab digunakan lambang (ّ), sedangkan untuk alih aksara ini dilambangkan dengan huruf, yaitu dengan cara menggandakan huruf yang bertanda *tasydid*. Aturan ini berlaku secara umum, baik *tasydid* yang berada di tengah kata, di akhir kata, ataupun yang terletak setelah kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *syamsiyah*.

Contoh :

أَمَّنَّا بِاللَّهِ : *Âmannâ billâhî*

أَمَّنَ السُّفَهَاؤُ : *Âmannâ as-Sufahâ'u*

إِنَّ الدِّينَ : *Inna al-Ladzîna*

وَالرُّكَّعِ : *Wa ar-rukka'i*

d. *Ta Marbutha*(ة)

Ta Marbutha(ة) apabila berdiri sendiri, waqaf atau diikuti oleh kata sifat (*na'at*), maka huruf tersebut dialih aksarakan menjadi huruf “h”.

Contoh :

الْأَفْئِدَةِ : *al-Af'idah*

الْجَامِعَةُ الْإِسْلَامِيَّةُ : *al-Jâmi'ah al-Islâmiyyah*

Sedangkan *Ta Marbutha* (ة) yang diikuti atau disambungkan (*di-washal*) dengan kata benda (*isim*), maka dialihaksarakan menjadi huruf “p”.

Contoh :

عَامِلَةٌ نَّاصِبَةٌ : *Âmilatun Nâshibah*

الْآيَةُ الْكُبْرَى : *al-Âyat al-Kubrâ*

e. Huruf Kapital

Sistem penulisan huruf Arab tidak mengenal huruf kapital, akan tetapi apabila telah dialih aksarakan maka berlaku ketentuan Ejaan yang Disempurnakan (EYD) Bahasa Indonesia, seperti penulisan awal kalimat, huruf awal nama tempat, nama bulan, nama diri, dan lain-lain. Ketentuan yang berlaku pada EYD berlaku pula dalam alih aksara ini, seperti cetak miring (*italic*) atau cetak tebal (*bold*) dan ketentuan lainnya. Adapun untuk nama diri yang diawali dengan kata sandang, maka huruf yang ditulis capital adalah awal nama diri, bukan kata sandangnya. Contoh : Ali Hasan al-Aridh, al-Asqallani, al-Farmawi dan

seterusnya. Khusus untuk penulisan kata Al-Qur'an dan nama-nama surahnya menggunakan huruf kapital. Contoh : Al-Qur'an, Al-Baqarah, Al-Fatihah dan seterusnya.

ABSTRAK

Fifi Farizkiani. 15110768. Tinjauan Aspek Syariah Terhadap Akad Musyâraakah Mutanâqishah (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRI Syariah Tbk. Prodi Hukum Ekonomi Syariah (HES), Fakultas Syariah, dan Ekonomi Syariah, Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta, 1440 H/2019 M.

Musyâraakah mutanâqishah adalah suatu skema di mana ada kerja sama antara kedua belah pihak atau lebih, kerja sama dalam bentuk modal, nasabah dan bank akan membeli rumah maka rumah tersebut menjadi kepemilikan bersama di mana sebesar porsi nasabah dan sebesar porsi bank sesuai dengan plafon yang dikeluarkan. Akan tetapi aset kepemilikan bersama itu disewakan baik kepada nasabah itu sendiri maupun kepada pihak ketiga. Dari pembayaran sewa tersebut ada *ujrah* yang dibayarkan kepada bank untuk membeli *hishshah* (porsi) kepemilikan bank di mana porsi bank akan berkurang dan berganti porsi menjadi milik nasabah jika nasabah sudah dapat melunasi pembiayaan tersebut dan di akhir ada pengalihan nama atas aset.

Metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, deskriptif analisis dengan subjek penelitian implementasi akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank BRI Syariah Tbk. Data dari penelitian ini didapat dari hasil wawancara, dokumentasi, penelitian kepustakaan, analisis data. Sumber data dalam penelitian ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

Hasil Penelitian menunjukkan, **pertama**, Di dalam akad *Musyâraakah mutanâqishah* terdapat tiga akad, yaitu *syirkah*, *bai'* dan *Ijârah*. Akad *syirkah* dan akad *Ijârah* menjadi sub bab tersendiri dalam perjanjian akad *Musyâraakah mutanâqishah* di PT. Bank BRI Syariah Tbk sedangkan akad *bai'* merupakan salah satu pasal dalam bab *Musyâraakah mutanâqishah*. *Musyâraakah* atau *syirkah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dan dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Akad *Bai'* merupakan perjanjian salah satu pihak kepada pihak lainnya untuk menjual porsi (*hishshah*) kepemilikannya. Dan akad *Ijârah* merupakan prinsip dari akad *Musyâraakah mutanâqishah* untuk mendapatkan keuntungan dari kegiatan usaha. **Kedua**, SOP akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRI Syariah Tbk sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*.

Kata Kunci: *Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Musyâraakah Mutanâqishah (MMQ)*.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan itu sendiri sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*). Perbankan nasional memegang peranan dan strategis dalam kaitannya dengan penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif, lembaga perbankan hampir ada di setiap negara karena keberadaannya sangat penting, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian negara.¹

Dalam konteks ini lembaga keuangan perbankan merupakan salah satu wadah bagi masyarakat yang mana kebutuhannya tentu berbeda-beda. Menurut UU RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian dari perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan pengertian dari bank itu sendiri adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk

¹ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), Cet. 2, h. 1.

kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya Bank Syariah. Bank Syariah adalah bank atau lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan Al-Qur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah.³

Secara normatif dan yuridis, bank syariah diakui keberadaannya di negara Republik Indonesia. Pengakuan secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Selain itu, pengakuan secara yuridis empiris dapat dilihat perbankan syariah tumbuh dan berkembang pada umumnya di seluruh Ibukota Provinsi dan Kabupaten di Indonesia, bahkan beberapa bank konvensional dan lembaga keuangan lainnya membuka unit usaha syariah (bank syariah, asuransi syariah, pegadaian syariah dan sebagainya).⁴ Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa bank syariah wajib melakukan penerapan prinsip kehati-hatian guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵

Adapun alasan pembentukan Bank Syariah di Indonesia, karena kehadiran Lembaga Perbankan telah dimanfaatkan oleh umat Islam untuk mengembangkan berbagai usaha, baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun pendidikan. Dalam mempergunakan jasa bank, masih kontroversi pandangan para ulama cendikiawan tentang hukum bunga bank yang

² Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (1) angka 1 dan 2.

³ Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang", dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 4 No. 1 April 2015, h. 18.

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Cet. 1, h. 44.

⁵ Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 dan penjelasan pasal 2.

dihubungkan dengan larangan riba menurut ajaran Islam. Larangan terhadap riba.⁶

Bank syariah dalam menjalankan usahanya harus sesuai dengan rambu-rambu kesehatan agar tetap eksis keberadaannya. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank syariah tidak lain untuk menjamin keamanan dana masyarakat, yang akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan bank syariah. Setiap pembiayaan yang akan disalurkan kepada nasabah oleh bank syariah tidak akan lepas dari tahapan-tahapan, Ada 4 (empat) tahapan sebagai berikut:⁷

1. Tahapan sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas, tahapan ini disebut tahap analisis pembiayaan.
2. Tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank syariah dan kemudian penuangan keputusan ke dalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembayaran yang diberikan ini. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan
3. Tahap setelah peminjaman pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir. Tahap ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan.
4. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah, yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan pembiayaan. Tahap 1, 2 dan 3 adalah tahap-tahap preventif atau tahap-tahap bagi bank syariah agar

⁶ Syarif Hidayatullah, *Praktik Perbankan Syariah di Indonesia*, (Ciputat: Gaung Persada (GP) Press Jakarta, 2017), Cet. 1, h. 11-12.

⁷ Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), Cet. 2, h. 69-70.

pembiayaan tidak jadi bermasalah, sedangkan tahap 4 represif setelah pembiayaan menjadi bermasalah.

