BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank dikenal sebangai lembaga keuangan yang digunakan untuk tempat menerima simpanan dan peminjaman uang bagi masyarakat yang membutuhkan. Di Indonesia terdapat dua jenis bank, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Kedua bank ini memiliki perbedaan yang signifikan yakni, bank konvensional bertujuan menyediakan sistem perbankan alternatif untuk masyarakat yang memerlukan layanan jasa perbankan tanpa khawatir mengenai bunga.[1] Sedangkan bank syariah adalah perbankan yang aktivitasnya berdasarkan pada prinsip-prinsip syariat Islam, dengan menerapkan norma-norma Islam di setiap transaksinya dan adanya pelarangan *riba, gharar,* dan *maysir*.[2]

Perbankan memiliki dua jenis produk, yaitu: produk penghimpunan dana yang berbentuk giro, deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya, dan produk penyeluran dana masyarakat dalam bentuk pembiayaan (*financing*). Pendanaan adalah proses yang dilakukan oleh bank untuk menghasilkan dana, baik yang bersumber dari pemilik, internal bank, maupun masyarakat melalui mobilisasi dana masyarakat atau dana dari pihak ketiga.[3] Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain, yang mengharuskan pihak yang menerima pembiayaan untuk mengambalikan dana atau tagihan setelah jangka waktu yang telah ditentukan, dengan imbalan atau bagi hasil.[4]

Produk pembiayaan syariah secara umum mengandung tiga prinsip, yaitu prinsip jual beli dengan menggunakan akad *murabahah, istishna',* dan *salam,* prinsip bagi hasil dengan menggunakan empat akad, yaitu *al-musyarakah, al-mudharabah, al-muzaraah, al-musaqah,* dan prinsip sewa dengan menggunakan

---

[1] Trisadini P Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Kencana, 2016).

[2] Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Bekasi: Kencana, 2016), hal. 58.

[3] A Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013).

[4] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 96.

akad *ijarah*. Dalam praktiknya akad yang paling sering digunakan di perbankan syariah adalah akad *murabahah*, akad *musyarakah,* dan akad *mudharabah*.[5]

Menurut ulama Malikiyah, *musyarakah* adalah pemberian izin kepada kedua mitra kerja untuk mengelola harta atau modal bersama. *Musyarakah* adalah penanaman modal dari dua atau lebih pemilik modal dan/atau barang yang bertujuan untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah, dengan bagi hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati, sedangkan pembagian kerugian sesuai dengan proporsi modal masing-masing pihak.[6] *Musyarakah* pada umumnya merupakan perjanjian yang berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi. Apabila usaha terus berjalan dengan baik dan ada mitra usaha yang ingin mengakhiri perjanjian tersebut, maka mitra satu dapat menjual sahamnya ke mitra usaha yang lain dengan harga yang disepakati bersama.

Berdasarkan ketentuannya, *musyarakah* terbagi menjadi dua bentuk yaitu *musyarakah* tetap, *musyarakah* menurun/*musyarakah mutanaqishah. Musyarakah* tetap adalah *musyarakah* dengan ketentuan pembagian dana setiap mitra ditentukan pada saat awal akad dan jumlahnya tetap sampai berakhir masa akad.[7] *Musyarakah* menurun/*musyarakah mutanaqishah* merupakan perjanjian antara para pihak (bank dan nasabah) yang melakukan perjanjian, bahwa modal bank akan menyusut dari waktu ke waktu dan kepemilikan proyek akan berganti kepada nasabah, yang pada akhirnya seluruh proyek akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.[8]

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*, akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan salah

---

[5] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2021), hal. 90.

[6] Gubernur Bank Indonesia, "Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Pemnyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah" (2008).

[7] Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia Edisi 5* (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2023), hal. 110.

[8] Andriani F, "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia," *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 11, no. 1 (2019): 95–127.

satu produk pengembangan dari produk akad *musyarakah*. Pada praktiknya akad *musyarakah mutanaqishah* diaplikasikan di perbankan syariah dengan menggunakan prinsip *syirkah 'Inan*, karena tingkat porsi (*hishah*) dari salah satu mitra *(syarik)* meningkat sebagai hasil dari transaksi komersial yang dilakukan.

