



**ANALISIS FATWA DSN MUI NO: 73/DSN-
MUI/XI/2008 TENTANG
MUSYARAKAH MUTANAQISOH
(Studi Bank Muamalat Indonesia Kantor
Cabang Pekalongan)**



MUHAMMAD NAFI ISBAT
NIM. 1221116

2025

**ANALISIS FATWA DSN MUI NO: 73/DSN-
MUI/XI/2008 TENTANG
MUSYARAKAH MUTANAQISOH
(Studi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang
Pekalongan)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

MUHAMMAD NAFI ISBAT
NIM. 1221116

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

**ANALISIS FATWA DSN MUI NO: 73/DSN-
MUI/XI/2008 TENTANG
MUSYARAKAH MUTANAQISOH**
(Studi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang
Pekalongan)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

MUHAMMAD NAFI ISBAT
NIM. 1221116

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD NAFI ISBAT
NIM : 1221116
Judul Skripsi : Analisis Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-
MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah
Mutanaqisoh (Studi Bank Muamalat Indonesia
Kantor Cabang Pekalongan)

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 27 Mei 2025

Yang Menyatakan,



MUHAMMAD NAFI ISBAT

NIM. 1221116

NOTA PEMBIMBING

Abdul Hamid, M.A.

Jl. Pahlawan, Rowolaku, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan

Lamp. : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdra. Muhammad Nafi Isbat

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

c.q. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

di

PEKALONGAN

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Nafi Isbat

NIM : 1221116

Judul Skripsi : Analisis Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang Musyarakah Mutanaqisah Studi Bank

Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 3 Juni 2025

Pembimbing,



Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Rowolaku Kajan Kab. Pekalongan Telp. 082329346517
Website : fasya.uingundur.ac.id | Email : fasya@uingundur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : Muhammad Nafi Isbat

NIM : 1221116

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah (Studi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan)

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 3 Juni 2025 dan dinyatakan **LULUS**, serta telah disesuaikan dengan masukan dan saran dari penguji. Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing

Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003

Dewan penguji

Penguji I

Tarmidzi, M.S.I

NIP. 197802222023211006

Penguji II

Anindya Aryu Inayati, M.P.I

NIP. 199012192019032009

Pekalongan, 11 Juni 2025

Disahkan Oleh



Prof. Dr. Maghfur, M. Ag.

NIP. 1962000031003

PEDOMAN TRANSLITERASI

Sesuai dengan SKB Menteri Agama dan
Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI
No. 158/1997 dan No.0543 b/U/1987
Tertanggal 12 Januari 1988

A. Konsonan Tunggal

No.	Huruf Arab	Nama Latin	Nama Latin	Keterangan
1.	ا	alif	-	Tidak dilambangkan
2.	ب	ba'	B	-
3.	ت	ta'	T	-
4.	ث	sa'	s	s dengan titik di atas
5.	ج	jim	j	-
6.	ح	ha'	h	ha dengan titik di bawah
7.	خ	kha'	kh	-
8.	د	Dal	d	-
9.	ذ	zal	z	zet dengan titik di atas
10.	ر	ra'	r	-
11.	ز	Zai	z	-
12.	س	Sin	s	-
13.	ش	syin	sy	-
14.	ص	sad	s	es dengan titik di bawah
15.	ض	dad	d	de dengan titik di bawah
16.	ط	ta'	t	te dengan titik di bawah
17.	ظ	za'	z	zet dengan titik di bawah
18.	ع	'ain	'	koma terbalik di atas
19.	غ	gain	g	-
20.	ف	fa'	f	-
21.	ق	qaf	q	-
22.	ك	kaf	k	-
23.	ل	lam	l	-
24.	م	mim	m	-

25.	ن	nun	n	-
26.	و	waw	w	-
27.	هـ	ha'	h	-
28.	ء	hamzah	'	apostrop
29.	ي	ya'	y	-

B. Konsonan Rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap
 احمديه itulis Ahmadiyyah

C. Ta' Marbutah

1. Transliterasi *Ta' Marbutah* hidup atau dengan *harakat, fathah, kasrah, dan dammah*, maka ditulis dengan “t” atau “h”.

contoh: زكاة الفطر : *Zakat al-Fitri* atau *Zakah al-Fitri*

2. Transliterasi *Ta' Marbutah* mati dengan “h”

Contoh: طلحة - Talhah

Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata sandang “al” dan bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan “h”

Contoh: الجنة روضة - *Raudah al-Jannah*

3. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis Jama'ah

4. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis Ni'matullah

زكاة الفطر : ditulis *Zakat al-Fitri*

D. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

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

No.	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	-----َ-----	Fathah	a	a
2.	-----ِ-----	Kasrah	i	i
3.	-----ُ-----	Dammah	u	u

Contoh:

كتبـ Kataba يذهبـ Yazhabu

سئلـ Su'ila ذكرـ Zukira

2. Vokal Rangkap/Diftong

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

No	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	يَـ	Fathah dan ya'	ai	a dan i
2.	وَـ	Fathah dan Waw	au	a dan u

Contoh:

كيفـ : Kaifa حولـ : Haula

E. Vokal Panjang (Maddah)

Vokal panjang atau maddah yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

No.	Tanda Vokal	Nama	Latin	Nama
1.	آَـ	Fathah dan alif	ā	a bergaris atas
2.	آِـ	Fathah dan alif Layyinah	ā	a bergaris atas
3.	يَـ	kasrah dan ya'	ī	i bergaris atas
4.	وَـ	dammah dan waw	ū	u bergaris atas

Contoh:

تحبون : Tuhibbūna

الإنسان : al-Insān

رمى : Rama

قيل : Qila

F. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أَنتُمْ

: ditulis *a'antum*

مُؤْنِث

: ditulis *mu'annaṣ*

G. Kata Sandang Alif+Lam

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan ...
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masya' Allah kana wa ma lam yasya' lam yakun.*
4. *Billah 'azza wa jalla*
5. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulis al-

القرآن

: ditulis *al-Qur'an*

6. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya

السَّيِّئَةِ

: ditulis *as-Sayyi'ah*

H. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi Syaddah atau Tasydid dilambangkan dengan huruf yang sama baik ketika berada di ditengah maupun di akhir.

Contoh:

محمد : *Muhammad*

الودَّ : *al-Wudd*

I. Kata Sandang “ال”

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah dan huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”.

Contoh: القرآن: *al-Qur’ān*

السنة: *al-Sunnah*

J. Huruf Besar/Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, namun dalam transliterasi ini disamakan dengan penggunaan bahasa Indonesia yang berpedoman pada Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI) yakni penulisan huruf kapital pada awal kalimat, nama diri, setelah kata sandang “al”, dll.