Sama seperti halnya dengan bank konvensional, Bank syariah juga menawarkan nasabah dengan beragam produk perbankan. Hanya saja bedanya dengan bank konvensional dalam hal penentuan harga, baik terhadap harga jual maupun harga belinya. Produk-produk yang ditawarkan sudah tentu sangat Islami, termasuk dalam memberikan pelayanan kepada nasabahnya. Berikut ini jenis-jenis produk bank syariah yang ditawarkan adalah sebagai berikut.⁸

1. *Al-wâdi'ah* (simpanan)
2. Pembiayaan dengan bagi hasil.
3. *Bai' al-Murâbahah*
4. *Bai' as-Salam*
5. *Bai' al-Istishnâ'*
6. *Al-Ijârah* (*Leasing*)
7. *Al-Wakâlah* (Amanat)
8. *Al-Kafâlah* (Garansi)
9. *Al-Hawâlah*
10. *Ar-Rahn*

Di dalam Al-Qur'an Allah Swt menyebutkan Surat An-nahl ayat 80:

⁸ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 189-200.

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ
 بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا
 وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمَتَعًا إِلَىٰ حِينٍ ﴿٢٥﴾

Artinya: *Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ternak (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)”. (QS. An-Nahl [16] :25)⁹*

Dari hal tersebut telah kita simpulkan bahwa pentingnya sebuah rumah, namun kebutuhan memiliki sebuah rumah tidaklah mudah dan murah melainkan seringkali terbentur pada minimnya pendapatan yang kita miliki. Sehingga pengembangan pembiayaan Kepemilikan Rumah dikenal sebagai alternatif bagi yang ingin memiliki rumah dengan pendapatan yang standar. Di zaman serba modern ini bank syariah tidak hanya menggunakan satu akad dalam produk pembiayaan tetapi bisa menggunakan (*al-‘uqûd al-murakkabah*) yang berarti akad ganda. Adapun salah satu produk pembiayaan di bank syariah tersebut adalah akad *Musyârahah Mutanâqishah* yaitu suatu akad dalam produk pembiayaan yang di dalamnya terdapat unsur kerjasama antara dua pihak atau beberapa pihak (*syirkah*) dengan unsur sewa-menyewa (*ijârah*) di mana para pihak masing-masing mengeluarkan modal sesuai kesepakatan bersama. Dengan adanya bentuk pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah memberikan sebuah jalan bagi yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank atau riba.

⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan terjemahnya*, Jakarta, Asy-Syifa', 1992, h. 269.

Kebanyakan masyarakat lebih sering mengenal dan menggunakan akad *murâbahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dibanding dengan akad *musyârahah mutanâqishah* tapi ternyata akad *musyârahah mutanâqishah* juga bisa menjadi solusi bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan spesifikasi yang diinginkan yang disesuaikan dengan pendapatan.

Akad *musyârahah mutanâqishah* merupakan akad hasil kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyârahah* yang terdapat dalam syariah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat. Akad ini mulai dirumuskan dan diperkenalkan oleh ulama pada abad XXM (tepatnya tahun 1997) yang dibahas oleh *majma' al-fiqh*.¹⁰ Akad *musyârahah mutanâqishah* merupakan perkembangan sistem bisnis yang baru dalam *fiqh* kontemporer dan belum ditemukan pembahasan tersebut dalam *fiqh* klasik.

Sekarang ini akad *musyârahah mutanâqishah* telah banyak diaplikasikan oleh bank-bank syariah di Indonesia tetapi belum banyak dari masyarakat yang menggunakan akad tersebut karena belum familiar dan belum banyak yang mengerti apa fungsi dari akad tersebut. Salah satu bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad *musyârahah mutanâqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIsyariah) Tbk yang mana sudah pasti memiliki landasan hukum untuk menaungi setiap masalah maupun risiko yang akan terjadi nantinya. Oleh karena itu, alangkah baiknya mengetahui dan membahas lebih dalam lagi mengenai konsep dasar dari akad *musyârahah mutanâqishah* pada fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* (MMQ).

¹⁰ Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), Cet. 1, h. 62.

Setelah kita mengerti dan memahami maka dapat membedakan bagaimana praktik akad *musyâraakah mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian tersebut dengan judul **“Tinjauan Aspek Syariah terhadap Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* (MMQ) Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk.”**

B. Permasalahan

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan hal-hal yng ada dalam latar belakang, penulis mengidentifikasi permasalahan untuk diteliti sebagai berikut:

- a. Penerapan akad *musyâraakah mutanâqishah* pada pembiayaan menurut fatwa DSN/MUI.
- b. Perbedaan pendapat ulama mengenai hukum *musyâraakah mutanâqishah* di Lembaga Keuangan Syariah.
- c. Penerapan akad *musyâraakah mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk.
- d. Apakah penerapan akad *musyâraakah mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk sudah sesuai dengan syariah.

