



**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73
TAHUN 2008 TENTANG MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DALAM PRODUK
KPR RUMAH di BSI KOTA PEKALONGAN**

Musyarakah Munataqishah



NUR NA'ILATUR RIZQIYAH

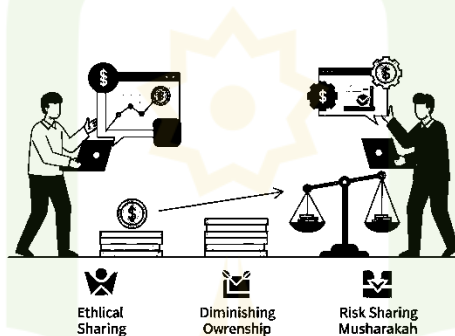
NIM. 1221050

2025



**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73
TAHUN 2008 TENTANG MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DALAM PRODUK
KPR RUMAH di BSI KOTA PEKALONGAN**

Musyarakah Munataqishah



NUR NA'ILATUR RIZQIYAH

NIM. 1221050

2025

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73
TAHUN 2008 TENTANG MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DALAM PRODUK
KPR RUMAH di BSI KOTA PEKALONGAN**

SKRIPSI

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



Oleh :

NUR NA'ILATUR RIZQIYAH

NIM. 1221050

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

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73
TAHUN 2008 TENTANG MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DALAM PRODUK
KPR RUMAH di BSI KOTA PEKALONGAN**

SKRIPSI

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



Oleh :

NUR NA'ILATUR RIZQIYAH
NIM. 1221050

**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 : Nur Na'ilatur Rizqiyah

NIM : 1221050

Judul Skripsi : Implementasi Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008
tentang MMQ Dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota
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, 15 Juni 2025

Yang Menyatakan,





20
METERAI
TEMPEL
AA369AMX124547177

NUR NA'ILATUR RIZQIYAH

NIM. 2014115064

NOTA PEMBIMBING

Jumailah, M.S.I
RT 19/RW 04 No.09 Kedungwuni Pekalongan

mp. : 2 (dua) eksemplar

: Naskah Skripsi Sdri. Mei Sintawati

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 Saudari:

Nama : Nur Na'ilatur Rizqiyah

NIM : 1221050

Judul Skripsi : IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73 TAHUN 2008
TENTANG MMQ DALAM PRODUK KPR RUMAH
DI BSI KOTA PEKALONGAN

dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Atas perhatiannya saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 15 Juni 2024

Pembimbing,



Jumailah, M.S.I

NIP. 198305182023212032



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

Alamat Kampus : Jl. Pahlawan Km 5 Rowodaku Kajen Kab. Pekalongan Telp.
082329346517 Website : fakya.uingusdur.ac.id | Email : info@uinsu.ac.id

PENGESAHAN

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

Nama : Nur Na'ilatur Rizqiyah

NIM : 1221050

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Implementasi Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008 tentang MMQ
Dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan

Telah diujikan pada hari Selasa, tanggal 1 Juli 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

Jumailah, M.S.I

NIP. 198305182023212032

Dewan Penguji

Penguji I

Dr. H. Mohammad Fateh, M.Ag

NIP. 197309032003121001

Penguji II

Kholil Said, S.H.I., M.H.

NIP. 198604152019031005

Pekalongan, 7 Juli 2025

Ditandatangani Oleh

Dekan



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan berdasar pada hasil putusan bersama Menteri Agama Republik Indonesia No.158 tahun 1997 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543 b/U/ 1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata arab yang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia adalah sebagaimana terlihat dalam kamus atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

1) Konsonan Tunggal

No.	Huruf arab	Nama Latin	Huruf latin	Nama
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'	ḥ	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	ṣad	ṣ	es dengan titik di bawah

15.	ض	ḍad	ḍ	de dengan titik di bawah
16.	ط	ṭa'	ṭ	te dengan titik di bawah
17.	ظ	ẓa'	ẓ	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.	ه	ha'	H	-
28.	ء	hamzah	'	Apostrop
29.	ي	ya'	Y	-

2) Konsonan Rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap

أحمدية : ditulis Ahmadiyyah

3) Ta' Marbūṭah

1. Transliterasi *Ta' Marbūṭah* hidup dengan *ḥarakat, fatḥah, kasrah, dan ḍamah*, maka ditulis dengan “t” atau “h”.

Contoh: زكاة الفطر : *Zakāt al-Fiṭri* atau *Zakāh al-Fiṭri*

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

Contoh: طلحة – Ṭalḥah

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

Contoh: روضة الجنة – Rauḍah al-Jannah

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

جماعة : ditulis Jamā'ah

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

نعمة الله : ditulis Ni'matullaḥh

زكاة الفطر : ditulis Zakāt al-Fiṭri

4) 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:

كتب - Kataba

سنل - Su'ila

يذهب - Yaẓhabu

ذكر - Żukira

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
A.	يَ	Fathah dan ya'	Ai	a dan i
B.	وَ	Fathah dan awa	Au	a dan u

Contoh:

كيف : *Kaifa*

حول : *Haula*

5) Vokal Panjang (Maddah)

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

No.	Tanda Vokal	Nama	Latin	Nama
1.	اَ	Fathah dan alif	á	a bergaris atas
2.	اِي	Fathah dan alif layyinah	á	a bergaris atas
3.	اِ	Kasrah dan ya'	í	i bergaris atas
4.	اُ	Dammah dan waw	ú	u bergaris atas

Contoh:

تُحِبُّونَ : Tuḥibbūna

الْإِنْسَان : al-Insán

رَمَى : Ramā

قِيلَ : Qīla

6) Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ : ditulis a'antum

مُؤَنَّث : ditulis mu'annas

7) Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalālah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

- (1) Al-Ima>m al-Buka>riy mengatakan...
- (2) Al-Bukha>riy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
- (3) *Masya> 'Alla>h ka>na wa ma> lam yasya' lam yakun.*
- (4) *Billa>h 'azza wa jalla*
- (5) Jika diikuti huruf Qomariyah ditulis al-
القرآن : ditulis *al-Qur'a>n*
- (6) Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya
السيّة : ditulis *as-Sayyi 'ah*

8) Huruf Ganda (*Syaddah* atau *Tasydid*)

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

Contoh:

محمد : Muḥammad
الودّ : al-Wudd

9) Kata Sandang “ال”

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

Contoh:

القرآن : *al-Qur'an*
السنة : *al-Sunnah*

10) Huruf Besar/Kapital

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

Contoh:

الامام الغ الي : *al-Imām al-Gazālī*
السبع المثاني : *al-Sab'u al-Maṣānī*

Penggunaan huruf capital untuk Allahh berlaku bila dalam tulisan Arabnya lengkap dan kalau disatukan dengan kata

lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak digunakan.