Contoh:

الإمام الغزالي : *al-Imam al-Gazali*

السبع المثاني : *al-Sab‘u al-Masani*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya lengkap dan kalau disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

نصر من الله : *Nasrun minallahi*

الأمر لله جميعا : *Lillahi al-Amr jamia*

K. Huruf Hamzah

Huruf *Hamzah* ditransliterasikan dengan koma di atas (‘) atau apostrof jika berada di tengah atau di akhir kata. Tetapi jika *hamzah* terletak di depan kata, maka *Hamzah* hanya ditransliterasikan harakatnya saja.

Contoh:

الدين علوم إحياء : *Ihya’ ‘Ulum al-Din*

L. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi’il (kata kerja), isim

atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau h}arakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh :

وان الل لهو خير الرازقين : wa innallaha lahuwa khair al-Raziqin

M. Kata Dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian

ters^١ : شيخ الإسلام
Ditulis *syaikh al-Islam* atau *syaikhul Islam*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamin, dengan segenap usaha yang diiringi syukur kepada kehadiran Allah *Subhanahu Wa Ta'ala*, oleh karena-Nya skripsi ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SWT. Sebagai wujud kebahagiaan penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang telah memberikan kesehatan, kenikmatan, serta kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada kedua orang tua saya tercinta, Bapak Ahmad Fahrozi dan Alm. Ibu Shofiyah. Terima kasih atas doa, semangat, motivasi, pengorbanan, nasihat, serta kasih sayang yang tiada henti. Meskipun hanya berpendidikan hingga Sekolah Dasar, beliau mampu membimbing dan mengantarkan saya hingga meraih gelar sarjana. Segala pencapaian ini tak lepas dari jerih payah dan cinta tulus yang selalu mengiringi langkah saya.
3. Untuk diri saya sendiri Muhammad Nafi Isbat. Terimakasih telah berjuang hingga sejauh ini. Terimakasih telah memilih bertahan, meskipun banyak rintangan dan sesulit apapun proses yang harus dilalui.
4. Teman-teman tercinta, yang selalu hadir dalam suka dan duka, menjadi penyemangat saat lelah, dan tak pernah lelah memberi dukungan. Terima kasih atas tawa, pelukan, dan doa yang tak ternilai harganya.
5. Bapak Abdul Hamid, M.A., selaku dosen pembimbing, yang dengan sabar membimbing, mengarahkan, dan memberikan ilmu serta motivasi selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas bimbingan yang tulus dan waktu yang Bapak luangkan.

6. Pemilik NIM 1221110, yang telah bertahan, berjuang, dan tidak menyerah meski sering merasa lelah. Terima kasih telah tetap berdiri dan melangkah hingga sampai di titik ini.



MOTTO

"Di balik luka yang dititipkan, tersimpan daya yang ditiupkan, Allah tak pernah salah menarik beban."

"Qs.Al-baqarah 286"



ABSTRAK

Muhammad Nafi Isbat. 2025. Analisis Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisoh (Studi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan).

Dosen Pembimbing : Abdul Hamid, M.A.

Penelitian ini membahas implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia KC Pekalongan, khususnya terkait kepemilikan aset dan penerapan Fatwa DSN-MUI No. 73/2008. Dalam praktiknya, meskipun aset dimiliki bersama oleh bank dan nasabah, tidak terdapat bukti kepemilikan bank dalam bentuk sertifikat. Selain itu, biaya perolehan aset yang seharusnya ditanggung bersama justru seluruhnya dibebankan kepada nasabah, bertentangan dengan ketentuan fatwa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan aset dalam pembiayaan produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia kantor cabang pekalongan dan implementasi Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 dalam produk KPR tersebut.

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, Sumber data diperoleh dari observasi, wawancara, maupun dokumentasi yang diperoleh dari Bank Muamalat Indonesia KC. Pekalongan, dan nasabah yang terlibat langsung dalam pembiayaan KPR khususnya yang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Data dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Kota Pekalongan membantu masyarakat menghindari riba melalui pembiayaan berbasis syariah. Rumah dibeli bersama oleh bank dan nasabah, lalu kepemilikan penuh diperoleh nasabah secara bertahap dengan membeli *hissah* bank. Inovasi dilakukan dengan mencantumkan nama nasabah pada sertifikat sejak awal dan menjadikan bank sebagai pemegang hak tanggungan, sehingga memudahkan peralihan kepemilikan dan mengurangi biaya balik nama. Namun, terdapat ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN No. 73 Tahun 2003, khususnya terkait biaya perolehan aset yang seharusnya ditanggung bersama. Dalam praktiknya, seluruh biaya awal seperti administrasi, appraisal, notaris dan asuransi dibebankan sepenuhnya kepada nasabah, yang

seharusnya biaya peralihan asset saja yang menjadi beban nasabah sehingga tidak sesuai dengan ketentuan fatwa.

Kata kunci : Musyarakah Mutanaqisah, Fatwa DSN MUI, KPR



ABSTRAK

Muhammad Nafi Isbat. 2025. Analysis of the DSN MUI Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Concerning Musyarakah Mutanaqisoh (Bank Muamalat Indonesia, Pekalongan Branch Office).

Dosen Pembimbing : Abdul Hamid, M. A.

This study discusses the implementation of the Musyarakah Mutanaqisah contract in the KPR iB Hijrah product of Bank Muamalat Indonesia KC Pekalongan, especially regarding asset ownership and the implementation of DSN-MUI Fatwa No. 73/2008. In practice, although the assets are jointly owned by the bank and the customer, there is no evidence of bank ownership in the form of a certificate. In addition, the cost of acquiring assets that should be borne jointly is actually entirely charged to the customer, contrary to the provisions of the fatwa. This study aims to determine the status of asset ownership in the financing of KPR iB Hijrah products at Bank Muamalat Indonesia, Pekalongan branch office and the implementation of DSN MUI Fatwa No. 73 / DSN-MUI / XI / 2008 in the KPR product.

This type of research is empirical juridical, Data sources are obtained from observations, interviews, and documentation obtained from Bank Muamalat Indonesia KC. Pekalongan, and customers who are directly involved in KPR financing, especially those using the Musyarakah Mutanaqisah contract. Data were analyzed using descriptive analysis methods.

The results of the study indicate that the musyarakah mutanaqisah contract in the KPR iB Hijrah product at Bank Muamalat Pekalongan City helps people avoid usury through sharia-based financing. The house is purchased jointly by the bank and the customer, then full ownership is obtained by the customer in stages by purchasing the bank's hissah. Innovation is done by listing the customer's name on the certificate from the start and making the bank the holder of the mortgage, thus facilitating the transfer of ownership and reducing the cost of changing the name. However, there is a discrepancy with DSN Fatwa No. 73 of 2003, especially regarding the cost of acquiring assets that should be borne together. In practice, all initial costs such as administration, appraisal, notary and insurance are fully charged to the customer, whereas only the cost of transferring the asset should be borne by the customer, so it is not in accordance with the provisions of the fatwa.