2. Pembatasan Masalah

Agar penulisan penelitian skripsi ini lebih terarah dan terfokus, Untuk itu tulisan ini dibatasi dengan:

- a. Operasional Akad *musyâraakah mutanâqishah* Pada pembiayaan kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk.
- b. kesesuaian Operasional Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah* (MMQ).

3. Perumusan Masalah

Bertolak dari penulisan pembatasan masalah di atas, dapat difokuskan pada pertanyaan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Operasional Akad *musyârahah mutanâqishah* Pada pembiayaan kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk?
- b. Bagaimanakah kesesuaian Operasional Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyârahah Mutanâqishah* (MMQ)?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas, sehingga dengan adanya tujuan tersebut dapat dicapai solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perseorangan. Berdasarkan masalah di atas, dapat dituliskan tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Operasional dan Implementasi Akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk.
2. Untuk mengetahui kesesuaian Operasional dan Implementasi Akad *Musyârahah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRIsyariah Tbk dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyârahah Mutanâqishah*.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, diharapkan dari penelitian ini memberikan manfaat yang baik secara teoretis maupun praktik dalam aplikasinya. Adapun manfaat yang diharapkan penelitian ini adalah :

1. Secara teoretis
 - a. Untuk memperoleh data sebagai bahan utama penyusunan penulisan skripsi guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Muamalat pada Fakultas Syariah di Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.
 - b. Untuk menambah wacana dalam rangka mendukung pengembangan hukum ekonomi Islam, terutama mengenai produk di bank syariah pada umumnya dan pelaksanaan pembiayaan *musyâraakah mutanâqishah* pada umumnya.
 - c. Dapat digunakan sebagai landasan penelitian selanjutnya.
2. Secara Praktis
 - a. Dapat dijadikan masukan bagi umat Islam yang masih awam khususnya masyarakat yang ingin melakukan transaksi di PT. Bank BRIsyariah Tbk.
 - b. Dapat dijadikan masukan bagi pengelola dan bagi yang ingin melanjutkan penelitian ini lebih dalam tentang Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* secara aspek syariah.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi keilmuan dalam penulisan penelitian ini dan berapa banyak orang lain yang sudah membahas permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, di antaranya yaitu:

1. Dewi Lestari, Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta, Tahun 2014. Dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)." Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif

kualitatif. Adapun hasil dari penelitiannya adalah implementasi akad akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada bank Muamalat Indonesia secara garis besar telah sesuai dengan hukum Islam. Namun, pada akad tersebut juga terbukti terjadinya pergeseran-pergeseran dari ketentuan hukum asalnya. Perbedaan yang ditulis oleh peneliti sebelumnya dengan yang ditulis oleh penulis terletak pada studi kasus yaitu di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. sedangkan penulis sendiri studi kasus di PT. Bank BRIsyariah Tbk, Menara Jamsostek, Kuningan, Jakarta Selatan.

2. Iffatia Nibrosa Widdati, Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta, Tahun 2016. Dengan judul "Implementasi Konsep *Musyâraakah* (Studi Kasus di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Harta Insan Karimah Cabang Cikarang." Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Adapun hasil dari penelitiannya adalah pembiayaan *Musyâraakah*, terdapat beberapa hal yang sudah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana dalam fikih muamalah. Sangat jelas perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu hanya fokus pada Implementasi Konsep *Musyâraakah* saja sedangkan penulis meneliti tentang Analisis Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk, letak kesamaannya yaitu aplikasi akad *Musyâraakah* dalam produk pembiayaan.
3. Bayu Prasetyo, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2015. Dengan Judul "Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013". Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan jenis data kualitatif. Adapun hasil dari penelitiannya adalah penerapan

dalam penyelesaian pembiayaan *Musyârahah Mutanâqishah* bermasalah dalam keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 hampir semua telah terpenuhi, hanya saja dalam proses revitalisasinya ada tahaan yang belum sesuai dengan fatwa DSN-MUI, di mana setelah melakukan tahap *rescheduling* pihak bank melakukan proses *restructuring* baru melakukan *reconditioning*. Perbedaan antara penulis sebelumnya yaitu hanya membahas mengenai pembiayaan bermasalah dalam akad *Musyârahah Mutanâqishah* di bank muamalat, sedangkan penulis sendiri membahas mengenai keseluruhan praktik akad *musyârahah mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk. Dan kesamaannya antara penulis sebelumnya dengan penulis sendiri yaitu sama-sama membahas pembiayaan menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah*.

