

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK SYARI'AH
(STUDI KASUS PADA PT BANK ACEH SYARI'AH
CABANG LANGSA)**



**Oleh :
DEDEK DORISH
NIM : 5012020024**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Akademik Magister (S2)
Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana IAIN Langsa**

**PASCASARJANA PROGRAM MAGISTER
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
LANGSA
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS DARI PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dedek Dorish
NIM : 501 2020 024
Jenjang : Magister
Program Studi: Magister (S2) Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa naskah tesis yang berjudul “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syari’ah (Studi Kasus Pada PT Bank Aceh Syari’ah Cabang Langsa).” adalah hasil penelitian saya/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Naskah tesis ini bebas dari *plagiarisme*. Jika dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan karya saya sendiri atau terdapat plagiasi didalamnya keseluruhan, maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.



Langsa, 28 Desember 2022

Penulis

DEDEK DORISH

NIM : 501 2020 024



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) LANGSA
PASCASARJANA PROGRAM MAGISTER

Jln. Meurandeh – Kota Langsa – Aceh Telp. (0641)-22619/23129;

Fax. 0641-425139; Surel: info@iainlangsa.ac.id;

Website: <http://pps.iainlangsa.ac.id/>

PENGESAHAN

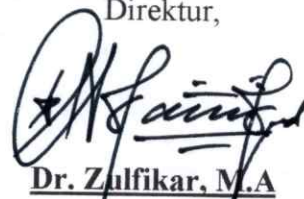
Tesis Berjudul: **ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARI'AH (STUDI KASUS PADA
PT BANK ACEH SYARI'AH CABANG LANGSA)**

Nama : Dedek Dorish
NIM : 5012020024
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tanggal Ujian : 02 Agustus 2023

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum
Ekonomi Syariah.

Langsa, 22 Juli 2023

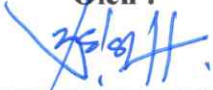
Direktur,



Dr. Zulfikar, M.A

**Tesis Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Magister Hukum Ekonomi Syariah
di
Institut Agama Islam Negeri Langsa**

Oleh :


DEDEK DORISH
NIM. 501 2020 024

Tanggal Ujian : Rabu, 02 Agustus 2023
Priode Wisuda : ke V

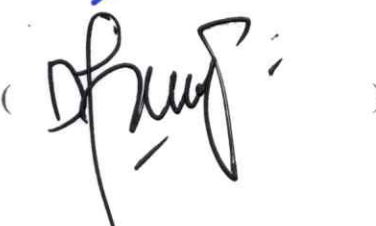
Disetujui oleh :

Ketua : Dr. Abdul Hamid, MA ()

Sekretaris : Dr. Early Ridho Kismadi, S.E.I, MA ()

Anggota : Prof. Dr. Iskandar Budiman, MCL ()
(Penguji I)

: Dr. Muhammad Dayyan, M. Ec ()
(Penguji II)

: Dr. Dedy Suhery, SS, MS ()
(Penguji III)

Direktur Program Pascasarjana


Dr. Zulfikar, MA

NIP. 19720909 199905 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,
Ketua Program Studi Magister
Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana Program Magister IAIN Langsa

Asalamu'alaikum wr. Wb.

Disampaikan dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul :

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARI'AH (STUDI KASUS PADA
PT BANK ACEH SYARI'AH CABANG LANGSA)**

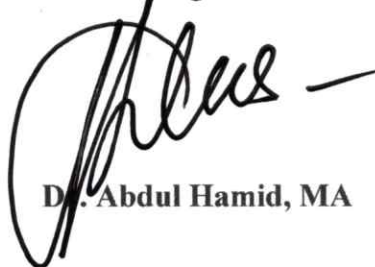
Yang ditulis oleh :

Nama : Dedek Dorish
NIM : 501 2020 024
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Langsa untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Ekonomi Syariah.

Wasalamu'alaikum wr.wb

Langsa, 23 Januari 2023
Pembimbing I



Dr. Abdul Hamid, MA

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,
Ketua Program Studi Magister
Hukum Ekonomi Syariah
Pascasarjana Program Magister IAIN Langsa

Asalamu'alaikum wr. Wb.

Disampaikan dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul :

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISAH PADA BANK SYARI'AH (STUDI KASUS PADA
PT BANK ACEH SYARI'AH CABANG LANGSA)**

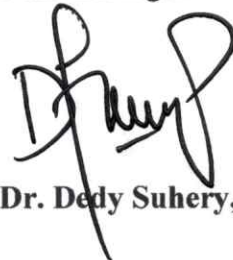
Yang ditulis oleh :

Nama : Dedek Dorish
NIM : 501 2020 024
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Langsa untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Ekonomi Syariah.

Wasalamu'alaikum wr.wb

Langsa, 23 Januari 2023
Pembimbing II



Dr. Dedy Suhery, SS., MS.

Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syari'ah (Studi Kasus Pada PT Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa)

Dedek Dorish, 2023, Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Syari'ah (Studi Kasus Pada PT Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa). Tesis, Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah, Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Langsa. Dosen Pembimbing : (1) Dr. Abdul Hamid, MA, (2) Dr. Dedy Suhery, SS., MS.,

Abstrak

Akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi salah satu akad yang digunakan oleh Bank Aceh Syariah cabang Langsa untuk melakukan transaksi pada beberapa produk pembiayaannya yang diberikan. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga terbilang paling baru di antara akad lain yang juga digunakan dalam pembiayaan khususnya pada bank Aceh Syariah Cabang Langsa. Namun, peningkatan dan perkembangan kinerja yang cukup dinamis tersebut tidak diimbangi dengan tingkat literasi keuangan syariah yaitu pengetahuan dan pemahaman masyarakat Kota Langsa. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menjawab dan mendeskripsikan bagaimana prosedur dan implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa? Adapun jenis penelitian ialah penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara kepada para pengelola pembiayaan yang ada di Bank Aceh syariah Cabang Langsa dan studi dokumentasi. Adapun hasil dari penelitian ini, yaitu : 1) Prosedur yang dilakukan Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dalam memberikan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ialah melalui kegiatan analisis 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economic* setelah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank. 2) Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan antara bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah dilakukan setelah pihak bank melakukan analisis permohonan nasabah. Setelah itu, baru proses akad dapat dilaksanakan yang tertuang dalam keputusan komite pembiayaan kantor cabang pada fasilitas pembiayaan konsumtif. Dimana pada bagian berita acara dan akad pembiayaan tertulis butir-butir akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan mendiskripsikan semua poin sesuai dengan kesepakatan dari hasil analisis permohonan nasabah.