Keywords: Musyarakah Mutanaqisah, DSN MUI Fatwa, KPR



KATA PENGANTAR

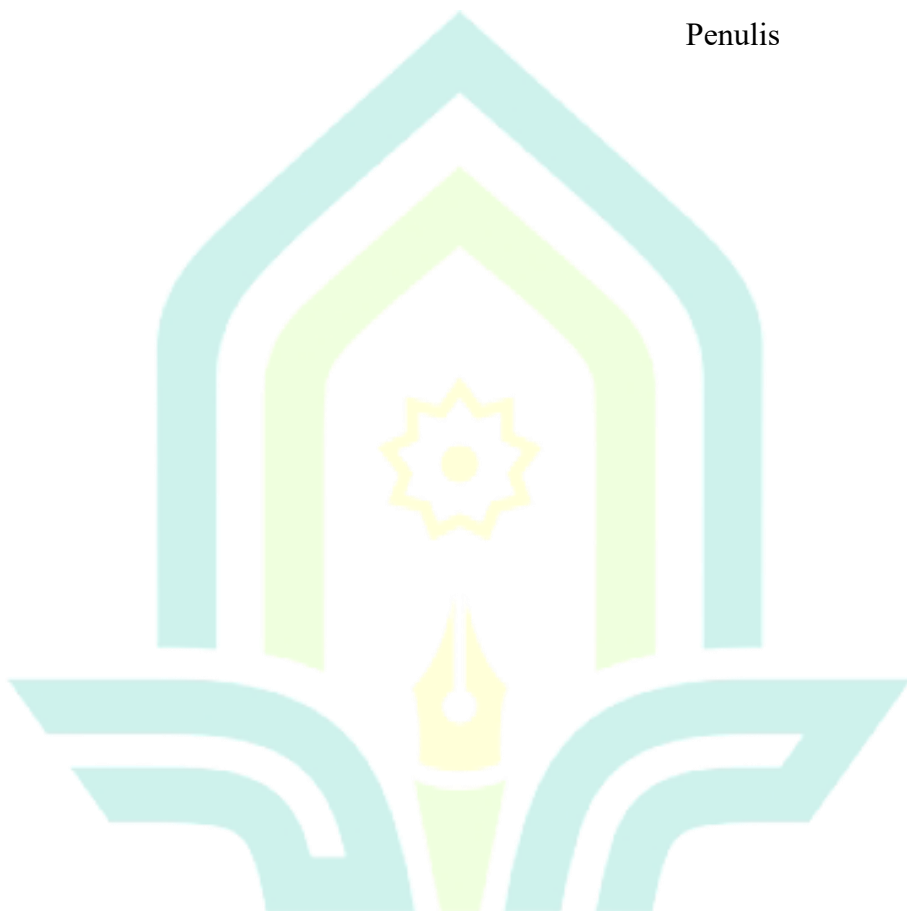
Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT., karena atas berkat dan rahmat-Nya, skripsi ini telah selesai. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M. Ag., selaku rektor Universitas Islam Negeri KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Maghfur, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Bapak Khafid Abadi, M.H.I., selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
4. Bapak Abdul Hamid, M.A. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak M. Zulfi Romzul Huda F., M.H selaku dosen pembimbing akademik yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini
6. Pihak bank yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan.
7. Pihak keluarga Ibu Siti yang telah bersedia dengan lapang dada untuk menjadi narasumber.

8. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.

Pekalongan, 27 Mei 2025

Penulis



DAFTAR ISI

	HALAMAN
JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
PERSEMBAHAN	xi
MOTTO	xiii
ABSTRAK	xiv
KATA PENGANTAR	xviii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Teoretik	5
F. Peneliti yang Relevan	9
G. Metode Penelitian	12
H. Sistematika Penulisan	14
BAB II. KEPEMILIKAN DAN PEMBIAYAAN MUSYAROKAH MUTANAQISAH (MMQ).....	16
A. Kepemilikan Dalam Islam.....	16
B. Musyarakah Mutanaqisah	24
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.....	30
D. Ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).....	36
BAB III. MEKANISME PEMBIAYAAN MUSYAROKAH MUTANQISAH (MMQ) PADA PRODUK KPR iB HIJRAH 39	
A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia.....	39

B. Mekanisme Pembiayaan Produk KPR IB HIJRAH Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah	33
---	----

BAB IV. PENERAPAN FATWA DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA AKAD KPR IB HIJRAH 58

A. Analisis Status Kepemilikan Asset Dalam Pembiayaan Produk KPR Ib Hijrah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan.....	58
B. Penerapan Fatwa DSN MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR IB Hijrah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan .	65

BAB V. PENUTUP 77

A. Simpulan	77
B. Saran	78

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN**

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Kepengurusan Bank Muamalat Indonesia KC. Pekalongan	40
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) umumnya dikenal sebagai layanan yang ditawarkan oleh perbankan konvensional. Namun, seiring meningkatnya kesadaran masyarakat muslim akan pentingnya menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam kehidupan sehari-hari terutama di negara dengan mayoritas penduduk muslim seperti Indonesia muncul kebutuhan untuk menghadirkan produk KPR yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Kebutuhan tersebut mendorong hadirnya KPR berbasis syariah yang menghindari unsur *riba* dan bertujuan memberikan keberkahan pada pembiayaan kepemilikan rumah.

Sistem perbankan syariah merancang produk KPR agar sesuai dengan ketentuan syariah, baik dari segi struktur maupun mekanisme. Salah satu bank yang menawarkan produk ini adalah Bank Muamalat Indonesia, melalui layanan KPR syariah yang diberi nama "KPR iB Hijrah".¹ Produk ini menjadi alternatif bagi masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah tanpa terlibat dalam transaksi yang bertentangan dengan ajaran agama Islam.

Pelaksanaan KPR iB Hijrah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, yakni bentuk kerja sama antara nasabah dan bank untuk kepemilikan rumah yang secara bertahap akan beralih sepenuhnya kepada nasabah. Skema tersebut telah memperoleh legitimasi dari fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang menjamin kesesuaian akad ini dengan prinsip-prinsip muamalah Islam.² Oleh karena itu, produk ini

¹ "Produk KPR iB Hijrah" <https://www.bankmuamalat.co.id/> (Diakses tanggal 31 januari 2025)

² Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

tidak hanya memberikan solusi finansial, tetapi juga menjaga integritas spiritual para penggunanya.

Musyarakah mutanaqisoh ialah akad kepemilikan suatu *asset* dengan cara mengabungkan modal antara pihak bank dan nasabah. Maka salah satu syarik wajib membayar atau mengembalikan modal kepemilikan *asset* yang telah dikeluarkan oleh salah satu syarik dengan cara mencicilnya untuk kepemilikan sempurna *asset* tersebut dengan waktu yang telah ditentukan. *Musyarakah mutanaqisoh* merupakan gabungan dari beberapa akad yaitu *musyarakah*, *ijarah*, *al'bai*. Secara singkat *musyarakah mutanaqisoh* adalah *syirkah* yang kepemilikan posrsi modal atau *asset* salah satu syarik berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh syarik lainya.³ Dalam hal ini majelis ulama Indonesia mengeluarkan fatwa dsn tentang *musyarakah mutanaqisoh* tersebut yaitu dalam fatwa dsn mui no.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisoh* yang mengatur tentang ketentuan umum dan khusus terkait *musyarakah mutanaqisoh*.