Contoh:

نصر من الله : Nasrun minallāhi

الله تلامر جميعا : Lillāhi al-Amr jamīā

11) 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:

أحياء عاوم الدين : *Iḥyā’ ‘Ulūm al-Dīn*

12) 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 harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : wa innallāha lahuwa khair al-Rāziqīn

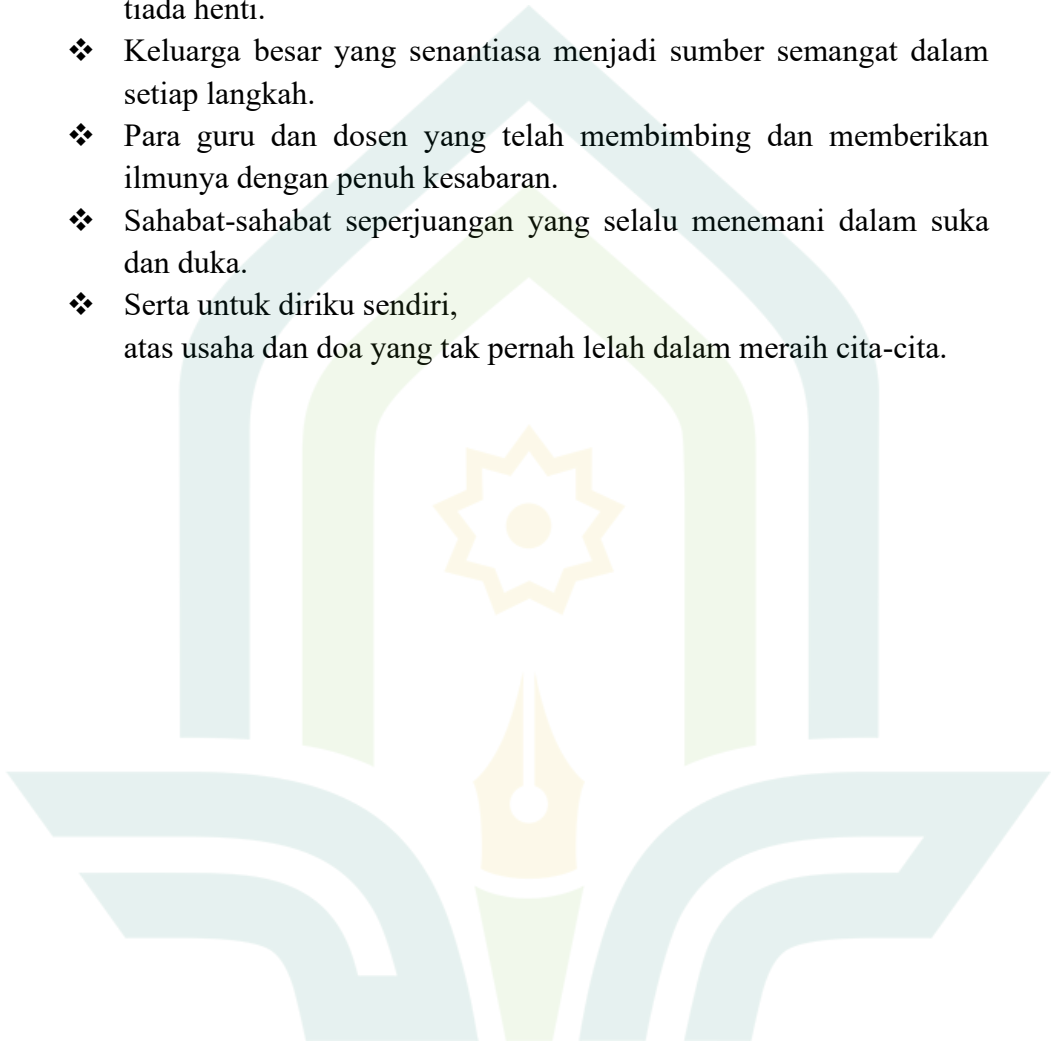
13) Kata Dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

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

شيخ الإسلام : ditulis syaikh al-Islam atau syaikhul Islam

PERSEMBAHAN
Skripsi Ini Kupersembahkan Terruntuk:

- ❖ Ayah dan Ibuku tercinta,
yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan yang tiada henti.
- ❖ Keluarga besar yang senantiasa menjadi sumber semangat dalam setiap langkah.
- ❖ Para guru dan dosen yang telah membimbing dan memberikan ilmunya dengan penuh kesabaran.
- ❖ Sahabat-sahabat seperjuangan yang selalu menemani dalam suka dan duka.
- ❖ Serta untuk diriku sendiri,
atas usaha dan doa yang tak pernah lelah dalam meraih cita-cita.



MOTTO

“Hidup adalah hukum alam
Sebaik- baik hukum adalah keadilan”

“Jadikan diri tenang dan menang dalam diam
Biarkan mereka berfikir kamu yang kalah”

*"Barangsiapa bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan memberikan
jalan keluar baginya, dan memberinya rezeki dari arah yang tidak*

disangka-sangka."

(QS. At-Talaq: 2-3)

ABSTRAK

Nur Na'ilatur Rizqiyah,(1221050) "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan" Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan 2025

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan pengembangan pembiayaan properti syariah, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sesuai prinsip syariah, dengan mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Fatwa ini menjadi landasan hukum penerapan akad MMQ dalam pembiayaan KPR yang memungkinkan perpindahan kepemilikan aset secara bertahap antara bank dan nasabah. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan mekanisme produk KPR di BSI Kota Pekalongan, menganalisis implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 dalam produk KPR tersebut, serta memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan pembiayaan syariah di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris dan deskriptif-analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak internal Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Pekalongan, seperti kepala unit pembiayaan, staf pembiayaan, teller, serta beberapa nasabah KPR MMQ. Selain itu, dilakukan observasi terhadap proses akad dan pengumpulan data dokumentasi dari berbagai sumber hukum, fatwa, jurnal, dan literatur yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 dalam produk KPR MMQ di BSI Kota Pekalongan secara umum telah berjalan sesuai ketentuan syariah. Bank dan nasabah bekerja sama dalam skema kepemilikan bersama yang berkurang secara bertahap melalui pembayaran angsuran. Namun, terdapat beberapa kendala, terutama dalam proses take over KPR dari bank konvensional ke bank syariah, di mana belum terdapat pengaturan yang secara spesifik mengatur mekanisme pengalihan jaminan dan subrogasi dalam konteks akad MMQ. Meskipun demikian, BSI telah menerapkan mitigasi risiko dan upaya hukum yang sesuai dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci: Musyarakah Mutanaqisah, Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008, Pembiayaan KPR Syariah, Implementasi Hukum Syariah

ABSTRACT

Nur Na'latur Rizqiyah, (1221050) "Implementation of DSN-MUI Fatwa No. 73 of 2008 on Musyarakah Mutanaqisah in Islamic Mortgage Products at BSI Pekalongan City" Faculty of Sharia Program Study Sharia Economic Law State Islamic University KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan 2025

This research is motivated by the need to develop Islamic property financing, particularly Sharia-compliant Home Ownership Loans (KPR), based on DSN-MUI Fatwa No. 73 of 2008 concerning Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). This fatwa serves as the legal basis for implementing the MMQ contract in mortgage financing, allowing for gradual transfer of asset ownership between the bank and the customer. This study aims to describe the mechanism of the KPR product at BSI Kota Pekalongan, analyze the implementation of the fatwa within the product, and provide theoretical and practical contributions to the development of Islamic finance in Indonesia.

The research uses a qualitative method with an empirical juridical and descriptive-analytical approach. Primary data was obtained through in-depth interviews with internal parties at Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Pekalongan, such as the head of the financing unit, financing staff, tellers, and several MMQ mortgage customers. In addition, observations were made on the contract process and documentation was collected from various legal sources, fatwas, journals, and relevant literature.