Bank Nagari Syariah merupakan Unit Usaha Syariah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat atau disebut juga dengan Bank Nagari. Untuk memperluas target pasarnya, Bank Nagari meningkatkan sumber pendapatan dalam rangka memperkuat produktifitas dan kesehatan dana dimasa depan, serta pengolahan dana haji yang akan dilakukan oleh Bank Syariah, sehingga Bank Nagari membuka Kantor Cabang Syariah untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Awal dasawarsa tahun enam puluhan, baik pemerintah daerah maupun tokoh-tokoh pengusaha swasta mulai menyadari bahwa untuk dapat mempercepat gerak pembangunan daerah di Sumatera Barat, dibutuhkan suatu lembaga keuangan berbentuk bank yang secara khusus dapat memberikan bantuan kepada pemerintah dalam melaksanakan pembangunan di daerah.[9]

Bank Nagari Cabang Syariah merupakan badan usaha dalam bidang perbankan syariah yaitu mengenai pendanaan dan pembiayaan. Bank Nagari Cabang Syariah merupakan bank yang berdiri pada tanggal 28 September 2006, Bank Nagari Cabang Syariah menjadi salah satu Bank Syariah di Sumatera Barat yang sudah memiliki 1.669.892 nasabah di tahun 2023, yang terdiri dari 42.872 nasabah giro, 1.602.189 nasabah tabungan, dan 24.831 nasabah deposito berjangka.[10]

Bank Nagari Cabang Syariah memiliki beberapa jenis produk penghimpunan dana dan produk pembiayaan. Adapun produk penghimpunan dana Bank Nagari Cabang Syariah yaitu tabungan, giro, dan deposito. Akad yang digunakan dalam produk ini adalah akad *mudharabah* dan akad *wadi'ah*, contohnya tabungan sikoci syariah, tabungan tahari syariah, deposito

[9] Bank Nagari, "Dokumen PT. Bank Nagari Cabang Syariah Padang,".

[10] Bank Nagari, *Laporan Tahunan 2023 Bank Nagari* (Padang: Bank Nagari, 2024), hal. 253.

m*udharabah*, giro *wadi'ah*, dan tabunganku. Sedangkan produk pembiayaan di Bank Nagari Cabang Syariah diantaranya yaitu, *mudharabah* modal kerja, pembiayaan modal kerja kontraktor, *mudharabah* investasi, *mudharabah* plus, pembiayaan *mudharabah,* jual beli *istishna',* pembiayaan kepada koperasi, pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT), gadai emas, dan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*.[11]

Produk pembiayaan yang dikembangkan oleh Bank Nagari Cabang Syariah salah satunya adalah Kredit Pembiayaan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Syariah (KPR Sejahtera-FLPP). Jenis pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP ini ditujukan kepada masyarakat untuk memenuhi keseluruhan kebutuhan tempat tinggal dengan memanfaatkan akad *musyarakah mutanaqishah* di mana pembayarannya dilakukan secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di awal akad dan akan dibayarkan setiap bulannya.

Akad yang digunakan oleh Bank Nagari Cabang Syariah pada produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP adalah akad *musyarakah mutanaqishah*, dengan melibatkan dua pihak atau beberapa pihak yang mengikatkan dirinya untuk melakukan transaksi di dalamnya. Sebagai contohnya pada akad *musyarakah mutanaqishah,* terdiri dari 2 pihak untuk kepemilikan suatu aset (barang). Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap dari salah satu pihak, sementara pihak lain akan bertambah hak kepemilikannya.

Produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu akad kerjasama antara pihak nasabah dan Bank Nagari Syariah, di mana nasabah dan Bank mengeluarkan dana untuk dikelola secara bersama-sama. Mengenai sistem bagi hasil dihitung berdasarkan presentase modal masing-masing pihak, sedangkan aset yang menjadi objek akad akan dibeli oleh nasabah seiring dengan berjalannya waktu sampai jangka waktu yang ditentukan. Dalam pelaksanaanya

[11] Bank Nagari, "Dokumen PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat," 2012, hal. 49.