Sistem hukum positif, telah mengatur tentang fatwa MUI, termasuk fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, pada dasarnya tidak bersifat mengikat. Fatwa tersebut merupakan bentuk rekomendasi atau panduan yang diberikan oleh Majelis Ulama Indonesia. Namun, sejak diberlakukannya undang-undang yang mengatur tentang perbankan syariah, fatwa DSN-MUI menjadi bersifat mengikat bagi pihak yang memintanya, dalam hal ini adalah lembaga perbankan syariah. Oleh karena itu, perbankan syariah wajib mematuhi setiap fatwa DSN-MUI yang telah disahkan oleh Majelis Ulama Indonesia.⁴

Jurnal berjudul *Studi Literatur Implementasi Fatwa No. 73 Tahun 2023 tentang Musyarakah Mutanaqisah* yang ditulis oleh Riva Adna Vauziyah dan rekan-rekannya menyimpulkan

³ Andi Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, 103.

⁴ Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah : Konsep, Metodologi, Dan Implementasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Amzah, 2018), 206.

bahwa dari 16 artikel yang ditinjau, terdapat 3 artikel yang menyatakan fatwa tersebut belum diterapkan sesuai ketentuan, 5 artikel menyebutkan bahwa fatwa telah diterapkan namun masih memiliki berbagai kekurangan, dan 8 artikel lainnya menyatakan penerapan sudah berjalan sebagaimana mestinya. Berdasarkan temuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa bank syariah masih menghadapi tantangan dalam menerapkan fatwa Dewan Syariah Nasional secara optimal pada produk-produk mereka.⁵

Sesuai dengan isi fatwa dewan syariaah nasional no.73/DSN/MUI/XI/2008 mengenai *musyarakah mutanaqisoh*, *musyarakah mutanaqisoh* ialah akad kepemilikan suatu *asset* (barang) dengan menggabungkan modal dan porsi kepemilikan modal salah satu pihak akan berkurang yang disebabkan oleh pihak lain yang membeli porsi kepemilikan modal secara bertahap⁶. Oleh karena itu, diakhir perjanjian atau akad ini salah satu pihak yaitu nasabah akan mendapatkan kepemilikan sempurna atas *asset* tersebut dengan membeli modal bank secara bertahap. Dalam fatwa ini juga dijelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqisoh* ini bank wajib berjanji untuk menjual modal *asset* yang telah disepakati untuk menjadi objek akad dengan bertahap kepada pihak nasabah dan nasabah pun mempunyai kewajiban untuk membelinya.

Berdasarkan hasil wawancara observasi dengan salah satu pegawai Bank Muamalat, diketahui bahwa praktik akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam produk KPR iB Hijrah dilakukan bersama nasabah yang telah memiliki sebagian modal, namun belum mencukupi untuk membeli objek pembiayaan secara penuh. Dalam hal ini, Bank Muamalat menawarkan kerja sama melalui akad *Musyarakah*

⁵ Adha Vauziah Riva, Muhammad Fattah Muharri & Laeli Rahmadin, "Studi literatur Implementasi Fatwa No.73 tentang Musyarakah mutanaqishah", *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transaction* 1, No. 1 (2023) : 72-80.

⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

Mutanaqisah, di mana modal dari nasabah digabungkan dengan modal dari pihak bank sehingga cukup untuk membeli objek tersebut. Selanjutnya, disepakati bahwa nasabah akan membeli porsi kepemilikan (*hishah*) milik bank secara bertahap hingga kepemilikan atas objek menjadi sepenuhnya milik nasabah. Sebagai bagian dari kesepakatan, objek pembiayaan tersebut dijadikan jaminan, dan bank berkomitmen untuk menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah secara bertahap.⁷

Bank dan nasabah mempunyai kepemilikan bersama atas *asset* tersebut dalam *musyarakah mutanaqisah*, namun dapat dibolak-balikan kepemilikannya atas besaran modal yang diberikan. Porsi modal lah yang menjadikan pembeda besaran kepemilikan *asset* tersebut. Sedangkan dalam pembagian porsi modal, bank memberikan modal lebih besar dibandingkan modal nasabah. Namun pada sertifikat *asset* tersebut tidak terdapat bukti kepemilikan bank atas *asset musyarakah mutanaqisah* tersebut dan pada ketentuan akad yang ada dalam fatwa disebutkan bahwa seluruh *hissah* bank akan diberikan ke nasabah ketika pelunasan sehingga jika bank tidak mempunyai bukti kepemilikan atas hal tersebut maka tidak adanya peralihan *asset* atau *hissah* yang dilakukan pada akhir akad.

Suatu kepemilikan *asset* pasti terdapat biaya yang harus dikeluarkan untuk memilikinya, dalam hal ini fatwa telah mengaturnya dalam ketentuan khusus nomer 5 (lima) yaitu biaya perolehan *asset* ditanggung bersama namun biaya peralihan *asset* ditanggung nasabah. Sesuai dengan ketentuan fatwa bahwa biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh *asset* harus ditanggung bersama antara nasabah dan bank. Namun pada awal akad nasabah membayarkan biaya awal yang berupa biaya administrasi, asuransi, notaris dan *appraisal*⁸. Setelah selesai dengan biaya *appraisal* nasabah akan mendapatkan nilai pokok hitungan yang harus dibayarkan sesuai dengan porsinya dengan

⁷ Muhsin Faza, Pegawai Bank Muamalat Pekalongan, diwawancarai oleh Muhammad Nafi Isbat, Pekalongan, 28 Agustus 2024

⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008

tidak ada penjelasan terhadap biaya perolehan *asset* tersebut. Jika biaya perolehan *asset* termasuk dalam biaya pokok yang diharuskan dibayarkan nasabah, maka biaya perolehan *asset* ditanggung oleh nasabah yang artinya bahwa itu bertolak belakang dengan isi fatwa dsn no 73 yang menyatakan bahwa biaya perolehan *asset* ditanggung bersama.

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, menunjukkan perlu adanya penelitian tentang penerapan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN/MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan. Sesuai fokus masalah dan latar belakang diatas, penulis akan mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah skripsi dengan judul : **“ANALISIS FATWA DSN MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG MUSYARAKAH MUTANAQISOH STUDI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG PEKALONGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berikut rumusan masalah yang akan penulis angkat berdasarkan latar belakang masalah tersebut :

1. Bagaimana status kepemilikan asset dalam pembiayaan produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan?
2. Bagaimana penerapan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap produk KPR iB HIJRAH Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui status kepemilikan asset dalam pembiayaan produk KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan.
2. Mengetahui penerapan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 terhadap produk KPR IB HIJRAH Bank muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap dengan penelitian ini dapat bermanfaat dalam hal berikut :

1. Secara teoritis

memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana prinsip-prinsip syariah diimplementasikan dalam produk pembiayaan yang serupa, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dalam merancang dan mengembangkan produk pembiayaan berbasis Musyarakah Mutanaqisah yang lebih sesuai dengan kebutuhan pasar serta tetap berada dalam koridor syariah.