The results of the research indicate that the implementation of DSN-MUI Fatwa No. 73 of 2008 in the MMQ KPR product at BSI Kota Pekalongan has generally been carried out in accordance with Sharia principles. The bank and customers collaborate in a diminishing partnership scheme through installment payments. However, there are several challenges, particularly in the process of taking over KPR from conventional banks to Sharia banks, where there is no specific regulation that clearly governs the mechanism of collateral transfer and subrogation within the MMQ context. Nevertheless, BSI has applied appropriate risk mitigation and legal measures in its implementation.

Keywords: *Musyarakah Mutanaqisah, DSN-MUI Fatwa No. 73 of 2008, Sharia Mortgage Financing, Implementation of Sharia Law.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu`alaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirabbil`alamin Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan” Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan seluruh umatnya yang istiqamah menjalankan ajaran Islam hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bimbingan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak, penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Khafid Abadi, M.H.I. selaku Ketua prodi hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan
2. Ibu Jumailah, M.S.I. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran dan kesungguhan hati memberikan bimbingan dan pengarahan dari awal hingga selesainya penulisan skripsi ini.
3. BSI Kota Pekalongan, instansi yang telah memberikan kesempatan, waktu, dan informasi yang sangat berarti dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kerja sama, keterbukaan, dan bantuan yang diberikan selama proses penelitian berlangsung. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan menjadi amal jariyah dan membawa keberkahan bagi seluruh pihak di dalamnya.
4. Ayah dan Ibu tercinta, Sosok luar biasa yang selalu menjadi sumber kekuatan, semangat, dan doa di setiap langkahku. Terima kasih atas

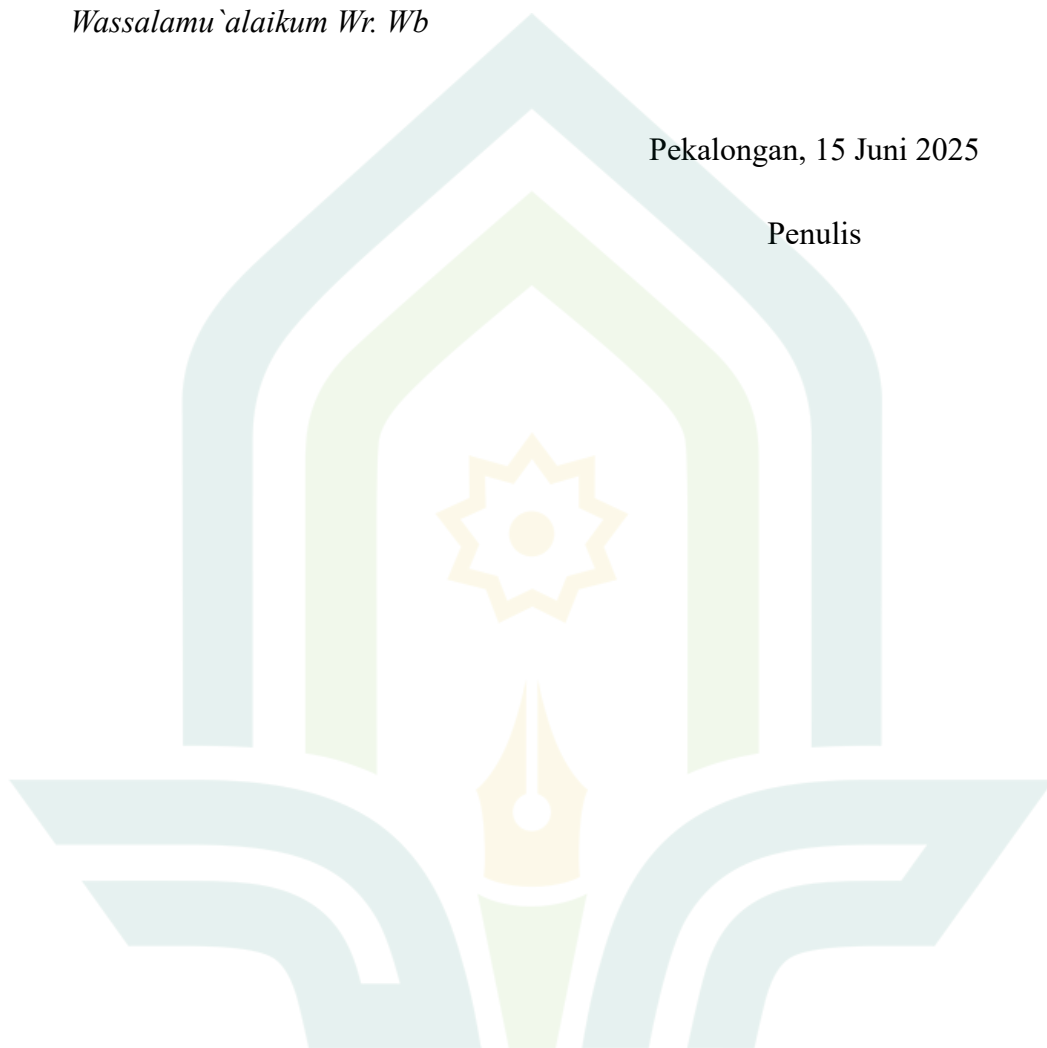
- cinta tanpa syarat, doa tanpa henti, dan pengorbanan yang tak pernah terhitung. Segala pencapaian ini adalah buah dari kasih sayang dan perjuangan kalian.
5. Pakde M. Faisol (ALM) dan Bude Nur Hidayah, terima kasih atas setiap doa dan motivasi yang tak pernah putus. Pencapaian ini tak akan mungkin tanpa dukungan dan cinta dari kalian berdua.
 6. Om dan Tanteku: Mba Nur, Mba Rissa, Mba Eva, Mba Nisa, Mba Jouva, Bulek Rusda, Bulek Asriyah, Om Budi, Om Doni, Mas sunu, Mas Hanif, Mas Afif, Mas Somad, Mas Alex, Mas Hanif, Pakde Haris (ALM) terimakasih atas dorongan, semangat serta doanya.
 7. Saudara serta keponakanku: Fuadiah, Naili, Amel, Taka, Ghifar, Alfa, Azka, Tika, Shenna, Quenn, Yasmin, Rayyan, Taki, Ilyas terima kasih atas kehadiran, dukungan, dan kebahagiaan yang kalian bawa dalam hidupku. Kalian adalah sumber semangat dan kebahagiaan di tengah perjalanan ini.
 8. Novita Puspita Sari dan Andira Celina, sahabat yang tak hanya hadir dalam tawa, tapi juga setia menemani dalam lelah dan air mata. Terima kasih atas kebersamaan, semangat, dan dukungan yang begitu berarti sepanjang perjalanan ini. Kalian adalah bagian indah dari proses yang tak akan pernah terlupa.
 9. Untuk seseorang yang diam-diam selalu ada dalam hatiku, Terima kasih atas kehadiranmu yang menjadi penyemangat dalam diam, yang tak henti menjadi alas doa dan sumber tenang dalam lelahku. Meski mungkin tak kau tahu, setiap langkahku hingga titik ini tak lepas dari bayang semangat dan harap yang kau nyalakan. Semoga Allah menjaga setiap jarak, menguatkan setiap rasa, dan mempertemukan dalam kebaikan, pada waktu yang terbaik.
 10. Untuk teman-teman KKN tercinta terima kasih atas kebersamaan, kerja sama, dan tawa yang mengiringi setiap langkah selama menjalani pengabdian. Dalam lelahnya hari-hari di lapangan, kalian hadir menjadi penguat dan penghibur. Dalam setiap diskusi, tawa, dan tantangan, kita tumbuh bersama menjadi pribadi yang lebih kuat dan bijak. Semoga semua kenangan indah selama KKN menjadi bagian dari cerita hidup yang tak terlupakan, dan semoga persahabatan ini terus terjaga dalam kebaikan.