Kata Kunci : Pembiayaan, Akad, *Musyarakah Mutanaqisah*

**Analysis of the Implementation of Musyarakah Mutanaqisah Financing at
Syari'ah Banks (Case Study at PT Bank Aceh Syari'ah Langsa Branch)**

Dedek Dorish, 2023, Analysis of the Implementation of Musyarakah Mutanaqisah Financing at Syari'ah Banks (Case Study at PT Bank Aceh Syari'ah Langsa Branch). Thesis, Master of Sharia Economic Law Study Program, Postgraduate Program of the Langsa State Islamic Institute. Supervisor : (1) Dr. Abdul Hamid, MA, (2) Dr. Dedy Suhery, SS., MS.

Abstract

The musyarakah mutanaqisah contract is one of the contracts used by the Langsa branch of Bank Aceh Syariah to conduct transactions on several of the financing products it provides. Financing with the musyarakah mutanaqisah contract is also relatively new among other contracts that are also used in financing, especially at the Langsa branch of the Aceh Syariah bank. However, the dynamic increase and development of performance is not matched by the level of Islamic financial literacy, namely the knowledge and understanding of the people of Langsa City. The purpose of this study is to answer and describe how the procedure and implementation of the musyarakah mutanaqisah contract in financing products between the Langsa Branch of Bank Aceh Syari'ah? The type of research used is qualitative with a case study approach and empirical normative research by collecting data through interviews with financing managers at Bank Aceh Syariah, Langsa Branch and documentation studies. The results of this study are: 1) The procedure carried out by Bank Aceh Syari'ah Langsa Branch in providing financing with a musyarakah mutanaqisah contract is through 5C analysis activities namely character, capacity, capital, collateral and economic conditions after the customer submits a financing application to bank. 2) The implementation of the musyarakah mutanaqisah contract in financing products between the Aceh Syari'ah bank Langsa Branch and the customer is carried out after the bank has conducted an analysis of the customer's request. After that, only then can the contract process be carried out as stated in the decision of the branch office financing committee on consumer financing facilities. Where in the minutes and the financing contract the details of the musyarakah mutanaqisah financing agreement are written by describing all the points in accordance with the agreement from the results of the analysis of the customer's application.

Keywords: Financing, Akad, *Musyarakah Mutanaqisah*

تحليل تنفيذ تمويل مشاركة متناقسة في البنوك الشرعية (دراسة حالة في بنك

أتشيه شريعة فرع لنجسا)

تحليل تنفيذ تمويل مشاركة متناقسة في البنوك الشرعية (دراسة حالة في بنك أتشيه شريعة فرع لنجسا)

ديديك دوريش، ٢٠٢٣ ، تحليل تنفيذ تمويل مشاركة متناقسة في البنوك الشرعية (دراسة حالة في بنك أتشيه شريعة فرع لنجسا)، رسالة الماجستير، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الدراسات العليا الجامعة الإسلامية الحكومية لنجسا المشرف: (١)الدكتور،عبد الحميد الماجستير. (٢) الدكتور، ديدي سوهيري، الماجستير.

مستخلص

عقد مشاركة متناقسة هو أحد العقود التي يستخدمها من بنك أتشيه الشريعة فرع لنجسا لإجراء معاملات على العديد من منتجات التمويل التي يوفرها. يعتبر التمويل بعقد المسيركة المتناقسة جديدًا نسبيًا من بين العقود الأخرى التي تستخدم أيضًا في التمويل، لا سيما في فرع لنجسا من بنك أتشيه الشريعة. ومع ذلك، فإن الزيادة الديناميكية وتطوير الأداء لا يقابلها مستوى الثقافة المالية الإسلامية، أي معرفة وفهم سكان مدينة لانجسا. الغرض من هذه الدراسة هو الإجابة ووصف كيفية إجراء وتنفيذ عقد المسيركة المتناقسة في تمويل المنتجات بين فرع لانجسا لبنك أتشيه الشريعة؟ يعتبر نوع البحث المستخدم نوعيًا مع منهج دراسة الحالة والبحث المعيارى التحريبي من خلال جمع البيانات من خلال المقابلات مع مديري التمويل في بنك أتشيه الشريعة فرع لانجسا، ودراسات التوثيق. نتائج هذه الدراسة هي: (١) الإجراء الذي تم تنفيذه من قبل بنك أتشيه السريعه فرع لانجسا في توفير التمويل بعقد مشاركة متناقسة يتم من خلال أنشطة تحليل C ه وهي الشخصية والسعة ورأس المال والضمانات والظروف الاقتصادية بعد أن يقدم العميل طلب التمويل إلى البنك. (٢) يتم تنفيذ عقد المسيركة المتناقسة في تمويل المنتجات بين بنك أتشيه الشريعة فرع لانجسا والعميل بعد أن أجرى البنك تحليلاً لطلب العميل. بعد ذلك، عندها فقط يمكن تنفيذ عملية العقد على النحو المنصوص عليه في قرار لجنة تمويل المكتب الفرعي بشأن تسهيلات تمويل المستهلك. حيث يتم كتابة تفاصيل اتفاقية تمويل المسيركة المتناقسة في المحضر وعقد التمويل من خلال وصف جميع النقاط وفقاً للاتفاقية من نتائج تحليل طلب العميل.

الكلمات المفتاحية: التمويل ، العقد ، المسيركة المتناقص

TRANSLITERASI

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi ini dimaksudkan untuk sedapatnya mengalihkan huruf bukan bunyi, sehingga apa yang ditulis dalam huruf latin dapat diketahui bagaimana asalnya dalam tulisan Arab. Dengan demikian diharapkan agar kerancuan makna dapat dihindari.

Transliterasi yang digunakan dalam Penulisan Tesis Pascasarjana IAIN Langsa adalah Pedoman Transliterasi Arab-Latin hasil Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987, Nomor 0543 b/U/1987. Adapun ketentuannya adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	Dad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	w	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	ḍammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ي —	fathah dan ya	ai	a dan i
و —	fathah dan waw	au	a dan u

Contoh:

kataba	: كتب
fa'ala	: فعل
zūkira	: ذكر
yazhabu	: يذهب
Su'ila	: سئل
Kaifa	: كيف
Haula	: هول

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan	Nama	Huruf dan tanda	Nama
آ	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إ	kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
ؤ	dhammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

qāla	: قال
ramā	: رما
qīla	: قيل

Yaqūlu : يقول

d. *Ta marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

1) *Ta marbutah* hidup

Tamarbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dhmamah, transliterasinya adalah “t”.

2) *Ta marbutah* mati

Tamarbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah “h”.

3) Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu di transliterasikan dengan ha “h”.