4. Putri Kamilatur Rohmi, Jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Syarifuddin, Tahun 2015. Dengan Judul “Implementasi Akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan jenis data kualitatif. dapat diketahui berdasarkan hasil penelitiannya, bahwa di Bank Muamalat Lumajang akad yang diterapkan pada produk KPR Muamalat iB adalah akad *Musyârahah Mutanâqishah*. Setelah dilakukannya analisis data, dapat diketahui bahwa implementasi *Musyârahah Mutanâqishah* di bank Muamalat sejalan dengan fatwa DSN-MUI No. 73 tahun 2008. Perbedaan yang penulis sebelumnya bahas dengan yang penulis sendiri bahas yaitu studi kasus penelitiannya, bahwa penulis sebelumnya di Bank Muamalat Lumajang sedangkan yang penulis sendiri di PT Bank BRIsyariah Tbk.

5. Fika Nur Apriani, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2018. Dengan Judul “Perspektif Syariah Terhadap Penerapan Jaminan Dalam Akad Musyâraakah Mutanâqishah”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan jenis data kualitatif. Penulis sebelumnya lebih membahas mengenai Jaminan sebagaimana sesuai dengan judul besarnya bahwa penerapan jaminan dalam akad *Musyâraakah Mutanâqishah* diperbolehkan karena disebabkan status *yadh amanah* yang ada pada akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dapat berubah menjadi *yadh dhammah* dengan melihat pertimbangan *urf* (adat kebiasaan yang beraku di masyarakat), unsur *ta’addi* (perlakuan yang melampaui wewenang), perilaku *tafrith* (kelalaian), dan pertimbangan *mashlahah*. Persamaannya dengan penulis yaitu sama-sama menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah*.

F. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan beberapa metode penelitian, baik untuk memperoleh data maupun menganalisis data-data yang ada antara lain :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian lapangan dengan teknik pendekatan penelitian kualitatif melalui pengumpulan data-data dan informasi yang terkait dengan praktik akad *musyâraakah mutanâqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT. bank BRISyariah Tbk.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris, yaitu usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan, maka peneliti mengambil data dengan wawancara di PT. Bank BRISyariah Tbk, Menara Jamsostek, Kuningan, Jakarta Selatan.

a. Sumber Data

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan 2 sumber data, yaitu sumber primer dan sekunder :

- 1) Data Primer yaitu sumber yang memberikan informasi secara langsung melalui wawancara dan data-data dokumentasi.
- 2) Data Sekunder yaitu sumber yang sifatnya membantu sumber primer yang ada, yang merupakan data penunjang yang dijadikan alat bantu dalam menganalisis permasalahan yang ada.¹¹

b. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan maka penulis mengumpulkan data melalui :

- 1) Penelitian Lapangan
 - a) Wawancara

Dengan cara pengumpulan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.¹² Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga

¹¹ M. Deden Ridwan, *Tradisi Baru Penelitian Agama Islam; Tinjauan Antara Disiplin Ilmu*, (Bandung, Nuansa, 2001), h. 246.

¹² Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h. 67.

apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan respondennya sedikit atau kecil.¹³

Dan melakukan wawancara pegawai yang bekerja di PT. Bank BRI syariah Tbk, Menara Jamsostek, Kuningan, Jakarta Selatan.

b) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁴

c) Penelitian Kepustakaan

Pengumpulan data dari buku-buku baik primer maupun sekunder, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- (1) Mengumpulkan buku-buku yang berkaitan dengan judul.
- (2) Menganalisis data-data yang ada yang berkaitan dengan materi.
- (3) Mengomparasikan data-data yang telah ada.
- (4) Memilih dari semua data-data yang telah dikomparasikan.
- (5) Mengkombinasi data-data yang telah ada.

d) Analisis Data

(1) Identifikasi Masalah

Beberapa permasalahan yang telah diidentifikasi dalam latar belakang, kemudian dirangkum dan diidentifikasi dalam identifikasi masalah.

(2) Analisis Klarifikasi

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan "Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D"*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 194

¹⁴ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2015), Cet. 2, h. 329.