Akhirnya kami menyadari bahwa apa yang telah tersaji dalam penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Masih banyak yang perlu diperbaiki dan diperdalam lebih lanjut atau ada hal yang kurang sesuai, karena hanya sebatas inilah yang dapat penulis sampaikan, maka dengan segala bentuk kritik dan saran sangat kami harapkan.

Wassalamu`alaikum Wr. Wb

Pekalongan, 15 Juni 2025

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	v
PERSEMBAHAN	xi
MOTTO.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT	xiv
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR GAMBAR.....	xxi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Kerangka Teoritik	6
F. Penelitian Relevan	11
G. Metode Penelitian	13
H. Sistematika Pembahasan.....	18
BAB II TEORI DAN KONSEP	19
TINJAUAN UMUM MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMq)	
.....	19
DALAM PRODUK KPR RUMAH.....	19
A. Akad Musyarakah Mutanaqisah	19
B. Produk KPR Rumah	29
1. Pengertian Produk KPR Rumah	29
2. Syarat Produk KPR.....	30
3. Jenis-Jenis KPR Rumah.....	31
4. Keunggulan dan Kelemahan KPR.....	33

BAB III HASIL PENELITIAN	35
IMPLEMENTASI AKAD MMQ DALAM PRODUK KPR RUMAH.....	35
DI BANK BSI KOTA PEKALONGAN.....	35
A. Profil Bank Syariah Indonesia (BSI) Pekalongan	35
1. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI)	35
2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia (BSI).....	36
B. Produk dan Layanan Bank Syariah Indonesia (BSI)	36
1. Tabungan.....	36
2. Pembiayaan.....	38
C. Mekanisme Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan	41
1. Penerapan Akad MMQ dalam pembiayaan KPR Syariah di BSI.....	41
2. Penerapan Akad Murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah di BSI.....	42
3. Alur/Proses Pembiayaan Akad MMQ Griya	55
BAB IV PEMBAHASAN	57
ANALISIS IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73 TAHUN 2008 TENTANG MMQ DALAM PRODUK KPR RUMAH DI BSI KOTA PEKALONGAN.....	57
A. Analisis Mekanisme Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan.....	57
B. Analisis Implementasi Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008 Tentang MMQ Dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan.....	64
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah	53
Tabel 3. 2 Daftar Narasumber Wawancara Penelitian	54



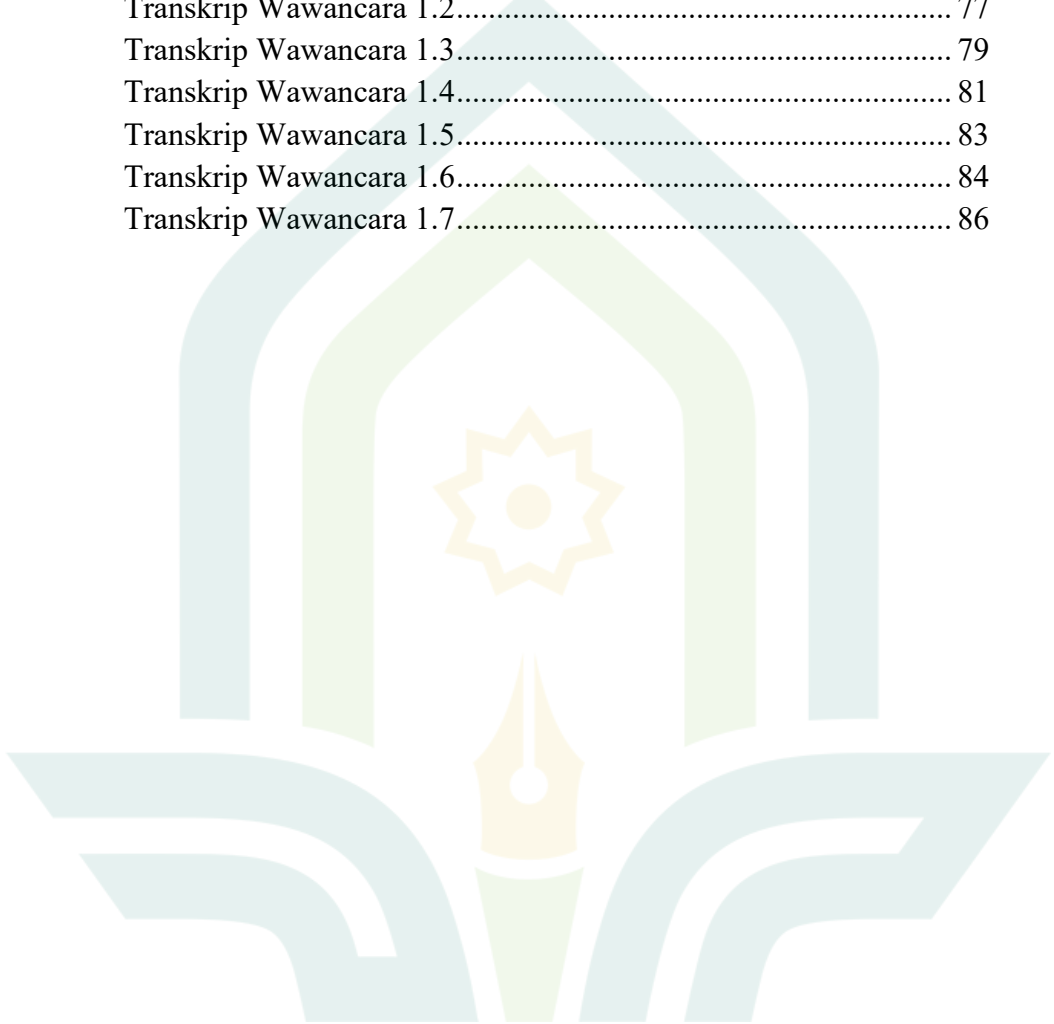
DAFTAR GAMBAR

Skema 4.1	Akad Murabahah	58
Skema 4.2	Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	63



DAFTAR LAMPIRAN

A. Surat pengantar dan izin penelitian	74
B. Kuesioner Penelitian	75
Transkrip Wawancara 1.1.....	75
Transkrip Wawancara 1.2.....	77
Transkrip Wawancara 1.3.....	79
Transkrip Wawancara 1.4.....	81
Transkrip Wawancara 1.5.....	83
Transkrip Wawancara 1.6.....	84
Transkrip Wawancara 1.7.....	86



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan landasan hukum bagi perbankan syariah dalam mengembangkan produknya, yang salah satunya adalah pengembangan di bidang pembiayaan properti atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berdasarkan prinsip syariah. Landasan hukum yang digunakannya adalah Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMq). Akad MMq ini menjadi akad pilihan dalam produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah yang dapat digunakan dalam jangka waktu pembiayaan yang lama.¹

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah, yang dimaksud dengan musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Musyarakah Mutanaqisah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan hak kepemilikan melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lainnya.