Contoh:

raudah al-atfāl : روضة الأطفـل

al-Madīnah al-munawwarah : المدينة المنورة

Ṭalḥah : طلحه

e. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang samadengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

rabbanâ : ربَّنَا

nazzala : نَزَلَ

al-birr : البرّ

al-ḥajj : الحجّ

nu'ima : نَعَم

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال , namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang ikuti yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata

- 1) Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiah
Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /i/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah
Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya, baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

ar-rajulu	: الرجل
as-sayyidatu	: السيدة
asy-syamsu	: الشمس
al-qalamu	: القلم
al-badî'u	: البديع
al-jalâlu	: الجلال

g. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

ta'khuẓūna	: تأخذون
an-nau'	: النوع
sya'un	: شيء
inna	: إن
umirtu	: أمرت
akala	: أكل

h. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda) maupun harf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisnya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulis kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya:

Contoh:

wa innallaha lahua khairar-rāziqin	: وإن الله لهو خير الرازقين
wa innallaha lahua khairurziqin	: وإن الله لهو خير الرازقين
fa aufũ al-kaila wa al-mîzāna	: فأوفوا الكيل والميزان
fa auful-kaila wal-mizana	: فأوفوا الكيل والميزان:
Ibrāhimal-Khalîl	: إبراهيم الخليل
Ibrahimul-Khalil	: إبراهيم الخليل
bismillahi majrehã wa mursahã	: بسم الله مجرّها و مرسها
walillāhi‘alan-nāsihiiju al-baiti	: والله على الناس خج البيت
man istata’a ilaihi sabîla	: من استطاع إليه سبيلا
walillahi ‘alan-nasi hijjul-baiti	: والله على الناس خج البيت
manistata’a ilaihi sabila	: من استطاع إليه سبيلا:

i. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

wa ma Muhammadun illa rasūl
inna awwala baitin wudi’a linnasi lallāzî bi bakkata mubarakan
syahru Ramadan al-lazî unzila fihi al-Qur’ānu

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah Swt yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syari’ah (Studi Kasus pada PT Bank Aceh Syari’ah Cabang Langsa).” Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis doakan semoga tersampaikan kepada Nabi Muhammad Saw, keluarga, sahabat dan umat Beliau sekalian.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar magister Ekonomi Syariah pada program magister (strata 2) program studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Langsa. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, niscaya penulisan tesis ini tidak akan bisa selesai dengan baik. Oleh karena itu dengan sepenuh hati, penulis menghaturkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Basri, MA selaku Rektor IAIN Langsa dan Bapak Dr. H. Zulkarnaini, MA, selaku Direktur Pascasarjana IAIN Langsa yang telah memberi kesempatan untuk mengikuti pendidikan.
2. Bapak Dr. Early Ridho Kismawadi, S.E.I, MA, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah Pascasarjana IAIN Langsa yang telah memberikan bimbingan, arahan dan dukungan dalam penulis menyelesaikan studi ini.
3. Bapak Dr. Abdul Hamid, MA dan Dr. Bapak Dedy Suhery, SS.,MS., selaku pembimbing I dan II yang telah banyak membimbing dan mengarahkan serta memberikan ilmu khususnya dalam bidang penyusunan dan penulisan tesis ini.
4. Kepada Seluruh Dosen dan segenap staf pengajar Pascasarjana IAIN Langsa baik dari IAIN sendiri maupun universitas mitra yang lain yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menimba ilmu di Pascasarjana IAIN Langsa.
5. Segenap karyawan Pascasarjana IAIN Langsa atas kerjasamanya yang baik selama ini.

6. Kepada almarhum Ayah dan Ibu, yang telah banyak mendidik dan mendo'akan penulis, kemudian kepada istri serta anak tercinta, yang telah memberikan motivasi dan selalu medo'akan penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan pada jenjang Magister (S2) ini dengan baik.
7. Kepada segenap teman-teman baik teman seperjuangan di Pascasarjana IAIN Langsa, teman-teman lain yang telah memberikan dukungan kepada penulis, terima kasih atas kekompakannya selama ini.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhirnya penulis pasrahkan sepenuhnya kepada Allah Swt dengan teriring do'a semoga Allah Swt memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah disebutkan di atas. Mudah-mudahan penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat khususnya kepada diri penulis sendiri dan kepada mereka yang selalu mencintai ilmu pada umumnya.

Langsa, 24 Juni 2023

Penulis


DEDEK DORISH
NIM : 501 2020 024

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME.....	
HALAMAN PENGESAHAN DIREKTUR	
LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS.....	
LEMBAR NOTA DINAS PEMBIMBING.	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT.....	iii
MUSTAKHLAS	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL.....	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.3 Identifikasi Masalah	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1.5 Penjelasan Istilah.....	6
1.6 Kerangka Teoritis.....	8
1.7 Kajian Terdahulu.....	9
1.6 Sistematika Pembahasan	14
BAB II : KERANGKA TEORITIS.....	15
2.1 <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	15
2.1.1 Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	15
2.1.2 Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	18
2.1.3 Syarat dan Rukun <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	20
2.1.4 Fatwa DSN-MUI tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	24
2.2 Pembiayaan pada Bank Syariah	27
2.2.1 Pengertian Pembiayaan	27
2.2.2 Unsur-unsur Pembiayaan	29
2.2.3 Fungsi Pembiayaan	31
2.2.4 Macam-macam Pembiayaan pada Bank Syariah.....	32
2.3 Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	35
BAB III : METODOLOGI PENELITIAN	45
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	45
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	45
3.3 Sumber Data	46
3.4 Teknik Pengumpulan Data	48
3.5 Teknik Analisis Data	49

3.6 Pengecekan Keabsahan Data	51
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	53
4.2 Prosedur Pembiayaan Dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqiah</i> Pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa	55
4.3 Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Produk Pembiayaan Antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa Dengan Nasabah	65
4.4 Analisis prosedur pembiayaan dan implementasi akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah	75
BAB V : PENUTUP	91
5.1 Kesimpulan	91
5.2 Implikasi	91
5.3 Saran	92
DAFTAR PUSTAKA.....	93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Skema Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	39
Gambar 2.2. Skema Mekanisme Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	40
Gambar 3.1 : Model Analisis Interaktif	53
Gambar 4.1 : Dokumentasi Bagian dari Akad Pembiayaan <i>Musyarakah</i> <i>Mutanaqisah</i>	70
Gambar 4.2 : Skema Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	74