pihak Bank Nagari Syariah telah mencantunkan nama nasabah pada sertifikat kepemilikan ketika kedua belah pihak melakukan kesepakatan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mendalam mengenai akad *musyarakah mutanaqishah* yang diterapkan dalam produk KPR Sejahtera-FLPP, serta menelaah mengenai pencantuman nama nasabah di awal akad, khususnya di Bank Nagari Cabang Syariah Padang sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah.* Dengan demikian, penulis menuangkannya dalam penelitian yang berjudul **"Analisis Kesesuaian Syariah Pada Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP Di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP merupakan salah satu produk di Bank Nagari Cabang Syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah,* dalam peraktiknya penyerahan sertifikat kepemilikan rumah telah diatasnamakan kepada nasabah ketika kedua belah pihak melakukan kesepakatan. Dengan demikian dapat dijabarkan rumusan masalah yang menjadi fokus penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat ?
2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap pencantuman nama nasabah di awal akad pada Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penulis akan mengkaji Analisis Kesesuaian Syariah Pada Produk Pembiayaan Syariah Di Bank Nagari Cabang Syariah Padang. Adapun tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat.
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap pencantuman nama nasabah di awal akad pada Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi nilai guna untuk berbagai pihak, yaitu:

1. Secara Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya keilmuan dalam bidang pengetahuan mengenai akad *musyarakah mutanaqishah* yang digunakan dalam perbankan syariah, terlebih khusus bagi para nasabah pengguna layanan Bank Nagari Cabang Syariah dan juga sebagai bahan referensi dan tambahan pustaka pada perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
2. Secara Praktis
   a) Bagi Pimpinan Bank Nagari Cabang Syariah

      Hasil penelitian ini bisa menjadi acuan untuk mengambil kebijakan yang dapat meningkatkan kualitas perbankan syariah terutama dilingkungan masyarakat luas.

   b) Bagi Karyawan Bank Nagari Cabang Syariah

      Hasil penelitian diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai masukan untuk menemukan kesesuaian antara akad pada teori dan pada praktiknya, sehingga perbankan syariah berjalan dengan prinsip syariah.

   c) Bagi Nasabah Bank Nagari Cabang Syariah

      Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap nasabah untuk lebih memperhatikan kesesuaian dalam akad,

sehingga memberikan keyakinan lebih dalam transaksi pendanaan dan pembiayaan bagi nasabah.

E. Studi Terdahulu

Penelitian terdahulu ini dapat menjadi salah satu acuan bagi penulis dalam melakukan penelitian, sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Pertama, Skripsi yang berjudul "*Pelaksanaan Akad Musyarakah pada Pembiayaan Modal Kerja di BJB Syariah KCP Sumedang menurut Hukum Ekonomi Syariah*". Skripsi ini menjelaskan tentang pelaksanaan akad *musyarakah* pada pembiayaan modal kerja di BJB Syariah cabang Sumedang. Dalam pelaksanaannya, apabila permohonan telah disetujui oleh pihak Bank maka akan dilanjut ke tahap pencairan dana dan tahap pelunasan dengan cara membayar secara angsuran setiap bulannya. Sedangkan dalam pelaksanaan pembagian keuntungan di BJB Syariah belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah pada pasal 3 poin c angka 2 tentang pembagian keuntungan.[12]

Kedua, Jurnal yang ditulis oleh Nuhbatul Basyariah yang berjudul "*Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*". Hasil dari penelitian jurnal ini adalah banyak masyarakat Indonesia belum memahami mengenai praktik akad *musyarakah mutanaqishah,* karena dalam analisisnya implementasi *musyarakah mutanaqishah* masih ada yang belum sesuai. Dari sisi lain aturan BI tentang

[12] Ernawati, "Pelaksanaan Akad Musyarakah pada Pembiayaan Modal Kerja di BJB Syariah KCP Sumedang Menurut Hukum Ekonomi Syariah" (Bandung, Universitas Islam Negri Sunan Gunung Djati Bandung, 2017).