¹ Eka Satria Putra Saefudin, PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA TAKE OVER KPR DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Diakses dari <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/62266/1/EKA%20SATRIA%20PUTRA%20SAEFUDIN%20-%20FSH.pdf>

Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq) merupakan alternative lain dari akad murabahah yang telah digunakan secara dominan di perbankan syariah diseluruh dunia sebagai pembiayaan properti (KPR). Hal ini dikarenakan kurang sesuai untuk pembiayaan properti dengan jangka waktu yang panjang. Penerapan murabahah untuk properti dengan tenor jangka panjang, sudah dipandang tidak efektif dan lebih berisiko dalam menghadapi harga yang selalu berubah. Maka solusinya adalah dengan akad musyarakah mutanaqisah yang sudah di Fatwakan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Pada tahun 2014 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengeluarkan peraturan mengenai penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah dengan menerbitkan Peraturan Nomor 31/POJK 05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah disebutkan bahwa musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Musyarakah mutanaqisah (MMq) ini dapat diterapkan sebagai suatu produk pembiayaan pada perbankan syariah berdasarkan prinsip sirkah inan, dimana porsi modal (*lushshah*) salah satu mitra (syarik) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naglul hishshah bil iwadh mutanaqishah*) kepada mitra (syarik) yang lain yaitu nasabah. Pada skema ini nasabah dapat mengalihkan utang (*take over*) dari Bank lain dan dapat berpindah akad (*top-up*) ke akad MMq. Sehingga nasabah dapat take over dan top up dari program KPR bank konvensional menjadi KPR yang berlandaskan syariah di pembiayaan KPR Hits, inilah yang dimaksud dengan "Hijrah to syariah pada produk yang ditawarkan oleh BSI Syariah.

Dalam praktik MMq, bank selaku kreditur baru belum memegang sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi jaminan

ketika kredit sudah dicairkan. Terdapatnya jeda waktu antara pencairan kredit baru oleh bank dan lepasnya sertifikat jaminan, dalam hal ini Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan kepada bank sebagai kreditur baru merupakan sebuah resiko. Resiko yang dapat dialami oleh bank sebagai kreditur baru tersebut disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai penerimaan sertifikat sebagai agunan kredit baru. Dalam kondisi-kondisi tertentu dimana agunan belum dapat lepas dari kreditur lama maka perjanjian kredit yang sebelumnya telah ditandatangani oleh nasabah dengan kreditur baru maka akan batal dengan sendirinya karena tidak lepasnya jaminan dari kreditur lama yang disebabkan belum terlunasnya utang oleh nasabah.²

Dalam praktik pembiayaan KPR Syariah dengan data empiris pembiayaan MMq yang ada belum berjalan dengan harmonis, yaitu terdapat permasalahan yang timbul akibat belum adanya aturan yang mengikat antara kreditur lama, nasabah dan kreditur baru ketika melakukan take over. Dalam Fatwa Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, tidak terdapat aturan yang mengatur mengenai kelanjutan perjanjian yang mengikat, yakni antara bank lama selaku pemberi pembiayaan lama, nasabah sebagai pihak yang mempunyai pinjaman atau hutang yang akan memindahkan pinjaman hutangnya, serta BSI Syariah sebagai pihak ketiga yang akan menjadi pihak pemberi pembiayaan baru. Kemudian tidak adanya kepastian hukum terkait perpindahan objek jaminan dari kreditur lama ke kreditur baru karena adanya jeda waktu penyerahan agunan ketika dilakukannya take over-top up KPR

² Eka Satria Putra Saefudin, PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA TAKE OVER KPR DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Diakses dari <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/62266/1/EKA%20SATRIA%20PUTRA%20SAEFUDIN%20-%20FSH.pdf>

Peristiwa take over dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal juga dengan sebutan "subrogasi". Dalam KUHPerdata Pasal 1400, definisi subrogasi yaitu "penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga yang membayar kreditur dan pihak ketiga tersebut. Dalam rangka pembahasan ini diberi nama kreditur baru, sedang kreditur yang menerima pembayaran dari pihak ketiga diberi nama kreditur lama.

Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur (si berpiutang) baik secara langsung maupun secara tidak langsung yaitu melalui debitur (si berutang) yang meminjam uang dari pihak. ketiga. Pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur lama, sebagai kreditur yang baru terhadap debitur.

Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur lama kepada pihak ketiga. Oleh karena itu Pihak ketiga sebagai kreditur baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitur dan jika debitur wanprestasi, maka kreditur baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitur yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek, dan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, Peneliti tertarik untuk melakukan pengkajian lanjut tentang permasalahan kesesuaian hukum positif pada take over pembiayaan KPR pada akad Musyarakah Mutanaqisah, yang berjudul **"Implementasi Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008 Tentang MMq dalam produk KPR Rumah di BSI Syariah Pekalongan "**.³

³ Eka Satria Putra Saefudin, PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA TAKE OVER KPR DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Diakses dari <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/62266/1/EKA%20SATRIA%20PUTRA%20SAEFUDIN%20-%20FSH>.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan diantaranya:

1. Bagaimana Mekanisme Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan?
2. Bagaimana Implementasi Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk KPR di BSI Kota Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian memiliki tujuan tertentu dan spesifik. Di dalam penelitian ini tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan Produk KPR Rumah di BSI Syariah Kota Pekalongan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah.
2. Untuk menganalisis implementasi fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah diterapkan dalam produk KPR di BSI Syariah Kota Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

Apabila tujuan tersebut tercapai, diharapkan melalui penelitian ini dapat bermanfaat serta berkontribusi secara:

1. Kegunaan Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian hukum ekonomi syariah, khususnya terkait dengan:
Pemahaman mengenai mekanisme produk KPR rumah berbasis prinsip syariah, Analisis terhadap penerapan Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 dalam praktik akad Musyarakah Mutanaqisah, Kajian terhadap permasalahan hukum yang muncul dalam implementasi akad tersebut di lapangan.
2. Kegunaan Praktis, Penelitian ini dapat ☐ Menjadi referensi bagi praktisi perbankan syariah dalam menjalankan produk KPR berbasis Musyarakah Mutanaqisah sesuai prinsip syariah, Memberikan masukan kepada pihak regulator dan pembuat kebijakan untuk meninjau kembali aspek hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah, terutama dalam konteks pengalihan jaminan dan take over, Membantu mencegah

terjadinya ketidakpastian hukum dalam praktik pembiayaan syariah, dengan memastikan penerapannya sesuai fatwa yang berlaku.⁴

E. Kerangka Teoritik

1. Tinjauan Umum Tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah

a. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah

Pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu syirkatul 'inan, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshabil 'iwadh mutanaqishah*) (نقل الحصة بالعوض المتناقصه) kepada syarik yang lain (nasabah). Berdasarkan PBI No.9/19/PBI/2007 Jo.PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, musyarakah adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.⁵

Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad musyarakah mutanaqisah

⁴ Nirmala Amelia Husein 1 , Miswan Ansori2, *Mekanisme dan Implementasi Pembiayaan KPRBTNPlatinumiBdengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTNSyariahKCPS Kudus*, : Jurnal Cendekia Ilmiah Vol.3, No.6, Oktober 2024

⁵ Keputusan Dewan Syari'ah Nasional No: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk Musyarakah Mutanaqisah

dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.⁶

b. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Ada beberapa dasar hukum yang menjadi landasan implementasi akad musyarakah mutanaqisah ini adalah sebagai berikut.