E. Kerangka Teoretik

1. Kepemilikan dalam Islam

Kepemilikan sebagaimana dalam syariat sebagai sebuah *syara'* yang berlaku untuk benda atau *utility* tertentu, sehingga siapa saja dapat mendapatkannya untuk diambil manfaatnya, secara definisi menurut syariat adalah izin dari *as-syari'* (pembuat hukum) untuk memanfaatkan suatu objek atau zat benda.⁹ Cara memperoleh asset tersebut juga memengaruhi akan hukum asset tersebut dalam syariat ada beberapa sebab-sebab kepemilikan yaitu bekerja (*al-a'mal*), warisan (*al-irts*), harta untuk menyambung hidup, harta pemberian negara (*I'than ad-adaulah*), harta-harta yang diperoleh oleh seorang dengan tanpamengeluarkan daya dan upaya apapun.¹⁰ Dengan hal ini hak milik atau kepemilikan

⁹ Aziz Akbar, "Harta Dan Kepemilikan", *Al- Iqtishod: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 1, No.1 (2019) : 4

¹⁰ M. Ismail Yusanto, M. Kabinet Widjajakusuma, *Menggagas Bisnis Islami* (Jakarta : Gema Insani Press, 2002), 25.

dibagi menjadi tiga yaitu kepemilikan individu, kepemilikan umum dan kepemilikan negara.

2. *Musyarakah Mutanaqisoh*

Musyarakah berasal dari kata *syikah* yang artinya kerja sama, sedangkan *mutanaqisah* yang berarti mengurangi atau mengikis secara bertahap. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu produk turunan dari akad *musyarakah* itu sendiri, *musyarakah mutanaqisah* ialah *musyarakah* dengan ketentuan khusus dimana dari bagian modal salah satu pihak akan dialihkan ke pihak lainya dengan cara bertahap sehingga kepemilikan modal akan terkikis dan pada akhir periode modal tersebut menjadi milik sempurna bagi salah satu pihak.

Dari definisi tersebut akad *musyarakah mutabaqisah* dapat diterapkan pada produk KPR ib Hijrah dengan konsep yaitu kerjasama antara Bank Muamalat Indonesia dengan nasabah untuk pengadaan suatu *asset* yang mana *asset* tersebut akan menjadi milik bersama. Dengan besaran kepemilikan *asset* tersebut tergantung pada modal atau dana yang sertakan dalam akad kerja sama tersebut. Dengan dilanjutkan pembayaran nasabah (mengangsur) sejumlah modal yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia, dengan artian modal atau dana milik bank Muamalat Indonesia nilainya akan berkurang terus menerus sampai dengan nasabah dapat mengembalikan semua modal yang telah diberikan, setelah porsi modal yang telah diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia telah dikembalikan semua, maka rumah tersebut akan menjadi milik sempurna bagi debitur/nasabah tersebut.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan produk perbankan sebagai salah satu upaya menjalankan fungsi intermediasi keuangan, dana yang telah dihimpun oleh bank syariah akan disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan dana untuk berbagai kebutuhan, secara prinsip bank syariah

berdasarkan fatwa MUI No. 1 Tahun 2004 dilarang mempergunakan bunga dalam kegiatan usahanya termasuk dalam produk penyaluran dana atau pembiayaan ini.¹¹ Salah satu produk pembiayaannya adalah KPR kepanjangan dari kredit kepemilikan rumah yaitu kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk membantu nasabah membeli rumah. Agunan yang digunakan berupa rumah yang akan dibeli dengan KPR itu sendiri atau dengan rumah yang sudah dimiliki. Jadi dapat disimpulkan KPR adalah kredit/hutang dengan jangka yang cukup lama yang diberikan oleh bank kepada nasabah/debitur untuk memiliki rumah dengan tanggungan sertifikat kepemilikan atas lahan atau rumah tersebut diberikan kepada bank.

KPR iB Hijrah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih berkah, mudah, nyaman dan sesuai dengan syariah untuk mewujudkan rumah impian.. Dengan adanya produk ini bank mendapatkan keuntungan dari meningkatnya portofolio pembiayaan konsumen selain bermanfaat bagi bank nasabah juga mendapatkan manfaatnya sendiri yaitu dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal rangkap dengan peningkatan asset.

3. Ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008

Fatwa bukanlah suatu ketentuan yang mengikat keberlakuannya bagi para pihak yang melakukan kegiatan perekonomian syariah di Indonesia.¹² Ketentuan mengenai kegiatan perekonomian syariah itu sendiri belum diatur secara khusus dan rinci oleh pemerintah pada awal perkembangannya yang menyebabkan beberapa kerancuan terhadap suatu fatwa, fatwa dsn diharapkan menjadi pedoman sebagai pegangan dalam melakukan kegiatan

¹¹ Andi Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, 103.

¹² Andi Soemitra, *Fatwa- Fatwa Tematik Ekonomi dan Keuangan Syariah di Indonesia*, (fakultas syariah dan hukum UINSU Medan dan CV Manhaji, 2016), 24.

perekonomian syariah.¹³ Dengan adanya undang- undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menjadi landasan formal bagi kekuatan fatwa DSN- MUI bagi pelaku aktifitas ekonomi syariah, khusus nya perbankan syariah.

Fatwa dewan syariah nasional majelis ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/2008 memberikan ketentuan khusus yang menjelaskan bahwa didalam akad *musyarakah mutanaqisah* terhadap biaya perolehan *asset* yang telah diatur dimana dalam biaya perolehan asset tersebut harus ditanggung bersama. Fatwa ini turut menjelaskan pula dengan ketentuan akad *musyarakah mutanaqisoh* yang terdiri dari jual beli atau *al-bay*. Dengan ketentuan dalam perjanjian ini bank mempunyai tanggungan dimana bank wajib berjanji menjual seluruh *hissah* atau modalnya secara bertahap sedikit demi sedikit dan begitu sebaliknya untuk nasabah mempunyai tanggungan untuk membeli *hissah* dari bank dan perjajian jual beli dalam *musyarakah mutanaqisoh* dilaksanakan sesuai ketentuan diawal, maka setelah lunas seluruh *hissah* atau modal menjadi milik nasabah dengan artian maka kepemilikan sempurna atas *asset* menjadi milik nasabah itu sendiri.