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Keterangan Pembimbing I dan II
- Lampiran II : Surat Ijin Penelitian
- Lampiran III : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian
- Lampiran IV : Pedoman dan Transkrip Wawancara
- Lampiran V : Dokumentasi Penelitian
- Lampiran VI : Riwayat Penulis
- Lampiran VII : Fatwa DSN-MUI tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Peneliti	13
Tabel 2.1 : Skema Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	33
Tabel 2.2. Skema Mekanisme Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	35
Tabel 3.1 : Rincian Waktu Proses Penelitian	47
Tabel 3.2 : Informan dari bank Aceh Syariah Cabang Langsa	48
Tabel 3.3 : Informan Nasabah yang melakukan pembiayaan <i>musyarakah</i> <i>mutanaqisah</i>	48
Tabel 4.1 : Produk dan Layanan Bank Aceh Syariah	56
Tabel 4. 2 : Ketentuan FatwaDSN MUI dan Bentuk Kepatuhan Bank	80

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang sempurna dalam mengatur aspek kehidupan manusia, salah satu aspek yang diatur dengan baik ialah *muamalah*. Mardani menjelaskan bahwa prinsip dalam *muamalah* yang penting yaitu prinsip *mashlahah*, prinsip ini dalam konteks investasi yang dilakukan seseorang hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan juga manfaat tersebut harus dapat dirasakan oleh masyarakat.¹ Harapan masyarakat terhadap layanan perbankan syariah di Indonesia terus menunjukkan peningkatan, yang ditandai dengan semakin bertambahnya *segmen* atau jumlah nasabah. Hal tersebut secara *esensial* didasari oleh keinginan masyarakat pelaku ekonomi dan perbankan untuk menyelaraskan seluruh aktivitas keuangannya dengan ajaran syariah yang diyakini. Selain itu, juga didasari oleh keinginan masyarakat akan layanan perbankan yang lebih variatif sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing nasabah.²

Di antara banyak kebutuhan masyarakat (nasabah) salah satunya ialah kebutuhan memiliki rumah (tempat tinggal). Permintaan akan pemilikan rumah atau hunian dari tahun-ketahun terus mengalami peningkatan yang signifikan di Kota Langsa.³ Permintaan rumah yang signifikan ini pada akhirnya diantisipasi oleh perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah). KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari

¹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012), h.10.

²Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah. Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan RI, 2016), h. 3.

³Aceh Bisnis, <https://www.acehbisnis.com/news/peminat-rumah-kpr-subsidi-dikota-langsa-masih-tinggi/index.html>, 14:37 WIB, 19 September 2019, di akses 31 Agustus 2022, Pukul 11.40 WIB.

peranan bank sebagai *intermediary* (perantara), dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga, tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian.⁴

Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh bank syariah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam pemilikan rumah secara syariah, yaitu akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad *musyarakah mutanaqisah* atau yang kemudian disingkat menjadi MMQ, merupakan akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli rumah, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah rumah, yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Sehingga akad *musyarakah mutanaqisah* ini dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang. Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan *asset* (barang) atau modal.⁵

Dalam Fatwa DSN No. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁶ Akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi salah satu akad yang digunakan oleh Bank Aceh Syariah cabang Langsa untuk melakukan transaksi pada salah satu produk Bank Aceh Syariah yaitu Pembiayaan PKR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah).

⁴Agisa Mutaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia, Studi Kasus Produk Hunian Syariah Kongsy*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2012), h. 1

⁵ Afif Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah : Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*. (Jepara: tp, 2013), h. 282

⁶ Fatwa DSN No. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, h. 4.

Pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah cabang Langsa ada dua jenis skema yaitu skim pembiayaan PKR Pembelian dengan akad *murabahah* dan skim pembiayaan PKR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.⁷

Secara umum, diketahui bahwa pembiayaan PKR Bank Aceh Syariah cabang Langsa lazimnya merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang, karena jangka waktu angsurannya lebih dari satu tahun. Pembiayaan Kepemilikan Rumah dimana berdasarkan sifatnya, tergolong dalam jenis pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan kepada nasabah untuk membiayai barang-barang atau kebutuhan konsumtif dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah. Namun demikian, peningkatan dan perkembangan kinerja lembaga keuangan syariah yang cukup dinamis tersebut tidak diimbangi dengan tingkat literasi keuangan syariah yaitu pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai ketentuan yang berlaku dalam bank syariah, khususnya masyarakat Kota Langsa. Sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Khalil, beliau menjelaskan bahwa :

Masyarakat kita, khususnya mereka yang mengajukan pembiayaan ke bank Aceh, macam-macam modelnya, ada yang sudah paham, tapi juga tidak sedikit yang tidak peduli, yaa... yang mereka tahu hanya mendapatkan dana melalui pembiayaan yang di ajukan tanpa mau tau mengenai mekanismenya dengan baik dan benar. Sehingga tidak sedikit juga yang kami jumpai masyarakat yang menyamakan proses pembiayaan yang ada di bank syariah ini dengan bank konvensional. Sehingga di awal pengajuan pembiayaan kami harus memberikan penjelasan terkait mekanisme dalam pembiayaan syariah dan itu kami lakukan juga sebagai bentuk edukasi supaya tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari.⁸

Berdasarkan pada beberapa keterangan di atas, menarik untuk dibahas mengenai prosedur dan implementasi pembiayaan yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Langsa khususnya pada pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Karena akad ini (*musyarakah mutanaqisah*) terbilang

⁷ Bank Aceh, *Produk Pembiayaan*, https://www.bankaceh.co.id/?page_id=4611, di akses 31 Agustus 2022, Pukul 11.40 WIB.

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Januari 2022.

paling baru di antara akad lain yang juga digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah di Aceh, khususnya pada bank Aceh Syariah Cabang Langsa. Selain itu, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga didukung dengan lahirnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan syariah), sehingga telah jelas adanya pengakuan dari hukum positif bahwa prinsip syariah dapat diterapkan secara menyeluruh. Karim Business Consulting bahkan meyakini Indonesia akan menjadi pemain utama dan menjadi yang terbesar dari lima besar keuangan syariah global dalam dua dekade mendatang. Pada 2023, Indonesia diperkirakan memimpin industri keuangan syariah global dengan total *asset* mencapai 8,6 triliun dolar AS, sementara, *asset* perbankan syariahnya mencapai 1.597 triliun dolar AS.⁹

Oleh karena itu, implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada perbankan syariah, diharapkan dapat menjadi jalan keluar bagi alternatif pembiayaan yang diinginkan oleh masyarakat, khususnya masyarakat Kota Langsa. Disamping itu, pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai akad yang terkategori masih asing ini perlu lebih diperhatikan kembali. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, mendorong peneliti untuk meneliti lebih mendalam mengenai masalah tersebut dan mengangkatnya menjadi sebuah karya ilmiah dengan judul tesis yaitu **“Analisis Implementasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Syari’ah (Studi Kasus pada PT Bank Aceh Syari’ah Cabang Langsa).**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti mengidentifikasi beberapa permasalahan yang muncul, diantaranya yaitu :

1. Produk pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tergolong akad yang baru dalam produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank Aceh syariah cabang Langsa.