1) Al-Qur'an surah As-Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ
الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ
وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

“Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.

Dalam Tafsir Al-Qur'an Al-Mukhtashar / Markaz Tafsir Riyadh, di bawah pengawasan Syaikh Dr. Shalih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil Haram) Mengatakan “Daud menetapkan keputusan di antara

⁶ AA Salim, Tentang Pedoman Musyarakah Mutanaqisah, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang hal. 1

keduanya, dia berkata kepada pihak yang mengadu, "Saudaramu telah menzalimimu ketika dia meminta seekor dombamu untuk digabungkan dengan domba-dombanya, dan sesungguhnya kebanyakan dari para sekutu, sebagian dari mereka melakukan pelanggaran terhadap sebagian lainnya dengan mengambil hak partnernya dan berlaku tidak adil, kecuali orang-orang beriman yang melakukan amal-amal saleh, mereka adalah orang-orang yang berlaku adil kepada partner-partner mereka dan tidak menzalimi mereka, orang-orang yang seperti itu tidak banyak. Dan Daud -'alaihissalām- pun yakin bahwa Kami hanya mengujinya dengan pertikaian dua orang ini, maka dia meminta ampunan kepada Rabbnya dan sujud mendekatkan diri kepada Allah serta bertobat kepada-Nya"⁷

2) Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh alHakim, dari Abu Hurairah).

3) Kaidah fiqh “pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. “menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) Harus didahulukan atas mendatangkan kemashlahatan”.

4) Kajian pada KUH Perdata

Melihat pada ketentuan pokok akad musyarakah dan ijarah di atas, keduanya memiliki kesesuaian dalam Pasal

⁷ Departemen Agama RI, Al-Qur‘an dan Terjemahannya, (Bandung:Diponegoro, 2010), h. 437

1313 KUH Perdata, perjanjian diberi pengertian sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji.⁸

5) Syarat dan Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMq)

Rukun Musyarakah Mutanaqisah (MMq) :

- a) Sighah, ucapan ijab dan qabul
- b) Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
- c) Obyek kesepakatan
- d) Nisbah bagi hasil

Syarat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ):

- a) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah
- b) Persentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain
- c) Modal, harga barang dan jasa harus jelas
- d) Tempat penyerahan (delivery) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi
- e) Barang yang di transaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi short sale dalam pasar modal.⁹

⁸ Nadratuzzaman hosen, Musyarakah Mutanaqisah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, *Al-Ishad* : vol. 1 No. 2 2009

⁹ Edwin Rahmat Yulianto, ANALISA PEMBIAYAAN PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD MMQ

2. Tinjauan Umum Tentang Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008

FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang MUSYARAKAH MUTANAQISAH
MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

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

Kedua : Ketentuan Khusus

- a. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain.
- b. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat

- mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
 - e. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;¹⁰

F. Penelitian Relevan

1. Muh Turizal Husein dalam jurnalnya “*Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah*” (Journal of Islamic Economics and Banking UMT, Vol. 1, 2019), mengangkat tema kebutuhan tempat tinggal bagi nasabah melalui akad musyarakah mutanaqisah serta analisis kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Persamaan dengan penelitian saya adalah sama-sama meneliti kesesuaian akad MMQ dengan fatwa DSN-MUI. Perbedaannya, penelitian tersebut tidak membahas implementasi akad MMQ dalam sistem *take over* seperti pada penelitian saya.¹¹
2. Dodi Yarli dan Nada Raudhotul Ma’wa, dalam jurnalnya “*Klausul Akad Musyarakah Mutanaqishah KPR Berdasarkan Ketetapan Fatwa DSN-MUI*” (Jurnal At-Tahkim Vol. 01, No. 1, 2018), mengangkat tema pembiayaan KPR secara umum dan penerapan akad MMQ pada BNI Syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013. Persamaan dengan penelitian saya adalah membahas pembiayaan KPR dengan akad MMQ. Perbedaannya, penelitian tersebut

¹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor.73 DSN-MUI/XII/2008 tentang Musyārah Mutanāqishah

¹¹ Muh Turizal Husein, Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah, *Journal Of Islamic Economics and Banking Universitas Muhammadiyah Tangerang*, Vol 1, 2019

meneliti di BNI Syariah, sedangkan saya meneliti di BSI Kota Pekalongan dan fokus pada sistem *take over*.

3. Muhammad Dwi Febrizal dalam penelitiannya berjudul “*Analisis Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu*” (IAIN Bengkulu, 2016), mengangkat tema penerapan akad MMQ dalam pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat.

Persamaannya dengan penelitian saya adalah sama-sama membahas akad MMQ dalam pembiayaan rumah. Perbedaannya, penelitian tersebut tidak mengkaji sistem *take over* dan objek lokasinya berada di Bengkulu, bukan di BSI Pekalongan.¹²

4. Agisa Muttaqien, dalam skripsinya “*Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi)*” (Universitas Indonesia), mengangkat tema penerapan akad MMQ dalam produk pembiayaan hunian syariah kongsi.

Persamaan dengan penelitian saya adalah sama-sama menggunakan akad MMQ dalam kepemilikan rumah. Perbedaannya, fokusnya pada produk *kongsi* di Bank Muamalat, sedangkan saya membahas sistem *take over* di BSI.

5. Bayu Prasetyo, dalam skripsinya “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia berdasarkan Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013*” (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta), mengangkat tema penyelesaian masalah dalam pembiayaan MMQ yang bermasalah.

Persamaannya adalah penggunaan metode kualitatif deskriptif

¹² MUHAMMAD DWI FEBRIZAL, ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU, INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU, 2016

dan sama-sama membahas akad MMQ. Perbedaannya, penelitian tersebut berfokus pada penyelesaian pembiayaan bermasalah, sementara saya meneliti implementasi MMQ dalam sistem *take over*.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat. dengan tujuan untuk melihat perspektif hukum dengan penerapan dari pembiayaan KPR akad musyarakah mutanaqisah yang menggunakan take over. Sifat penelitian Metode penelitian dalam proposal ini bersifat deskriptif kualitatif, karena berupaya mengumpulkan fakta sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada. Penelitian ini terfokus pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Menurut Husein Umar, “Deskriptif adalah menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.

Sedangkan kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misal perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain secara holistik dengan cara mendeskripsikannya dalam bentuk kata-kata dan bahasa.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam tentang implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 pada produk KPR BSI Syariah Kota Pekalongan, serta mengidentifikasi kesesuaian implementasi dan kendala yang dihadapi. Metode deskriptif-analitis digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi terkait penerapan akad MMq.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Kantor Bank BSI Syariah Kota Pekalongan yang berlokasi di Jalan. KH. Wahid Hasyim No.11A, Kauman, Kec. Pekalongan Tim., Kota Pekalongan,

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian jika dilihat dari tempat perolehannya, dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data primer dapat menggunakan pengamatan dan wawancara sebagai alat pengumpulan data.¹³

1.) Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah keputusan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan. Kualifikasi subjek yang dipilih adalah para pengurus PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan.