F. Penelitian yang Relevan

Penelitian ini merujuk pada beberapa studi terdahulu yang relevan dengan topik penerapan Fatwa DSN MUI No.73 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Lima karya ilmiah dijadikan acuan sebagai bahan perbandingan, yaitu:

Pertama, jurnal yang berjudul *Studi Literatur Fatwa No.73 Tentang Musyarakah Mutanaqisah Karya Riva Adna*

¹³ Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia* (Jakarta : Badan Litbang Dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010) 221.

Fauziyah DKK. Didalam jurnal ini menjadi sebuah acuan untuk penelitian ini dimana dijelaskan dalam penelitian ini bahwa masih banyak penerapan fatwa pada akad muyarakah mutanaqisah yang belum sesuai¹⁴. Persamaan dalam jurnal ini ialah sama-sama meneliti tentang penerapan fatwa dsn mui no.73 dan untuk perbedaanya jurnal ini hanya meneliti sebatas apakah fatwa tersebut diterapkan dengan semestinya dengan mengambil sample penelitian- penelitian yang lain.

Kedua skripsi yang berjudul *Analisis Penerapan Multi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk BSI Griya Simuda Dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Pada Bank Syariah Indonesia KCP Bandar Lampung Kedaton) Karya Rindi Trispa Oktapia*. Dalam skripsi menjelaskan bahwa adanya ketidak sesuaian penerapan fatwa dalam multi akad muyarakah mutanaqisah yang telah diatur dalam fatwa dsn mui no.73¹⁵. Persamaan dalam skripsi ini ialah meliti tentang penerapan fatwa dsn mui dengan produk kpr syariah yang menggunakan akad musyarokah mutanaqisah dan untuk perbedaanya yaitu pada fokus akad dalam produk kpr ini yaitu dalam skripsi ini meneliti dengan multi akadnya.

Ketiga, jurnal yang berjudul *Shariah Compliance Penerapan Akad Musharakah Mutanaqisah Pada Produk KPR iB Muamalat Dengan Fatwa DSN-MUI Karya Abdul Wahab*. Dalam jurnal ini penulis menjelaskan bagaimana syariah compliance atau kepatuhan dalam prinsip syariah yang ada pada produk KPR iB muamalat yang dimana penulis menguji dengan fatwa DSN-MUI yang menghasilkan bahwa pada produk KPR iB Muamalat telah sesuai dengan fatwa dalam bentuk ketentuan

¹⁴ Adha Vauziah Riva, Muhammad Fattah Muharri & Laeli Rahmadin, “Studi literatur Implementasi Fatwa No.73 tentang Musyarakah mutanaqishah”, *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transaction* 1, No. 1 (2023) : 72-80.

¹⁵ Trispa Octapia Rindi, “Analisis Penerapan Multi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk BSI Griya Simuda Dalam Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008”, Skripsi Jurusan hukum ekonomi syariah (bandar lampung : Perpustakaan UIN Raden Intan lampung,2022). 5

umum atau khusus¹⁶, persamaan dalam jurnal ini ialah penggunaan fatwa DSN-MUI No.73 yaitu tentang musyarakah mutanaqisah dan untuk perbedaanya pada jurnal ini ialah pembahasan yang menggeneralisir tentang ketentuan umum dan khusus pada fatwa DSN-MUI No.73.

Keempat, Skripsi yang berjudul *Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Di Bank Syariah Indonesia KCP Serang A Yani 1)* Karya Nurlaelah. Dalam skripsi ini membahas akan tentang ketentuan fatwa dsn-mui no.73 tentang musyarakah mutanaqisah yang diterapkan pada produk kepemilikan rumah di bank syariah Indonesia yang menunjukkan bahwa biaya yang timbul yakni biaya administrasi maupun biaya asuransi yang dibebankan kepada nasabah secara keseluruhan yang seharusnya ditanggung bersama dengan pihak bank¹⁷, yang menyebabkan ketidak sesuaian dalam fatwa, persamaan dalam skripsi ini selain dengan pembahasan tentang fatwa dsn mui no.73 tentang musyarakah mutanaqisah yaitu tentang pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR dan untuk perbedaan dalam skripsi ini adalah didalam skripsi ini membahas tentang adanya biaya tambahan yang seharusnya ditanggung bersama- sama selaku sharik pada akad musyarakah mutanaqisah.

Kelima, Skripsi yang berjudul *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Perspektif Fatwa Dsn Mui No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)* Karya Oleh Ria Anwar

¹⁶ Wahab Abdul, “Shariah Compliance Penerapan Akad Msharakah Mutanaqisah Pada Produk KPR IB Muamalat dengan fatwa DSN-MUI”, *Jurnal Studi Hukum Ekonomi Islam* 9, No. 2 (2021) : 174-175.

¹⁷ Nurlaelah,”Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan rumah Pada Bank Syariah Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di Bank Syariah Indonesia KCP Serang A Yani 1)”, Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Banten: perpustakaan UIN Banten,2023). 3

Sanusi. Dalam skripsi ini dijelaskan pengambilan ujarah dalam ijarah yang ada pada akad musyarakah mutanaqisah boleh adanya namun yang terjadi pada skripsi tersebut pengambilan ujarah yang sama terus menerus hingga akhir akad yang menyebabkan perlu ditinjau ulang oleh pihak bank dikarenakan nilai kepemilikan yang akan terus menerus berkurang yang seharusnya nilai ujarah yang dibayar nasabah berkurang setiap nasabah mengangung atau mengembalikan modal pihak bank, dan didalam fatwa disebutkan bahwa pembagian ujarah berdasarkan nilai proporsi kepemilikan *asset*¹⁸, persamaan dalam skripsi ini adalah pembasan yang sama tentang penerapan fatwa DSN MUI no 73 tahun 2008 yang membahas tentang musyarakah mutanaqisah dan untuk perbedaaan dalam skripsi ini ialah tentang pembahasan pokok yaitu pada skripsi ini membahas akan ujarah yang dibayarkan nasabah tidak sama terus menerus sampai akad yang disebabkan berkurang nya nilai poporsi kepemilikan asset.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian empiris, yang mana dilakukan dengan cara mencari data langsung kelapangan dengan mengobservasi maupun mewawancarai langsung pihak yang terlibat yang dapat dikategorikan sebagai jenis penelitian Field Research. Dengan mewawancari langsung nasabah bank muamalat Indonesia yang melakukan akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan, penulis dapat memperoleh wawasan langsung dari sumbernya. Selain itu juga akan melakukan wawancara dengan pegawai bank muamalat Indonesia

¹⁸ Anwar Sanusi Ria, "Implementasi Akad Musyakah muatanaqishah dalam prespektif Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)", skripsi jurusan perbankan syariah (Lampung : Perpustakaan IAIN Metro,2021),5.