⁹Ali Rama, *Proyeksi Perbankan Syariah 2012*, artikel pada Harian Republika, 3 Januari 2012, http://koran.republika.co.id/koran/24/151317/Proyeksi_Perbankan_Syariah_2012, (diakses 23 Februari 2022)

2. Literasi masyarakat tentang pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) pada lembaga keuangan syariah masih minim.
3. Masyarakat masih memandang sama antara produk pembiayaan pada lembaga keuangan syariah dan konvensional.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat disusun sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa?
2. Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa
2. Untuk mengetahui implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah

Kemudian hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat digunakan untuk memperkaya referensi dan sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya tentang implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Syari'ah. Sehingga penelitian ini secara teoritis, dapat dijadikan edukasi untuk masyarakat luas dan disosialisasikan dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum mengetahuinya serta menjadi alternatif literasi bagi mereka yang membutuhkannya.

2. Manfaat Praktis

a. Lembaga Perbankan

Memberikan kontribusi pemikiran atas implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Syari'ah. Sehingga memberikan hasil yang optimal dalam pelayanan pembiayaan pada masa berikutnya. Demikian juga dapat memberi masukan kepada lembaga, untuk selanjutnya dijadikan pertimbangan dan pedoman dalam memberikan pelayanan pembiayaan terhadap produk-produk yang ada pada Bank Aceh Syari'ah, agar berlangsung secara efektif sehingga mencapai hasil yang optimal sesuai yang diharapkan.

b. Bagi Pemerhati Perbankan

Memberikan informasi yang berharga dalam rangka menindaklanjuti penelitian ini secara lebih akurat dan mendalam, agar hasilnya dapat dijadikan referensi bagi lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kualitas layanan dan strategi pemasarannya sehingga dapat berjalan secara lancar, efektif, dan efisien dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

c. Bagi Peneliti

Memberikan tambahan khazanah pemikiran baru berkaitan dengan implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Syari'ah, untuk mewujudkan pelaksanaan tugas pelayanan dan pemasaran yang baik guna tujuan dan cita-cita serta visi misi yang telah ditetapkan sesuai tuntutan masyarakat dan perkembangan zaman yang semakin kompleks dewasa ini.

d. Bagi peneliti lain

Sebagai bahan referensi bagi para peneliti lain yang bermaksud mengadakan penelitian serupa, agar diperoleh hasil penelitian yang lebih akurat dan mendalam sehingga memberikan manfaat terhadap implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Syari'ah atau terhadap produk pembiayaan dan akad lainnya.

1.5 Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan peneliti dan pembaca hasil penelitian ini, pada bagian ini peneliti memberikan penjelasan istilah dari topik penelitian yang akan peneliti lakukan, diantaranya yaitu :

1. Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing*, sebagaimana dikutip dari Muhammad, merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.¹⁰ Kemudian merujuk pada UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan Dalam Pasal 1 nomor (12) dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan utang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹ Lebih lanjut Syafi'i Antonio menjelaskan mengenai pembiayaan, bahwa :

Pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi dan pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹²

Dari pendapat di atas, dapat diketahui bahwa pembiayaan merupakan dukungan pendanaan untuk kebutuhan atau pengadaan barang / aset / jasa tertentu yang mekanisme umumnya melibatkan tiga pihak yaitu pihak pemberi pendanaan, pihak penyedia barang/ aset/ jasa tertentu, dan pihak yang memanfaatkan barang/ aset/ jasa tertentu. Sehingga yang penulis maksud dengan pembiayaan dalam penelitian ini yaitu kegiatan pembiayaan yang diberikan oleh bank Aceh syariah cabang Langsa kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah baik untuk kebutuhan konsumtif maupun produktif.

2. *Musyarakah mutanaqisah*

Musyarakah mutanaqisah yang dikenal dengan istilah MMQ, sebagaimana dikutip dari Nur Rianto, merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: YKPN, 2005), h. 17.

¹¹ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), h. 1

¹² *Ibid*, h. 160

hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹³ Kemudian bila merujuk ke dalam peraturan OJK, dijelaskan bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad *musyarakah*. *musyarakah mutanaqisah* dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip *syirkah 'inan*, dimana porsi modal (*hishshah*) salah satu *syarik* (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* (mitra) yang lain yaitu Nasabah.¹⁴

Berdasarkan pendapat di atas, dapat diketahui bahwa yang namanya *musyarakah mutanaqisah* merupakan kegiatan kerjasama yang dilakukan oleh bank dan nasabah untuk mengadakan kepemilikan suatu aset, dimana porsi kepemilikan aset tersebut akan berkurang pada satu pihak dan bertambah pada pihak lain sesuai dengan kesepakatan dalam kegiatan kersajamanya. Sehingga yang penulis maksud dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam penelitian ini ialah akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilaksanakan pada bank Aceh syariah cabang Langsa dalam salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat.

1.6 Kerangka Teoritis

Penelitian ini dimulai dengan pembahasan mengenai pembiayaan, hal ini dipandang perlu untuk memberikan penjelasan mengenai aspek-aspek yang terdapat dalam penyaluran dana dalam industri perbankan syariah. Pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah pembiayaan, dilakukan atas dasar perjanjian pembiayaan yang memuat segala ketentuan mengenai pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan akad yang digunakan. Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka pembiayaan secara normatif tunduk pada ketentuan dan syarat sebagaimana diatur

¹³ M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 44.

¹⁴ Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah*, h. 10.

dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana tertera dalam Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian. Kemudian dalam buku *Islamic Banking*, Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin menerangkan bahwa :

Pembiayaan merupakan penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan / atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁵

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah :

- a. Penyerahan nilai ekonomis sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari.
- b. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan *kontraprestasi*) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.

Dalam melaksanakan penelitian ini, definisi operasional diperlukan untuk menyamakan interpretasi atas konsep yang digunakan dalam penulisan, yaitu definisi operasional dari bank, bank syariah, nasabah penyimpan, nasabah kredit atau nasabah pembiayaan atau nasabah debitur, kredit, pembiayaan, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Sehingga nantinya penulis akan mendapatkan penjelasan yang mendalam dari apa yang akan penulis kaji.