Setelah diklarifikasi dari beberapa permasalahan yang ada, kemudian dilakukan pengelompokan.

(3) Pembahasan Masalah

(a) Menganalisis

Menganalisis data-data menurut pendapat satu dengan pendapat lain. Sehingga dapat menghasilkan proses logika yang berangkat dari data empiris lewat observasi menuju kepada suatu teori. Dengan kata lain induktif adalah proses pengorganisasian fakta-fakta atau hasil pengamatan yang terpisah menjadi suatu rangkaian hubungan suatu generalisasi.¹⁵

(b) Mengomparasikan

Mengomparasikan adalah Proses mengorganisir data dengan cara membandingkan kesamaan pandangan dan perubahan-perubahan pandangan seseorang terhadap suatu kasus, peristiwa atau ide-ide tertentu.¹⁶ Metode atau cara penyimpulan yang diambil dengan membandingkan pendapat yang satu dengan yang lain.¹⁷ Dalam hal ini yang dimaksud penulis adalah membandingkan pandangan atau pendapat seseorang dengan pendapat lain.

(c) Mengombinasikan

¹⁵ Saifudin Anwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka, 2010), h. 10.

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta, Rineka Cipta, 2006), h. 267.

¹⁷ Saifudin Anwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka, 2010), h. 36.

Mengombinasikan data-data yang telah dibandingkan, dari pendapat satu dengan beberapa pendapat lain.¹⁸

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi yang berjudul “Tinjauan Aspek Syariah terhadap akad *Musyârahah Mutanâqishah* (MMQ) pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRISyariah Tbk”, disusun dengan petunjuk teknik penulisan skripsi dan proposal merujuk kepada pedoman yang diberlakukan di Institut Ilmu Al-Qur`an (IIQ) Jakarta tahun 2017. Adapun sistematika dari masing-masing bagian memuat sebagai berikut :

1. Bagian Muka

Pada bagian ini akan dimuat beberapa halaman diantaranya adalah halaman judul, halaman persetujuan Dosen pembimbing, halaman pengesahan, halaman pernyataan keaslian, halaman motto dan persembahan, kata pengantar, halaman daftar isi dan halaman daftar gambar, halaman daftar singkatan, Abstraksi.

2. Bagian Isi

Pada bagian ini terdiri dari lima bab. Dari setiap bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai penjelasan yang memiliki korelasi dengan bab-bab tersebut. Adapun sistematika pada bagian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta, Rineka Cipta, 2006), h. 267

Bab ini berisi gambaran umum yang memuat pada dasar kajian masalah yang dibahas dengan judul skripsi ini dengan demikian maka didalamnya memuat latar belakang masalah, permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metodologi Penelitian, Sistematika Penelitian.

Bab II Konsep Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*

Pada bab ini terdapat beberapa sub bab yang akan membahas Pengertian Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, Dasar Hukum Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, Pendapat Ulama tentang Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, Rukun dan Syarat Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, Berakhirnya Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*, Risiko-risiko Nasabah yang menggunakan Akad Pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah*, Keunggulan dan Kelemahan Akad *Musyâraakah Mutanâqishah*.

Bab III Gambaran Umum PT. Bank BRIsyariah Tbk

Pembahasan dalam bab ini, yaitu Sejarah PT. Bank BRIsyariah Tbk, Visi dan Misi PT. Bank BRIsyariah Tbk, Struktur Organisasi PT. Bank BRIsyariah Tbk, Deskripsi Pekerjaan dari Struktur Organisasi PT. Bank BRIsyariah Tbk, Produk-produk dan Layanan PT. Bank BRIsyariah Tbk, Nilai-nilai Perusahaan PT. Bank BRIsyariah Tbk.

Bab IV Analisis Hukum Islam Terhadap Operasional Akad

***Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk**

pada bab ini terdapat beberapa sub bab yang terdiri dari Standar Operasional Prosedur (SOP) *Musyâraakah Mutanâqishah*, Kesesuaian Praktik Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menggunakan Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dengan Fatwa DSN-MUI tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*.

Bab V Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan, saran-saran. Bab ini merupakan hasil dari semua pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian yang mana menjadi jawaban dari rumusan masalah.