Undang-Undang Perbankan terindekasi adanya ketidaksesuaian antara dasar aturan dengan implementasi yang ada di lapangan.[13]

Ketiga, Jurnal yang ditulis oleh Lisandi Novisra dan Bustamam yang berjudul "*Analisis Kesesuaian Penerapan Produk Pembiayaan Musyarakah Berdasarkan PSAK 106 pada PT. BPRS Hikmah Wakilah*". Hasil dari penelitian jurnal ini adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyebutkan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan dana (uang) atau tagihan atau hal lainnya yang sejenis dengannya berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak penyedia dana (bank) dengan pihak lain (nasabah) yang nantinya uang tersebut harus dikembalikan dalam jangka waktu yang telah disepakati dengan imbalan bagi hasil.[14]

Keempat, Skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi Akad Musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah Bank BJB Syariah*". Skripsi ini menjelaskan tentang pembiayaan konsumtif secara umum yang dilakukan oleh bank BJB Syariah telah sesuai dengan ketentuan fatwa. Namun, ada beberapa ketentuan akad yang belum sesuai dengan konsep dasar *musyarakah mutanaqishah* sebagai akad kepemilikan aset bersama pada *syarik.* Terkait istilah kredit yang identik dengan pembiayaan, bunga dengan *margin* bagi hasil dengan *ujrah* pada bank syariah.[15]

Kelima, Skripsi yang berjudul "*Komparasi penerapan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlim (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung*". Skripsi ini menjelaskan tentang mekanisme pelaksanaan akad *murabahah, ijarah muntahiya bi al-tamlik (IMBT) dan*

---

[13] Nahbatul Basyariah, "Analisis Implementasi pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Perbankan Syaiah di Indonesia," *Jurnal Ekonomi dan Pebankan Syariah* 9, no. 2 (2018).

[14] Lisandi Novisra dan Bustamam Bustamam, "Analisis Kesesuaian Penerapan Produk Pembiayaan Musyarakah Berdasarkan PSAK 106 pada PT. BPRS Hikmah Wakilah," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akutansi* 4, no. 3 (2019): 489–95.

[15] Ina Nur ' 'Inayah, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pmebiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah Bank BJB Syariah" (Bandung, Universitas Islam Negri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

musyarakah mutanaqishah kepada masyarakat, dan masyarakat merasa akad yang mudah dipahami dan dijalankan adalah akad *murabahah*, karena praktiknya seperti kredit rumah pada umumnya serta nasabah mendapat keuntungan dari akad tersebut yaitu aset/rumah tersebut sudah atas nama nasabah.[16]

Keenam, Skripsi yang berjudul "*Analisis Penerapan PSAK 106 atas Pembiayaan Akad Musyarakah Muatanaqishah Pada PT. Bank Jabar Syariah KCP Cikarang*". Skripsi ini menjelaskan tentang sistem akad *musyarakah mutanaqishah* di bank BJB Syariah KCP Cikarang ini telah sesuai dengan syarat dan rukun yang terdapat pada PSAK 106, dalam aplikasinya pihak bank sebagai mitra pasif dan nasabah sebagai mitra aktif. Berdasarkan penerapan *musyarakah mutanaqishah* di bank BJB Syariah KCP Cikarang secara keseluruhan sudah sesuai.[17]

Ketujuh, Jurnal yang ditulis oleh Vika Mitasari, Abid Ramadhan, dan Rahmawati yang berjudul *"Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI"*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* pada pembiayaan KPR Syariah di BSI memiliki suatu keunggulan, yaitu bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu yang menjadi objek perjanjian antara bank dan nasabah, karena milik hak bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas kerjasama yang sudah di sepakati.[18]

---

[16] Miftachudin Zaeni, "Komparasi penerapan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlim (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung" (Bandung, Universitas Islam Negri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

[17] Aqhina Safana Kintani, "Analisis Penerapan PSAK 106 atas Pembiayaan Akad Musyarakah Muatanaqishah Pada PT. Bank Jabar Syariah KCP Cikarang" (Bandung, Universitas Islam Negri Sunan Gunung Djati Bandung, 2023).

[18] Vita Mitasari, Abid Ramadhan, dan Rahmawati Rahmawati, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI," *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 6, no. 2 (2023): 211–19.