1.7 Kajian Terdahulu

Kajian mengenai pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* telah banyak dikaji dan dilakukan dengan tujuan untuk menjelaskan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, diantaranya penulis temukan hasil kajian yang dilakukan oleh Kasri A. Rachman, dalam hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa :

Jenis pembiayaan yang dominan di Bank NTB Syariah Cabang Sriwijaya ialah pembiayaan konsumen dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dengan nasabah Aparatur Sipil Negara (ASN). Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pembiayaan konsumen ASN pada Bank NTB Syariah Cabang Sriwijaya telah dilaksanakan sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan sesuai dengan ketentuan. Proses pelaksanaan pembiayaan dilaksanakan secara komprehensif dan

¹⁵ Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi aksara, 2010), h.700.

terstruktur. Terdapat kendala-kendala yang dihadapi namun dapat diatasi dengan baik.¹⁶

Adapun persamaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada objek yang di akadkan dengan *musyarakah mutanaqisah*, dimana dalam penelitian di atas menganalisis tentang implementasi akad *musyarakah* pembiayaan konsumen dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan nasabah Aparatur Sipil Negara (ASN). Sehingga itu juga menjadi perbedaan, dimana dalam penelitian di atas objek kajiannya ialah pembiayaan konsumen dengan akad *musyarakah mutanaqisahn*, sehingga sangat berbeda dengan apa yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada bank syariah Aceh cabang Langsa.

Kemudian hasil penelitian dari Ari Sita Nastiti, dalam hasil penelitiannya ia menyimpulkan bahwa :

Mayoritas bank syariah di Indonesia sudah mempergunakan akad *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaannya. Hal ini dapat dianggap sebagai variasi produk pembiayaan bank syariah untuk dapat memenuhi kebutuhan dari nasabahnya. Pembiayaan *musyarakah* juga telah disalurkan baik ke sektor *consumer*, *retail* maupun *corporate banking*. Produk pembiayaan *musyarakah* pada bank syariah rata-rata mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan di tahun 2019. Porsi pembiayaan *musyarakah* terhadap total pembiayaan pada bank syariah juga menunjukkan peningkatan yang cukup tinggi. Hal ini memperlihatkan semakin diminatnya pembiayaan *musyarakah* oleh masyarakat sehingga tidak terjadi lagi dominasi pembiayaan *murabahah* di bank syariah. Ditinjau dari segi potensi pengembangannya, produk pembiayaan *musyarakah* berpotensi besar untuk dikembangkan di Indonesia, terutama pada sektor riil UMKM. Namun dalam implementasinya, masih terdapat beberapa ketidaksesuaian pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* dengan ketentuan syariah. Untuk itu diperlukan kesungguhan dari pihak-pihak terkait untuk mengupayakan agar pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* berjalan sesuai dengan ketentuan- ketentuan syariah dan tujuan *maqashid syariah* dari akad *musyarakah* dapat terwujud.¹⁷

¹⁶Kasri A. Rachman, *Analisis Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan ASN Di Bank NTB Syariah Cabang Sriwijaya*, Tesis, (Mataram : UIN Mataram, 2023), h. x.

¹⁷ Ari Sita Nastiti, *Implementasi Akad Musyarakah Dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia*, *Adz Dzahab Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 7 No 1 Tahun 2022, h. 17

Adapun persamaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada pembahasan *musyarakah mutanaqisah*nya, dimana dalam penelitian di atas menganalisis tentang implementasi akad *musyarakah* pada produk pembiayaan perbankan syariah. Adapun perbedaannya terletak pada fokus kajiannya, dimana dalam penelitian di atas objek kajiannya ialah 14 Bank Umum Syariah (BUS) di Indonesia yang terdaftar di OJK pada Tahun 2019, sehingga sangat berbeda dengan apa yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu implementasi MMQ pada bank syariah Aceh cabang Langsa.

Selanjutnya hasil penelitian yang dilakukan oleh Ainah, dalam hasil penelitiannya ia menyimpulkan bahwa :

Ditemukan ketidaksesuaian antara Keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 dengan praktek yang dilakukan Bank Muamalat tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu nasabah telat membayar angsuran utangnya, maka Bank syariah/LKS mengenakan denda kepada nasabah mampu atau tidak mampu berdasarkan besaran angsuran perbulannya. dalam praktek yang dilakukan Bank Muamalat tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad *musyarakah mutanaqisah* telah sesuai dengan UU No. 21 tentang perbankan syariah.¹⁸

Adapun persamaan penelitian diatas dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah sama-sama membahas tentang *musyarakah*, namun terdapat perbedaan yang sangat signifikan dimana pada penelitian di atas fokus kajiannya mengenai penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam pembiayaan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, sedangkan apa yang akan dikaji dalam penelitian ini ialah mengenai implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Selain itu, objek kajian juga berbeda yang mengakibatkan perbedaan pada hasil yang dikaji nantinya yaitu tentang implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa.

Kemudian ada juga hasil penelitian dari Sugito dkk, yang mana hasil penelitiannya menjelaskan bahwa :

¹⁸Ainah, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin*, Tesis, (Banjarmasin : UIN Antasari, 2020), h. vii.

Implementasi akad *musyarakah* pada BPRS di provinsi Aceh yaitu dengan melakukan pengajuan pembiayaan kepada BPRS dan mengikuti seluruh tahapan mekanisme yang diarahkan oleh BPRS. Sedangkan penyebab kecilnya penerapan akad *musyarakah* di BPRS Provinsi Aceh disebabkan karena akad *musyarakah* resiko lebih tinggi ketimbang dengan pembiayaan lainnya, nasabah belum siap dengan akad *musyarakah* dan sistem bagi hasilnya. Analisis SWOT terhadap akad *musyarakah* pada BPRS Provinsi Aceh adalah kekuatannya lokasi kantor BPRS berada di daerah yang strategis, kemudian bank syariah lain masih sedikit yang melakukan akad *musyarakah*, dan BPRS beroperasi atas dasar prinsip syariah yang sedang diminati oleh banyak kalangan. Kelemahan: kurangnya sosialisasi dan edukasi terhadap masyarakat, produk yang kurang dikenal, kurangnya pemasaran dan promosi, serta sumber daya insani yang kurang memadai. Peluang: pesaing masih sedikit dan banyaknya pusat perdagangan di sekitar lokasi BPRS. Tantangan: masyarakat yang belum tau tentang sistem bagi hasil dan kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap produk *musyarakah*.¹⁹

Adapun persamaan penelitian diatas dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah sama-sama membahas tentang *musyarakah*, namun terdapat perbedaan yang sangat signifikan dimana pada penelitian di atas hanya membahas mengenai implementasi *musyarakahnya* saja, sedangkan apa yang akan dikaji dalam penelitian ini ialah prosedur dan implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Selain itu, objek kajian juga berbeda yang mengakibatkan perbedaan pada hasil yang dikaji nantinya yaitu tentang pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa.