kantor cabang pekalongan untuk menjadikan sebuah perbandingan antara nasabah dengan pihak bank.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam konteks pendekatan penelitian yang digunakan penulis, penulis menggunakan pendekatan kualitatif dan pendekatan Perundang-undangan. Dimana penelitiannya akan menghasilkan data secara lisan dari pihak narasumber maupun dalam bentuk kata-kata secara tertulis atau biasanya sering disebut data dekriptif dan menggunakan regulasi fatwa DS_n MUI NO: 73/DSN-MUI/XI/2008. Dengan tidak membatasi jumlah narasumber yang memungkinkan penulis untuk mendapatkan pemahaman mendalam terhadap apa yang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi dilakukan dengan cara langsung dengan para narasumber yang telah ditentukan guna menambah data yang mendalam terkait permasalahan yang diteliti, dengan hal ini tempat yang akan menjadi titik tuju utama ialah bank muamalat kantor cabang pekalongan.

b. Wawancara

Wawancara merupakan sebuah percakapan yang berisi tanya jawab secara lisan guna memperoleh data dalam penelitian ini dalam hal ini narasumber yang diambil ialah pegawai dan nasabah bank muamalat kantor cabang pekalongan.

c. Dokumentasi

Pengumpulan data melalui dokumentasi dilakukan dengan menggunakan data yang sudah ada pada sebelumnya, baik itu berupa rekaman saat wawancara dengan nasabah dan pegawai bank muamalat ataupun dokumen pendukung lainnya.

4. Teknik analisis data

Dalam teknik analisis data penelitian ini menggunakan teknik Max Weber, yaitu menggunakan reduksi data untuk menganalisa data sehingga dapat dibuat kesimpulan akhir, penyajian data untuk mempermudah memahami keseluruhan proses secara jelas dan mudah dipahami, dan yang terakhir penarikan kesimpulan untuk menjadikan data akhir yang akan menjadi hasil dalam penelitian ini

H. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdapat beberapa sub bab yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritik, penelitian yang relevan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TEORI KEPEMILIKAN DAN PEMBIAYAAN *MUSYAROKAH MUTANAQISAH* (MMQ)

Dalam bab ini berisi landasar teori tentang hak milik *asset* atau kepemilikan, fatwa DSN MUI No. 73/DSM-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Hijrah.

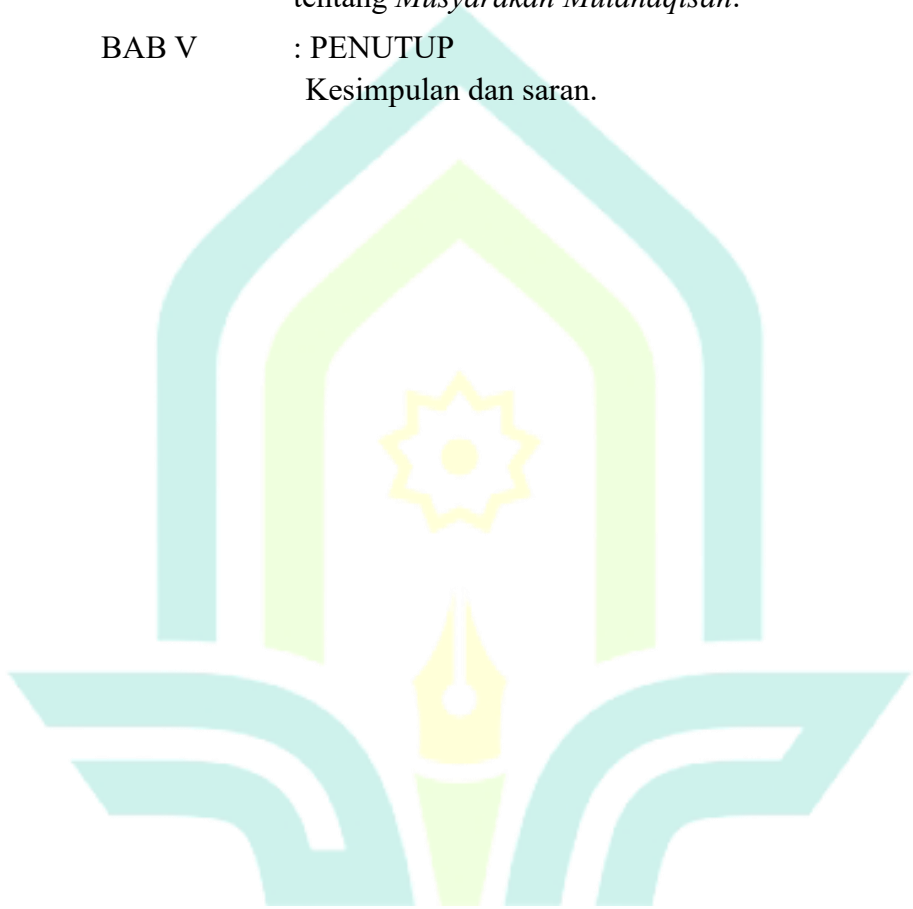
BAB III : MEKANISME PEMBIAYAAN *MUSYAROKAH MUTANAQISAH* (MMQ) PADA PRODUK KPR iB HIJRAH

Dalam bab ini berisi penjelasan mengenai gambaran umum dari lembaga keuangan Bank Muamalat Indonesia dan pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pekalongan.

**BAB IV : PENERAPAN FATWA TENTANG
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA AKAD
KPR iB HIJRAH**

Dalam bab ini berisi analisis kepemilikan *asset* dan analisis akad KPR iB Hijrah berdasarkan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

**BAB V : PENUTUP
Kesimpulan dan saran.**



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Status kepemilikan asset pada pembiayaan KPR iB Hijrah Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Pekalongan memang tidak mempunyai nama dalam sertifikitat tersebut namun bank mempunyai hak tanggungan yang terdapat dalam sertifikat tersebut maka jika dikaitkan dengan fatwa no.5 yaitu bahwa seluruh *hissah* bank akan diberikan ke nasabah maka dalam hal ini bank menjadikan dasar hak tanggungan dalam status kepemilikannya sehingga bukti kepemilikan bank akan berkurang ataupun hilang dengan nasabah yang terus menerus membeli bukti kepemilikan bank tersebut maka dapat disimpulkan bahwa memang bank tidak memiliki nama atas hak kepemilikan rumah tersebut namun karena hak kepemilikan rumah tersebut ditanggungkan maka bank mempunyai hak yang sama dengan nasabah terkait kepemilikan rumah tersebut, hal ini juga menjadikan keringanan bagi nasabah karena biaya yang dikeluarkan untuk peralihan asset menjadi lebih ringan.
2. Setelah ketentuan dan syarat telah dipenuhi nasabah akan diwajibkan membayar beberapa biaya tambahan selain dari biaya pokok pembelian hisyah yaitu biaya administrasi, biaya *appraisal*, baiaya notaris dan biaya asuransi dalam hal ini jika dihubungkan kedalam fatwa maka biaya notaris menjadi biaya perolehan asset yang harus ditanggung bersama- sama dan biaya yang khusus ditanggung nasabah hanya biaya peralihan asset namun dalam praktiknya hanya nasabahlah yang mengeluarkan biaya – biaya tambahan tersebut tanpa adanya percampuran dari pihak bank hal tersebut menjadi tidak sesuai dengan isi fatwa yang

menyebutkan bahwa biaya perolehan asset ditanggung bersama-sama, Setelah menyamakan kedua jenis biaya tersebut sebagai biaya perolehan dan membebankannya sepenuhnya kepada nasabah, maka Bank Muamalat Indonesia KC. Pekalongan dinilai belum sepenuhnya menerapkan fatwa dengan benar.