2.) Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah para pakar yang kompeten yakni Kepala Unit Pembiayaan untuk menjelaskan masalah yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Bersumber pada dokumen-dokumen tertulis yang berupa aturan tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah yang diterapkan, jurnal-jurnal ilmiah, dokumen-dokumen, buku-buku, tesis, arsip-arsip, Fatwa DSN-MUI, KUHPer, dan berbagai referensi yang relevan dengan masalah penelitian.

¹³ Sri Mulyani dkk, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, *Skripsi*, (Universitas Indonesia; Fakultas Hukum, 2005), Hal.28

5. Subjek Penelitian

- a. Pihak Bank BSI Syariah Kota Pekalongan: Pejabat bank yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan produk KPR berbasis MMq, seperti kepala cabang, staf pembiayaan, dan staf hukum.
- b. Nasabah KPR BSI Syariah Kota Pekalongan: Nasabah yang menggunakan produk KPR dengan skema MMq, baik nasabah baru maupun yang melakukan take over dari bank lain.
- c. Pihak Terkait Lainnya: Konsultan hukum syariah, notaris, atau pihak lain yang memiliki keterkaitan dalam penerapan akad MMq di BSI Syariah.

6. Teknik Pengumpulan Data

Berikut adalah Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk penelitian kualitatif.¹⁴

a. Wawancara Mendalam (In-depth Interview):

Dilakukan kepada pihak internal bank dan nasabah untuk menggali informasi mengenai pelaksanaan akad MMq, persepsi terhadap produk, dan kendala yang dihadapi. Wawancara akan menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan terbuka, sehingga informan dapat memberikan jawaban yang detail dan mendalam.

Peneliti melakukan wawancara dengan:

1.) Kepala Unit Pembiayaan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan

- Dikutip dan dianalisis pada **Bab III halaman 57–59**
- Korelasi: Memberikan gambaran umum mengenai kebijakan dan mekanisme persetujuan pembiayaan KPR MMQ yang menjadi dasar pembahasan pada Bab III

¹⁴ Teknik Pengumpulan data Kualitatif dan Kuantitatif dalam Metode, <https://kumparan.com/berita-update/teknik-pengumpulan-data-kualitatif-dan-kuantitatif-dalam-metode-penelitian-lukfvn1FWGs>, (diakses Tanggal 08 Oktober 2024)

2.) Divisi Pembiayaan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan.

- Dikutip dan dianalisis pada **Bab III halaman 73–74**
- Korelasi: Menjelaskan secara teknis proses pengajuan pembiayaan, sistem approval, WISE, pencairan dana, hingga strategi mitigasi risiko. Data ini memperkuat analisis implementasi fatwa DSN-MUI No. 73 dalam praktik pembiayaan.

3.) Teller PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan.

- Dikutip pada **Lampiran Transkrip Wawancara 1.1 halaman 95–96**
- Korelasi: Menunjukkan bagaimana pihak frontliner menyampaikan informasi dan edukasi akad kepada nasabah, serta bagian dari pelayanan awal dalam implementasi akad MMQ.

4.) Nasabah yang menggunakan akad MMq PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Syariah Kota Pekalongan.

- Dikutip pada:
Lampiran Transkrip 1.2 (Naila) halaman 97–99
Lampiran Transkrip 1.4 (Ahmad) halaman 101–103
Lampiran Transkrip 1.7 (Tya) halaman 107–108
- Korelasi: Memberikan data langsung dari pengguna tentang pemahaman akad, pengalaman saat take over KPR konvensional ke syariah, serta menilai implementasi akad MMQ telah sesuai dengan prinsip syariah. Data ini digunakan dalam analisis pada **Bab IV**.

b. Observasi:

Pengamatan langsung terhadap proses pelaksanaan akad MMq di BSI Syariah Kota Pekalongan, termasuk proses penyusunan akad, persetujuan, dan eksekusi akad. Observasi juga dilakukan untuk melihat tata cara implementasi akad dalam transaksi sehari-hari.

c. Dokumentasi:

Mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan implementasi akad MMq, seperti salinan akad, laporan keuangan terkait pembiayaan MMq, dan dokumen pendukung lain yang menunjukkan kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI No. 73. Tahun 2008

7. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yang meliputi tahapan sebagai berikut:

a. Reduksi Data:

Merangkum dan menyederhanakan data yang telah dikumpulkan untuk memfokuskan pada informasi-informasi penting yang berkaitan dengan implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73. Informasi yang tidak relevan akan disisihkan.¹⁵

b. Penyajian Data:

Menyusun data yang telah direduksi dalam bentuk narasi, tabel, atau diagram, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas tentang implementasi akad MMQ di BSI Syariah Kota Pekalongan.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi:

Menarik kesimpulan berdasarkan hasil analisis data, yang akan diverifikasi dengan melakukan pengecekan ulang

¹⁵ Akmal Dhiya Ulhaq, Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro, *Skripsi Fakultas Syariah* UIN Syarif Hidayatullah, 2018

terhadap hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memastikan validitas data yang diperoleh.

H. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi tentang gambaran umum penelitian yang akan dilakukan penulis yang diawali dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN UMUM MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMq) DALAM PRODUK KPR RUMAH Bab dua berisi tentang tinjauan pustaka yang berisi landasan teori sebagai dasar penelitian yaitu mengenai akad, akad musyarakah mutanaqisah, pembiayaan KPR syariah, serta berisi landasan Fatwa DSN-MUI NO 73 Tahun 2008

BAB III IMPLEMENTASI AKAD MMQ DALAM PRODUK KPR RUMAH DI BANK BSI KOTA PEKALONGAN Pada bab tiga menjelaskan tentang hasil penelitian menguraikan permasalahan terkait Mekanisme Produk KPR rumah di BSI Syariah Kota Pekalongan.

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO 73 TAHUN 2008 TENTANG AKAD MMQ DALAM PRODUK KPR RUMAH DI BSI KOTA PEKALONGAN Bab yang ke empat Produk KPR rumah di BSI dalam perspektif Fatwa DSN-MUI No. 73 tahun 2008 ini akan dituliskan hasil penelitian dan pembahasan yang didapatkan setelah penulis melakukan penelitian.

BAB V PENUTUP Pada bab terakhir akan dituliskan penutup dari penelitian yang telah dilakukan yang berupa kesimpulan, saran, kritik, dan harapan penulis yang berkaitan dengan penelitian ini¹⁶

¹⁶ ZAKIYA HASNA NUR NAHARI, ANALISIS KOMPARATIF PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto), *Skripsi*, UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO, hal. 21 2022