Dari beberapa hasil penelitian yang dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, terdapat perbedaan yang sangat signifikan dengan apa yang akan peneliti lakukan, yang mana penelitian yang dilakukan oleh penulis mengambil judul analisis implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa. Yang fokus kajiannya membahas tentang prosedur dan implementasi pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqisah* pada Aceh Syari'ah Cabang Langsa. Untuk lebih memudahkan dalam membaca persamaan dan perbedaan dari kajian atau penelitian terdahulu, berikut di uraikan dalam bentuk

¹⁹ Sugito dkk, Analisis Implementasi Akad *Musyarakah* pada BPR Syariah di Provinsi Aceh, *Juornal Of Sharia Economics*, Vol 1, No 1 Tahun 2020. h. 82.

tabel untuk memudahkan melihat persamaan dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu, yaitu :

Tabel 1.1, Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Peneliti

No	Nama / Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Kasri A. Rachman, <i>Analisis Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan ASN Di Bank NTB Syariah Cabang Sriwijaya</i> , Tahun 2023	Mengkaji tentang pembiayaan konsumen ASN dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i>	Fokus kajian ini pada implementasi pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i>
2	Ari Sita Nastiti, <i>Implementasi Akad Musyarakah dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia</i> , Tahun 2022	Mengkaji tentang implementasi akad <i>musyarakah</i> pada produk pembiayaan perbankan syariah yang terdaftar pada OJK	Mengkaji tentang implementasi pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada bank syariah Aceh cabang Langsa
3	Ainah, <i>Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin</i> , Tahun 2020	Mengkaji tentang pembiayaan yang bermasalah dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>	Mengkaji implementasi pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i>
4	Sugito dkk, <i>Analisis Implementasi Akad Musyarakah pada BPR Syariah di Provinsi Aceh</i> , Tahun 2020	Mengkaji mengenai implementasi <i>musyarakahnya</i> saja	Mengkaji tentang implementasi pembiayaan dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> .

Sumber : Hasil olah Data, 2023

1.8 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan tesis ini dibagi menjadi lima bab, dengan isi sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kajian terdahulu dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teoritis, dalam bab ini disajikan tentang definisi analisis implementasi, selanjutnya tentang pembiayaan pada sebuah bank, definisi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dan tinjauan hukum Islamnya.

Bab III Metodologi penelitian, yang berisi tentang pendekatan dan jenis penelitian, Lokasi penelitian, Sumber Data, tehnik analisis data dan pembahasan-pembahasan yang berkaitan dengan metodologi penelitian.

Bab IV Hasil penelitian dan pembahasan serta analisis, yang disajikan ialah tentang lokasi penelitian, jawaban dari pertanyaan penelitian dan analisis data dari hasil penelitian.

Bab V Penutup, berisi kesimpulan hasil penelitian dan saran

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Bank Aceh Syariah sampai dengan Maret 2022, telah memiliki 537 jaringan kantor terdiri dari 1 Kantor Pusat, 26 Kantor Cabang, 96 Kantor Cabang Pembantu, 27 Kantor Kas, 12 Mobil Kas Keliling tersebar dalam wilayah Provinsi Aceh termasuk di kota Medan, 26 Payment Point, 27 Unit ATM CRM dan 232 unit ATM. Bank Aceh Syariah juga melakukan penataan kembali lokasi kantor sesuai dengan kebutuhan. Salah satu cabangnya terletak di Kota Langsa, yang merupakan salah satu Cabang Bank Aceh Syariah yang beralamat di Jalan Ahmad Yani nomor 16 Langsa, tepat di depan RSUD Kota Langsa.⁸³

Selaras dengan rencana strategis jangka menengah Bank sebagaimana telah dicantumkan dalam Corporate Plan PT. Bank Aceh Syariah Tahun 2018 – 2022, Bank terus melakukan penguatan landasan ideal operasional melalui penyesuaian visi dan misi yang lebih kuat dan fokus pada tujuan dan cita-cita jangka panjang yang lebih akomodatif terhadap semua pemangku kepentingan. Penyesuaian landasan ideal tersebut dimulai sejak ditetapkan dengan komitmen untuk mewujudkannya. Adapun visinya ialah menjadi “Bank Syariah Terdepan dan Terpercaya dalam Pelayanan di Indonesia” Sementara Misi Bank Aceh Syariah antara lain :

- 1) Menjadi penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda pembangunan daerah
- 2) Memberi layanan terbaik dan lengkap untuk semua *segmen* nasabah, terutama sektor usaha kecil, menengah, sektor pemerintah maupun korporasi
- 3) Menjadi bank yang memotivasi karyawan, nasabah dan *stakeholder* untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara *komprehensif (syumul)*

⁸³ Bank Aceh, *Jaringan Bank Aceh Syariah* https://www.bankaceh.co.id/?page_id=231, diakses 31 September 2022

- 4) Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan masyarakat Aceh umumnya.
- 5) Menjadi perusahaan pilihan utama bagi profesional perbankan syariah di Aceh.⁸⁴

Dalam rangka mengemban visi dan misi bank tersebut, setiap karyawan dan manajemen harus dapat menganut, meyakini, mengamalkan dan melaksanakan budaya perusahaan (*corporate values*) berlandaskan kepada Budaya Aceh yang kental dengan nilai-nilai dan budaya Islam. Mencermati perkembangan produk dan layanan bank yang terus memberikan kemudahan kepada nasabah dan masyarakat, Bank Aceh Syariah terus melakukan berbagai inovasi dan pembaharuan demi peningkatan kualitas produk dan layanan yang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan nasabah dalam memanfaatkan berbagai transaksi dan layanan perbankan. Yang secara keseluruhan kegiatan usaha PT. Bank Aceh Syariah mencakup kegiatan penghimpunan dana, kegiatan penyaluran dana dan kegiatan pelayanan jasa bank seperti *mobile action* (Aceh transaksi online). Untuk lebih jelasnya produk dan layanan dari Bank Aceh Syariah dapat di lihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.1 Produk dan Layanan Bank Aceh Syariah