B. Saran

Mengingat adanya keterbatasan dalam penelitian ini, penulis merasa perlu menyampaikan beberapa saran yang dapat dijadikan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait serta sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.

1. Bagi peneliti berikutnya, diharapkan dapat memperluas ruang lingkup kajian dengan melibatkan lebih banyak responden atau membandingkan produk pembiayaan syariah serupa dari berbagai bank, sehingga hasil penelitian menjadi lebih komprehensif.
2. Bagi pihak Bank Muamalat Indonesia khususnya di Kota Pekalongan, meskipun produk KPR iB Hijrah telah menerapkan sistem bagi hasil sebagai pengganti bunga melalui akad musyarakah mutanaqisah, ada beberapa aspek teknis dan implementatif yang masih memerlukan kejelasan dan penyempurnaan. Oleh karena itu, diharapkan pihak bank dapat melakukan sosialisasi dan edukasi yang lebih intensif kepada masyarakat agar prinsip syariah yang diterapkan benar-benar dipahami dan dijalankan secara transparan.
3. Bagi para nasabah, disarankan untuk lebih aktif dalam memahami isi akad dan mekanisme pembiayaan yang digunakan, agar tidak terjadi kesalahpahaman di kemudian hari dan dapat menjaga prinsip keadilan serta keterbukaan dalam transaksi keuangan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adam, Panji. *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Amzah, 2018.
- Amir Syarifuddin. *Garis-Garis Besar Fiqh Islam*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Muhammad. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Salma Barlinti, Yeni. *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*. Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010.
- Sanusi, M. Ismail Yusanto dan M. Kabinet Widjajakusuma. *Menggagas Bisnis Islami*. Jakarta: Gema Insani Press, 2002.
- Soemitra, Andi. *Fatwa-Fatwa Tematik Ekonomi dan Keuangan Syariah di Indonesia*. Medan: Fakultas Syariah dan Hukum UINSU & CV Manhaji, 2016.
- Soemitra, Andi. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Cet. ke-X.

JURNAL

- Akbar, Aziz. "Harta dan Kepemilikan." *Al-Iqtishod: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. 1 (2019): 4.
- Andriani, Fitri. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az Zarqa* 11, no. 1 (2019): 96–114.
- Arfira, Hissa, dan Ahmad Sarwadi. "Strategi Adaptasi Keruangan untuk Fungsi Dapur pada Rumah KPR

- Bersubsidi Tipe-36.” *Jurnal Arsitek* 20, no. 2 (2023): 194.
- Fitria, Laily, dan Andri Gunawan. “Analisis Kepemilikan Bertahap dalam Skema Musyarakah Mutanaqisah.” *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah* 4, no. 3 (2023): 240–250.
- Hamdani, Lukman. “Prinsip-Prinsip Kepemilikan Harta Dalam Islam.” *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 1, no. 1 (2020): 117–131.
- Heykal, Mohamad. “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan.” *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 522.
- Huda, Miftahul, dan Ratna Dewi. “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Lembaga Keuangan Syariah.” *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* 8, no. 1 (2021): 130–140.
- Maranti, S., & Sadih, Z.. “Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI. Ecopreneur”. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 1 (2021) : 124–135.
- Masrina. (2023). “Konsep Harta dan Kepemilikan dalam Perspektif Islam”. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2023) : 30–35.
- Riva, Adha Vauziah, Muhammad Fattah Muharri, dan Laeli Rahmadin. “Studi Literatur Implementasi Fatwa No. 73 tentang Musyarakah Mutanaqishah.” *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transaction* 1, no. 1 (2023): 72–80.
- Rizal, Muhammad. “Transaksi Barang Angsuran dan Jaminan dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab.” *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam* 6, no. 3 (2024): 260–276.

- Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari. "Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam." *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (2023): 284.
- Wahab, Abdul. "Shariah Compliance Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk KPR IB Muamalat dengan Fatwa DSN-MUI." *Jurnal Studi Hukum Ekonomi Islam* 9, no. 2 (2021): 174–175.

SKRIPSI

- Nurlaelah. "*Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia Menurut Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi di Bank Syariah Indonesia KCP Serang A Yani 1).*" Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, UIN Banten, 2023.
- Octapia Rindi, Trispa. "*Analisis Penerapan Multi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk BSI Griya Simuda dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.*" Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, UIN Raden Intan Lampung, 2022.
- Ria, Anwar Sanusi. "*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang).*" Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, IAIN Metro, 2021.

FATWA

- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah.*
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008*, Buku II, hlm. 10.

AL-QURAN

QS. An-Nisa (4) : 29.

WAWANCARA

Faza, pegawai Bank Muamalat Pekalongan. Wawancara oleh Muhammad Nafi Isbat, Pekalongan, 28 Agustus 2024.

Giat Waluyo. Wawancara oleh Muhammad Nafi Isbat, Kauman, 17 Desember 2024.

Naufal Nadhif. Wawancara oleh Muhammad Nafi Isbat, Kauman, 17 Desember 2024.

Muhsin Faza. Wawancara oleh Muhammad Nafi Isbat, Kauman, 28 Desember 2024.

Siti Sarofanita. Wawancara oleh Muhammad Nafi Isbat, Kedungwuni, 17 Desember 2024.

WEB

“Profil PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.”

<https://www.bankmuamalat.co.id/> (diakses 31 Januari 2025).

Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama	: Muhammad Nafi Isbat
Tempat, Tanggal Lahir	: Pekalongan, 9 Februari 2003
Jenis Kelamin	: Laki-Laki
Agama	: Islam
Alamat	: Desa Simbang Wetan Gg.1 Rt.22 Rw.8 No.7 Buaran pekalongan
Nama Ayah	: Ahmad Fahrozi
Pekerjaan	: Wirausaha
Alamat	: Desa Simbang Wetan Gg.1 Rt.22 Rw.8 No.7 Buaran pekalongan, Jawa Tengah
Nama Ibu	: Sufiyah
Pekerjaan	: Ibu Rumah Tangga
Alamat	: Desa Simbang Wetan Gg.1 Rt.22 Rw.8 No.7 Buaran pekalongan, Jawa Tengah

B. Data Pendidikan

1. TK/RA Yarohis Simbang Wetan
2. MII Yarohis Simbang Wetan
3. SMP Islam Yarohis Simbang Wetan
4. SMK Muhammadiyah Bligo
5. UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

Dengan demikian daftar riwayat hidup dibuat sebagaimana mestinya.