BAB V

PENUTUP

B. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dan hasil penelitian pada akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank BRI Syariah Tbk Maka dapat disimpulkan oleh penulis bahwa:

1. Standar Operasional Prosedur (SOP) pembiayaan yang menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRI Syariah Tbk merupakan kerjasama antara bank dengan nasabah, di mana ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan, maka nasabah mengunjungi LKS tersebut, pihak bank akan menjelaskan beberapa produk dan persyaratan apa saja baik berupa dokumen serta persyaratan lainnya, jika nasabah memilih salah satu produk tersebut. Ketika nasabah sudah mengumpulkan syarat dokumen serta syarat lainnya maka pihak bank berkewajiban melayani nasabah sebagai mana tugas dan fungsi bank agar dapat memenuhi segala hak dan kewajibannya nasabah. Setelah persyaratan tersebut berada di tangan LKS maka akan diperiksa apakah sudah sesuai dengan kriteria nasabah KPR iB BRI Syariah, jika sekiranya ada beberapa syarat yang belum lengkap maka bank akan memberitahukan nasabah segera melengkapi persyaratan tersebut agar dapat segera diproses. Ketika semua persyaratan sudah lengkap dan bank sudah menjelaskan apa saja kewajiban sebagai nasabah lalu nasabah setuju maka bank akan mengeluarkan SP3, setelah itu persiapan untuk pelaksanaan akad dengan penandatanganan perjanjian dan akta jual beli, setelah akad dilaksanakan tahap selanjutnya yaitu pencairan.

2. Analisis Hukum Islam pada Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRISyariah Tbk

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti terhadap pelaksanaan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Tbk setelah memperhatikan beberapa hal maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Akad *Musyâraakah mutanâqishah* adalah suatu skema di mana ada kerja sama antara kedua belah pihak atau lebih, dalam hal ini misalnya bank dengan nasabah kerja sama dalam bentuk modal, ketika antara nasabah dan bank akan membeli rumah maka rumah tersebut menjadi kepemilikan bersama di mana sebesar porsi nasabah dan sebesar porsi bank sesuai dengan plafon yang dikeluarkan, karena nasabah memberikan kuasa kepada bank agar aset tersebut dikelola oleh bank. Kemudian oleh bank aset kepemilikan tersebut disewakan kepada nasabah maupun kepada pihak ketiga sebagai kegiatan usaha agar mendapatkan keuntungan, Dari pembayaran sewa tersebut ada *ujrah* yang dibayarkan kepada bank untuk membeli *hishshah* (porsi) kepemilikan bank di mana porsi bank akan berkurang dan berganti porsi menjadi milik nasabah jika nasabah sudah dapat melunasi pembiayaan tersebut. Di dalam akad *Musyâraakah mutanâqishah* terdapat tiga akad, yaitu *syirkah*, *bai'* dan *Ijârah*. Akad *syirkah* dan akad *Ijârah* menjadi sub bab tersendiri dalam perjanjian akad *Musyâraakah mutanâqishah* di PT. Bank BRISyariah Tbk sedangkan *bai'* merupakan salah satu pasal dalam bab *Musyâraakah mutanâqishah*.
- b. praktik akad *Musyâraakah Mutanâqishah* di PT. Bank BRISyariah Tbk sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang menegaskan bahwa setelah pelunasan dalam pembiayaan *Musyâraakah Mutanâqishah*

beralih seluruh porsi kepemilikan bank menjadi porsi kepemilikan nasabah, maka setelah menjadi milik nasabah ada pengalihan nama atas aset kepemilikan di akhir pelunasan karena aset tersebut merupakan milik kedua belah pihak menurut prinsip syariah, tetapi pada praktiknya PT. Bank BRIsyariah Tbk menyesuaikan hukum positif di Indonesia dengan menyatakan surat pernyataan kepemilikan bersama, kepemilikan aset atas nama nasabah di awal penandatanganan akad hanya karena menyesuaikan dengan ketentuan hukum positif dan menghindari biaya berlebihan. Maka ini hanya sekedar teknis dan praktik akad *Musyârahah Mutanâqishah* di PT. Bank BRIsyariah Tbk sudah sesuai dengan syariah.