Tabel 1.1

Studi Terdahulu

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Ernawati (2017)	Pelaksanaan Akad *Musyarakah* pada Pembiayaan Modal Kerja di BJB Syariah KCP Sumedang Menurut Hukum Ekonomi Syariah.	Membahas mengenai kesesuaian akad yang digunakan pada produk pembiayaan menurut Hukum Ekonomi Syariah.	Peneliti lebih fokus pada pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan oleh Bank Nagari Cabang Syariah sesuai ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008
2	Nahbatul Basyariah (2018)	Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia	Membahas tentang kesesuaian yang dilakukan sesuai degan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.	Peneliti lebih fokus pada analisis kesesuaian akad *musyarakah mutanaqishah*
3	Lisandi Novisra dan Bustamam (2019)	Analisis Kesesuaian Penerapan Produk Pembiayaan *Musyarakah* Berdasarkan PSAK 106 pada PT. BPRS Hikmah Wakilah.	Membahas tentang kesesuaian produk pembiayaan *Musyarakah* di lembaga keuangan syariah	Peneliti lebih fokus pada pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Nagari Syaiah
4	Ina Nur ‘Inayah (2022)	Tinjauan Hukum Ekonomi	Membahas mengenai kesesuaian	Peneliti lebih fokus pada penerapan dan

		Syariah terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah Bank BJB Syariah	akad *musyarakah mutanaqishah* berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*	kesesuaian akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan di Bank Nagari Cabang Syariah
5	Miftachudin Zaeni (2022)	Komparasi Penerapan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung	Membahas mengenai kesesuaian akad *Musyarakah mutanaqishah* di Perbankan Syariah tentang Produk Pembiayaan KPR Syariah	Peneliti lebih fokus pada kesesuaian akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Nagari Cabang Syariah pada produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP
6	Aqhina safana Kintani (2023)	Analisis Penerapan PSAK 106 atas Pembiayaan Akad *Musyarakah Muatanaqisha h* Pada PT. Bank Jabar Syariah KCP Cikarang	Membahas tentang kesesaian dan analisis akad *musyarakah mutanaqishah* di perbankan syariah.	Peneliti lebih fokus pada penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* yang diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*
7	Vita Mitasari, Abid	Penerapan Akad	Membahas tentang	Peneliti lebih fokus pada

	Ramadhan, & Rahmawati (2023)	Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI	pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Perbankan Syariah	pelaksanaan dan analisis mengenai pengalihan nama pada produk KPR-Sejahtera FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah Padang, Sumatera Barat

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penulis meneliti tentang pelaksanaan produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Nagari Cabang Syariah Padang Sumatera Barat, serta analisis kesesuaian syariah pada produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah Padang Sumatera Barat.

F. Kerangka Berpikir

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang operasionalnya mengacu pada prinsip-prinsip hukum Islam, di mana tidak ada penerapan bunga baik yang dibebankan maupun yang dibayarkan kepada nasabah. Bahkan semua imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah bergantung pada akad dan kesepakatan yang terjalin antara bank dan nasabah. Perjanjian (akad) dalam perbankan syariah harus memenuhi syarat dan rukun akad yang telah diatur dalam syariat Islam.[19]

Bank syariah dalam pelaksanaannya menggunakan beberapa akad pada produk pembiayaan, seperti jual beli (*murabahah, istishna,* dan *salam)*, bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), dan sewa menyewa (*ijarah*). Dalam hal ini Bank Syariah mengaplikasikan akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna membantu masyarakat. Dalam hal ini perbankan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin melakukan

[19] Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 25-26.

renovasi rumah atau bahkan mewujudkan rumah impian mereka dengan mengunakan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk pembiayaan yang ada di perbankan. Menurut Hardjono, Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu jenis layanan kredit yang sediakan oleh bank untuk para nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan ataupun renovasi rumah.[20]

Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR Sejahtera-FLPP) merupakan salah satu produk di Bank Nagari Cabang Syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah.* Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang, disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

Sebagaimana firman Allah SWT. tentang akad *musyarakah* yang terdapat pada QS. Shad (38) ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْجَتِكَ اِلٰى نِعَاجِهٖۗ وَاِنَّ كَثِيْرًا مِّنَ الْخُلَطَاۤءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلٰى بَعْضٍ اِلَّا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا وَعَمِلُوا الصّٰلِحٰتِ وَقَلِيْلٌ مَّا هُمْۗ وَظَنَّ دَاوٗدُ اَنَّمَا فَتَنّٰهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهٗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَّاَنَابَ

"...Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh dan sedikit sekali mereka itu." Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampun kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertaubat" [21]

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

عَنْ اَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُوْلُ تَعَالَى إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُولُ:أَنَا ثَالِثُ الشَرِيكَينِ مَالَم يَخُن أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَاخَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجتُ مِن بَينِهِمَا

"Allah swt. Berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhiyanati pihak yang lain. Jika

[20] Harjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta: PT Pustaka Grahatama, 2008), hal. 25.

[21] Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Jakarta: Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), hal. 454.

salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka." (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).[22]

Musyarakah mutanaqishah secara bahasa terdiri dari dua kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah. Musyarakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang artinya kerjasama. Sedangkan *mutanaqishah* berasal dari *naqasa* yang artinya berkurang, berkurang secara bertahap.[23] Dapat diartikan bahwa akad *musyarakah mitanaqishah* adalah akad kerjasama antara para pihak dalam mengumpukan modal untuk membeli suatu barang/aset, yang dengan seiring berjalannya waktu kepemilikan aset salah seorang pihak akan berkurang dan aset pihak lain akan bertambah.

Sebagaimana ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah,* pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya. Hal ini termasuk Jual beli yang harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. Setelah akad berakhir atau setelah selesai pelunasan penjualan, maka seluruh *hishshah* Lembaga Keuangan Syariah (LKS) akan beralih kepada nasabah.

Konsep perbankan syariah yaitu menolak konsep riba dan menggantikannya dengan konsep bagi hasil, dengan mengutamakan transaksi pada sektor riil terutama yang berkaitan dengan pembiayaan, sehingga akan lebih riil pula dampaknya dan terhindarnya dari transaksi yang tidak jelas (*gharar*).

Perbankan syariah dalam mengoperasionalkannya memiliki beberapa prinsip-prinsip syariah untuk mengelola kegiatan usaha perbankan syariah. Pada pasal 2 Undang-Undnag Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam yang dalam kegiatan perbankan sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang

---

[22] Muhammad Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud, Juz III* (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-ilmiyah, 1996), hal. 462.

[23] M Ridwan dan Syahrudin, "Implementasi Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia," *Jurnal TSAQAFAH* 9, no. 1 (2013), http://dx.doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.39.

memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.[24] Prinsip-prinsip syariah pada perbankan syariah adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

1. *Riba,* yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mensyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).
2. *Maisir,* yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
3. *Gharar,* yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau objeknya tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariat Islam.
5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.[25]