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme produk KPR Rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Pekalongan menggunakan skema akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan Murabahah. Pada skema MMQ, terjadi kerjasama pembiayaan antara bank dengan nasabah untuk kepemilikan rumah, di mana bank dan nasabah sama-sama menjadi pemilik aset secara bersama di awal akad sesuai porsi modal masing-masing. Selama masa pembiayaan, nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga pada akhirnya seluruh kepemilikan rumah menjadi milik nasabah. Dalam pelaksanaan akad, BSI menerapkan sistem sewa atas porsi kepemilikan bank yang dibayarkan oleh nasabah dalam bentuk ujarah (sewa). Selain itu, mekanisme take over atau peralihan pembiayaan dari bank konvensional ke BSI juga telah diterapkan, sehingga nasabah yang sebelumnya mengambil KPR di bank konvensional dapat beralih ke sistem syariah melalui akad MMQ.
2. Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR di BSI Kota Pekalongan secara umum telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah, sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 dan didukung oleh hasil wawancara dengan nasabah serta pihak BSI yang menunjukkan kepatuhan pada prinsip syariah dalam pelaksanaan akad. Dalam akad MMQ yang dilaksanakan, seluruh unsur penting seperti rukun dan syarat akad musyarakah mutanaqisah, termasuk kejelasan porsi kepemilikan, pembagian keuntungan, serta pengalihan kepemilikan secara bertahap, telah diterapkan sesuai fatwa. Selain itu, mekanisme pembayaran sewa (ujrah) juga disepakati secara transparan dalam perjanjian awal. Namun, dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa tantangan, seperti potensi risiko hukum dalam proses take over ketika terjadi keterlambatan penyerahan agunan dari

bank lama ke bank baru, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hak jaminan sementara. Meski demikian, secara prinsip, pelaksanaan akad MMQ di BSI Kota Pekalongan tetap berpegang pada ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 serta aturan perbankan syariah yang berlaku.

B. Saran

1. Untuk Bank Syariah Indonesia Kota pekalongan meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada calon nasabah terkait akad MMQ secara lebih komprehensif.
2. Menyediakan media edukatif seperti brosur, video singkat, atau sesi konsultasi untuk meningkatkan literasi keuangan syariah.
3. Sebelum menandatangani akad, sebaiknya mempelajari secara menyeluruh isi perjanjian.
4. Aktif bertanya kepada pihak bank jika ada istilah atau ketentuan yang belum dipahami.
5. Untuk peneliti selanjutnya, penulis mensarankan dapat melakukan penelitian lebih lanjut tentang efektivitas akad MMQ dibandingkan dengan akad lain seperti murabahah atau ijarah muntahiya bittamlik dalam pembiayaan KPR syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Antonio, M. S. (2001). Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani.

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bandung:Diponegoro, 2010), h. 437

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor.73DSN-MUI/XII/2008 tentang Musyarakah Mutanāqishah

Karim, A. (2004). Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer. Jakarta: Gema Insani

Keputusan Dewan Syari'ah Nasional No: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan, Definisi Produk

Naf'an, " *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah edisi 2*", Yogyakarta; Graha Ilmu. 2022 hal.81

PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 4 /POJK.05/2018 TENTANG PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

Hariman Siregar Surya, M.Ag, Koko khoerudin, M.Pd.I. "Fikih Muamalah Teori dan Implementasi", Bandung; PT Remaja Rosdakarya,2019 hal 206-207

Skripsi

AA Salim, "Tentang Pedoman Musyarakah Mutanaqisah", Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

Nadratuzzaman Hosen, " MUSYARAKAH MUTANAQISHAH", Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta

FEBRIZAL MUHAMMAD DWI, “ANALISIS PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BENGKULU”, INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU, 2016

Mulyani Sri dkk, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, (Universitas Indonesia; *Skripsi*, Fakultas Hukum, 2005), Hal.28

Nurjanah, “Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya” *Skripsi*, FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO 1440 H/2019 M

Akmal Ulhaq Dhiya, “Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro”, *Skripsi Fakultas Syariah*, UIN Syarif Hidayatullah, 2018

NAHARI ZAKIYA HASNA NUR, “ANALISIS KOMPARATIF PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCP Purwokerto)”, *Skripsi*, UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO, hal. 21 2022

Jurnal

Nirmala Amelia Husein 1 , Miswan Ansori2, “Mekanisme dan Implementasi Pembiayaan KPRBTNPlatinumBdengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah KCPS Kudus”, : *Jurnal Cendekia Ilmiah* Vol.3, No.6, Oktober 2024

Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. (2008). Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Kredit Pemilikan Rumah Syariah. Jakarta: DSN-MUI.

Yulianto Edwin Rahmat, ME, “*ANALISA PEMBIAYAAN PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD MMQ*”

Nadratuazzaman Hosen, musyarakah mutanaqisah, fakultas syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Al-Ishad : vol. 1 No. 2 2009

Vika Mitasari, Abid Ramadhan, Rahmawati, “ Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di bank BSI”, *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology (JEMATech)*, Vol.6 No. 2, Agustus 2023

Husein Muh Turizal, “Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah”, *Journal Of Islamic Economics and Banking Universitas Muhammadiyah Tangerang*, Vol 1, 2019

Salamah Najmah, Iwan Permana, Intan Nurrachmi, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Produk Pembiayaan BSI Griya”, *Jurnal Riset Ekonomi Syariah (JRES)*, Volume 4, No. 1, Juli 2024

Sofyan Nurcahyo, Habriyanto, Mohammad Orinaldi, “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, Vol.1, No.4 Desember 2023

Rahmawaty, ” Implication of Musyarakah Mutanaqisah Contract of Syariah Banking (Study of Opportunities and Risks at Bank Mu’amalat, Manado Branch)”, *Journal Economic and \Business Of Islam*, Vol. 3 No. 2. Desember 2018: 227-228

Riva Vauziah Adha, Fattah Muharrik Muhammad , Windi Laeli Rahmadin “Studi Literatur implementasi fatwa No. 73 tentang Musyarakah Mutanaqishah”, *Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions*, Vol.1 No.1, 2023, pp. 1-17; E-ISSN 2988-151X

Web

(MUSYARAKAH MUTANAQISAH) (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)”, Jakarta

“Magister Ilmu Hukum Pascasarjana, Universitas Medan Area,” Diakses pada 12 Januari 2025. <https://mh.uma.ac.id/apa-it-ukredit-pemilikan-rumah/>

Almadinah Putri Brilian, "Jenis-jenis KPR dan Pengertiannya" <https://www.detik.com/properti/berita/d-6802905/jenis-jenis-kpr-dan-pengertiannya>. Diakses pada tanggal 13 Januari 2025 pada jam 06.30

Eka Satria Putra Saefudin, “PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA TAKE OVER KPR DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Diakses dari <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/62266/1/EKA%20SATRIA%20PUTRA%20SAEFUDIN%20-%20FSH.pdf>

Rifda Arum, “Kelebihan dan Kekurangan KPR Rumah”, <https://www.gramedia.com/best-seller/kelebihan-dan-kekurangan-membeli-rumah-sistem-kpr/?srsltid=AfmBOorcOTrmhp6n9WQAwfE1SNqFqxhljWhvIM4LyGV2u1Hh7h4QBrkx>, diakses pada tanggal 13 Januari 2025 pada jam 06.54

Teknik Pengumpulan data Kualitatif dan Kuantitatif dalam Metode, <https://kumparan.com/berita-update/teknik-pengumpulan-data-kualitatif-dan-kuantitatif-dalam-metode-penelitian-lukfvn1FWGs>, (diakses Tanggal 08 Oktober 2024)

Wawancara

Ahmad Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

Andi pegawai BSI bagian tim marketing, dilakukan pada tanggal 23 April 2025

Dessy Rizqyana Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

Era Mafiya Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

Imdadin Nasikhin Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

Naila Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

Nia sebagai pegawai BSI bagian CS, dilakukan pada tanggal 22 April 2025

Tya Kuesioner Nasabah dibagikan pada tanggal 5 Mei 2025