C. Saran-saran

Sebagai peneliti menyarankan:

1. Kepada pengelola dan pengembang operasional di PT. Bank BRIsyariah Tbk dilakukan kembali edukasi agar lebih dapat mensosialisasikan setiap produk kepada masyarakat dengan lebih mudah dan dimengerti (Khususnya untuk pembiayaan yang menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah*) karena banyak masyarakat umum tidak familiar serta beranggapan bahwa lebih sulit dan lama prosesnya menggunakan akad di Lembaga Keuangan Syariah.
2. Kepada PT. Bank BRIsyariah Tbk diminta agar dapat meningkatkan pelayanan terhadap pelanggan dengan tidak melanggar dari aspek-aspek syariah. Serta diharapkan pihak bank lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan-pembiayaan agar mengurangi pembiayaan bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Al-Qadhi Abu Syua' bin Al-Husain bin Ahmad Al-Ashfani. *Fikih Sunnah Imam Syafi'i*. Yogyakarta: Lontar Mediatama. 2017.
- Al-Kawwâmilah, Nûruddin Âbdul Karîm, *Al-Musyâraakah al-Mutanâqishah Wa Tathbiqâtuha al-Mu'âshirah*. Jordania: 2006.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Anwar, Saifudin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka. 2010.
- Anwari, Yadi. *Lemabaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2015.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2011.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 2006.
- Departement Agama Rakyat Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Intermasa. 2007.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an Dan terjemahnya*. Jakarta: Asy-Syifa'. 1992.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ihsan, Ghufroon dan Shidiq, Sapiudin. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hasanudin, Maulana dan Mubarak, Jaih. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2012.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Ciputat: Gaya Media Pratama. 2007.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.
- Ifham, Ahmad. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT.Gramedia Putaka Utama. 2010.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2015.

- Karim, Adiwarmar. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2004.
- Ifham, Ahmad. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT.Gramedia Putaka Utama. 2010.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2015.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahani Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014)
- Hidayatullah, Syarif. *Praktik Perbankan Syariah di Indonesia*. Ciputat: Gaung Persada (GP) Press Jakarta. 2017.
- HS, Salim dan Muhaimin. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*. Depok: Rajawali Pers. 2018.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahani Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014)
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2009.
- KPR Faedah 2019. Daftar Angsuran Pembiayaan Pemilikan Rumah (Brosur). PT. BRI Syariah Tbk, 2019.
- Majah, Ibnu Abu Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwini. *Sunnan Ibnu Majah*. Daar al-ihya al-kitab al-arabiyah. Juz 2.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenadamedia. 2013.
- Margono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Rineka Cipta. 2009.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Syirkah dan Mudharabah*. Bandung: Simbipsa Rekatama Media. 2017.
- Munawwir, Ahmad Warson. *Al Munawwir Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progressif. 1997.
- Nadrattuzaman Hosen, "Musyârah Mutanâqishah", dalam *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1 No. 2 Juli 2009.

- Penyajian Laporan Keuangan Syariah. *Training Akuntansi Syariah*. 2018.
- Ridwan, M. Deden. *Tradisi Baru Penelitian Agama Islam; Tinjauan Antara Disiplin Ilmu*. Bandung: Nuansa. 2001.
- Rohmi, Putri Kamilatur. “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”, dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 4 No. 1 April 2015
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah*. Juz. II. Beirut:Dār al-Fiqr. 1980.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Perbankan*. Bandung: Pustaka Setia. 2011.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta. 2015.
- Sukaryo. Kepala bagian *Accounting & finance difision*. *Wawancara*. Kantor Pusat BRISyariah Kota Jakarta. 9 Juli 2019.
- Syaefi, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (1) angka 1 dan 2.
- Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 dan penjelasan pasal 2.
- Usanti, Trisadini P. dan Shomad, Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara. 2015.
- Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Utomo, Setiawan Budi. *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*.
- Wawancara dengan Staff bagian Prodak development PT. Bank BRISyariah, Wisnu Wardhana, Jakarta, 19 Juli 2019.
- Yahya, Syaikh Sulaiman Ahmad. *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar. 2013.

Zuhaili, Wahbah. *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Mu'asirah*. Beirut: Dâr al-fikr al-mu'ashir. 2006.

Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islamy w Adillatuh*, Juz 4. Damaskud: Daar Al-Fikr. 1989.

Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i*. penerjemah. Muhammad Afifi. Jakarta: almahira. 2010.

Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (1) angka 1 dan 2.

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 dan penjelasan pasal 2.

www.brisyariah.co.id

www.dsnmui.or.id

www.koperasisyariah212.co.id

LAMPIRAN-LAMPIRAN