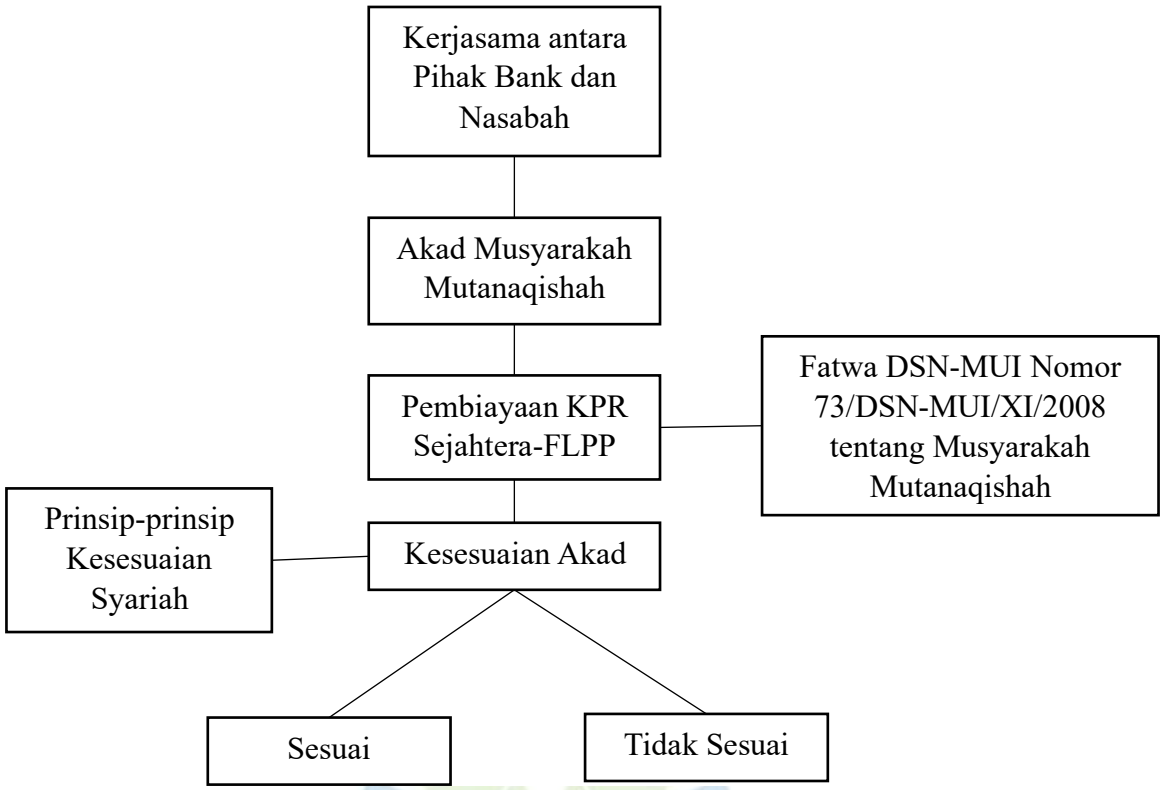
Prinsip-prinsip syariah ini menjadi dasar penting dalam menilai apakah operasional yang dilakukan oleh Bank Nagari Cabang Syariah Padang telah memenuhi ketentuan dasar operasional perbankan syariah.

Bank Nagari Cabang Syariah Padang merupakan salah satu Unit Usaha Syariah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat. Dalam praktiknya Bank Nagari Cabang Syariah mempunyai produk pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Tujuan dari penggunaan akad tersebut yaitu agar dapat terhindar dari sesuatu yang dilarang dalam prinsip syariah. Pada dasarnya perlu bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami apakah hal tersebut telah sesuai dengan prinsip syariah atau belum.

---

[24] Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah" (2008), hal. 3.

[25] Indonesia, hal. 39.



Gambar 1.1
Kerangka Berpikir

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

G. Langkah-langkah Penelitian

Metodologi penelitian merupakan langkah-langkah yang digunakan peneliti untuk dapat mejawab rumusan masalah, sehingga jawaban dari setiap rumusan masalah dapat dipertanggungjawabkan serta bernilai secara akademis. Adapun metodologi penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Metode Penelitian

   Penelitian ini menggunkan pendekatan yuridis empiris yang mengkaji kesesuaian antara teori dengan praktik yang berjalan di masyarakat atau dengan kata lain penelitian ini mengkaji dan menganalisis berjalannya hukum

di dalam masyarakat.[26] Untuk menemukan fakta dan data yang diperlukan dapat terkumpul, lalu identifikasi masalah serta penyelesaiannya.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yang berfokus pada kata-kata bukan angka-angka, seperti hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi, karya sastra, dan rekaman yang akan dideskripsikan dalam bentuk kata-kata dan kalimat, kemudian dianalisis sesuai dengan tujuan penelitiah untuk menghasilkan kesimpulan.[27]

2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang berbentuk kata, kalimat atau gambar. Peneliti menggunakan data kualitatif yang berbentuk informasi seperti gambaran umum perbankan syariah dan informasi lainnya yang digunakan untuk membahas rumusan masalah.[28]

b. Sumber Data

Sumber data menurut Edi Riadi adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data yang dibutuhkan.[29] Adapun sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu:

1) Data Primer

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.[30] Dalam penelitian ini data yang diperoleh berasal dari nasabah dan informan Bank Nagari Cabang Syariah Padang.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang lebih dahulu dikumpulkan dan kemudian dilaporkan oleh orang lain, walaupun yang dikumpulkan itu

SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

[26] Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Tangerang: UNPAM PRESS, 2018), hal. 26.
[27] Akif Khilmiyah, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Samudra Biru, t.t.).
[28] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 18.
[29] Edi Riadi, *Statistika Penelitian Analisis Manual Dan IBM SPSS* (Yogyakarta, 2011).
[30] Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2013).

sesungguhnya data yang asli.[31] Seperti buku, jurnal, dokumen, foto, dan data-data yang sifatnya berkaitan dengan masalah-masalah pada objek penelitian. Pada penelitian ini, data sekunder merupakan hasil data yang diperoleh dari kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Produk Pembiayaan KPR Sejahtera-FLPP di Bank Nagari Cabang Syariah Padang.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang utama dalam melakukan penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mengumpulkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.[32] Untuk memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan, maka penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data diantaranya sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dapat diartikan sebagai kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang akan diteliti.[33] Seperti artikel, buku referensi, catatan, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

1) Observasi

Pengamatan (*observasi*) adalah metode dalam pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan informasi penelitian melalui pengamatan dan pengindraan.[34] Metode ini peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi secara langsung dari lapangan agar hasil yang diperoleh lebih akurat dan objektif.

---

[31] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, hal. 30.
[32] *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*.
[33] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Jakarta: Alfabeta, 2012).
[34] Burhan Bungin, *Penelitian Kulaitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 115.

2) Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh orang yang diwawancarai.[35] Metode ini ditujukan kepada kepengurusan Bank Nagari Cabang Syariah yang berkaitan dengan penelitian ini agar dapat memperoleh informasi untuk melengkapi data penelitian.

c. Studi Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa gambaran maupun tulisan yang mencakup informasi tentang objek yang diteliti.[36] Metode ini digunakan untuk memperoleh data tentang latar belakang, profil, visi dan misi, struktur organisasi, serta perjanjian *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan di Bank Nagari Cabang Syariah.

4. Analisis Data

Tekini analisa data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang sifatnya induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu. Dalam proses pengumpulan data, kemungkinan ada data yang dikumpulkan tidak sesuai dengan kerangka kerja. Data dianalisis dengan mengambil tiga langkah.[37]

a. Reduksi Data

Reduksi data yaitu proses memilih, menyederhanakan, memfokuskan, mengabstraksikan, dan mengubah data kasar ke dalam catatan lapangan. Menurut Wardi Bacgtiar, reduksi data adalah inventarisasi data yang relevan dan sederhana, mengabstraksikan data yang telah terhimpun dalam bentuk tulisan hasil catatan yang ada di

---

[35] Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hal. 105.

[36] Natalina Nilamsari, "Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif," *Jurnal Wacana* 8, no. 2 (2014): 178.

[37] Nani Widiawati, *Metodologi Penelitian Komunikasi dan Penyiaran Islam* (Tasikmalaya: Edu Publisher, 2020), hal. 215.

lapangan. Tahap ini terus dilakukan mulai awal penelitian lapangan sampai laporan selesai.[38]

b. Penyajian Data

Penyajian data menurut Miles and Huberman menyatakan bahwa yang sering digunakan untuk penyajian data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.[39] Penyajian data membantu penulis untuk membuat analisis berdasarkan pemahaman terhadap data yang disajikan tersebut. Penyediaan yang sering digunakan pada data kualitatif yaitu matrik, grafik, jaringan, dan bagan lainnya. Diharapkan informasi yang didapatkan tertata dengan baik dan benar, sehingga menjadi bentuk yang mudah dipahami untuk menarik sebuah kesimpulan.

c. Penemuan Kesimpulan

Langkah terakhir analisis data yaitu membuat kesimpulan atau verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah apabila ditemukan bukti-bukti lain yang mendukung tahap pengumpulan data selanjutnya. Kesimpulan dapat dilakukan dengan cara membandingkan kesesuaian pertanyaan dari objek penelitian dengan makna yang terkandung dalam konsep dasar dalam penelitian tersebut.[40]

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

[38] Widiawati, *Metodologi Penelitian Komunikasi dan Penyiaran Islam*.
[39] *Metode Penelitian Pendidikan*.
[40] Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian,* (Yogyakarta: Penerbit KBM Indonesia, 2021), hal. 48.