NO	PENGHIMPUNAN DANA	PENYALURAN DANA
1	Giro : a. Giro <i>Wadiah</i> b. Giro <i>Mudharabah</i>	Pembiayaan <i>Murabahah</i>
2	Deposito <i>Mudharabah</i>	Pembiayaan <i>Musarakah</i>
3	Simpanan Pembangunan Daerah (SIMPEDA iB)	Pembiayaan <i>Mudharabah</i>
4	Tabungan Aneka Guna (TAG iB)	Pembiayaan <i>Qardhul Hasan</i>
5	Tabungan Seulanga iB	Pembiayaan <i>Rahn</i>
6	Tabungan Seulanga iB	Pembiayaan <i>Ijarah</i> .
7	Tabungan <i>Firdaus</i> iB.	
8	Tabungan <i>Sahara</i> iB	
9	Tabungan <i>Ku</i> iB	
10	Tabungan <i>Pensiun</i> iB	
11	Tabungan <i>Simpel</i> iB	

Sumber Data : https://www.bankaceh.co.id/?page_id=15, Juni 2023

⁸⁴ Bank Aceh, *Visi, Misi & Motto*, https://www.bankaceh.co.id/?page_id=98, Diakses 31 September 2022

Kemudian perusahaan PT Bank Aceh Syariah juga memiliki struktur organisasi, tentunya hal itu diperlukan perusahaan untuk membedakan batas-batas wewenang dan tanggung jawab secara sistematis yang menunjukkan adanya hubungan antara setiap bagian untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Demi tercapainya tujuan umum suatu instansi diperlukan suatu wadah untuk mengatur seluruh aktivitas maupun kegiatan instansi tersebut. Wadah tersebut disusun dalam suatu struktur organisasi dalam instansi.

4.2 Prosedur Pembiayaan dengan Akad *Musyarakah Mutanaqiah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa

Dalam praktiknya Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa memberikan inovasi terhadap produk yang ada pada bank syariah, sebagaimana penuturan dari Bapak Kahlil, bahwa :

Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa memberikan inovasi terhadap produk yang ada pada bank syariah yang biasanya hanya berupa pembiayaan *murabahah*, sekarang mulai ada perkembangan dengan mengeluarkan produk lain yang tidak hanya berdasarkan produk dengan prinsip jual beli, salah satunya yaitu produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Dimana produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sudah ada sejak tahun 2016, dengan terbitnya SOP dari produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Sehingga Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa mulai menerapkan dan melakukan pemasaran kepada masyarakat tentang produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.⁸⁵

Pemberian pelayanan dan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa, setidaknya terdapat di dalam beberapa kegiatan pembiayaan, diantaranya pembiayaan multiguna, PMBA (Pembiayaan Mikro Bank Aceh) dan pembiayaan PKR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah).⁸⁶ Kemudian Bapak Khalil memberikan penjelasan lebih lanjut tentang apa itu pembiayaan multiguna, PMBA dan PKR. Beliau mengatakan bahwa pembiayaan multiguna merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai suatu kebutuhan yang bersifat konsumtif terkecuali

⁸⁵Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

untuk kepemilikan rumah/gedung dan mobil. Kemudian pembiayaan mikro bank Aceh (PMBA) iB merupakan produk Pembiayaan untuk melayani Nasabah Mikro PT. Bank Aceh Syariah dalam Skala kebutuhan Rp. 5 juta – 100 juta rupiah dengan jangka waktu minimal 6 bulan, maksimal 36 bulan, dan untuk modal kerja maksimal 60 bulan untuk tujuan investasi usaha.⁸⁷

Selanjutnya yang namanya pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah perorangan untuk kepemilikan atau memiliki rumah tinggal, rumah tapak (*landed house*) atau rumah susun (apartemen) baru maupun lama untuk dihuni sendiri, dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah.⁸⁸

Kemudian hasil wawancara yang penulis lakukan bersama Bapak Lukman Hakim, selaku pimpinan Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa, beliau menjelaskan bahwa produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini diberikan kepada nasabah yang membutuhkan tambahan dana untuk pembelian suatu barang ataupun untuk membiayai suatu proyek yang akan dijalankan oleh nasabah, dengan alasan untuk memudahkan nasabah dalam melunasi pembiayaannya karena sistem pembayarannya menurun.⁸⁹

Berdasarkan beberapa keterangan diatas, kita dapat melihat dampak yang didapat oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa, ketika bank Aceh melakukan satu inovasi dan membuka layanan pembiayaan dengan akad yang beragam salah satunya memberikan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Tentunya produk pelayanan tersebut diberikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan tambahan dana, baik itu untuk usaha yang dilakukan oleh nasabah ataupun untuk pembelian suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dengan demikian, setiap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan tentunya memiliki *mekanisme* tertentu. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Zulfikar, selaku

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

account officer Bank Aceh Syaria'h Cabang Langsa, beliau menjelaskan bahwa mengenai apa saja syarat bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam hal ini pada pembiayaan multiguna, diantara syaratnya, yaitu :

1. Pas photo 3 x 4 suami/istri
2. Fotocopy KTP Suami/Istri, Kartu Keluarga, Buku Nikah, dan Rekening Tabungan Gaji.
3. Daftar Rincian Gaji dan Surat Kuasa Pemotongan Gaji.
4. Legalitas Status Pekerja, seperti ASN (Aparatur Sipil Negara), Karyawan/ti BUMN / BUMD / Swasta.
5. NPWP (untuk plafond) > Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).⁹⁰

Senada dengan itu, Bapak Khalil, beliau menjelaskan lebih lanjut bahwa bahwa terdapat kriteria nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan, seperti ASN (aparatur sipil negara), Karyawan/ti BUMN / BUMD, karyawan swasta, profesional, anggota dewan dan wirausaha, kriteria itu dibuat tidak lain adalah untuk menjaga kestabilan dan keamanan dana yang disalurkan.⁹¹ Demikian juga keterangan yang didapatkan dari nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, Ibu Rita memberikan keterangan bahwa pada proses pengajuan pembiayaan kami di minta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dan melengkapi dokumen yang disyaratkan, kalau sudah lengkap lalu diproses sesuai dengan alurnya.⁹² Demikian juga keterangan dari Bapak Idris, dimana beliau memberikan keterangan bahwa di awal kita diminta untuk melengkapi syarat-syarat yang diperlukan lalu mereka periksa, bila belum lengkap mereka beritahu untuk kemudian dilengkapi, setelah dinyatakan syarat administrasinya lengkap baru kemudian di proses untuk dapat disetujui permohonannya ataupun tidak.⁹³

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁹² Hasil wawancara dengan Ibu Rita, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 8 September 2022

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Idris, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 9 September 2022

Berdasarkan keterangan dari narasumber tersebut di atas, dapat dilihat dan diketahui bahwa ada prosedur yang harus dijalani oleh nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. Biasanya nasabah akan dimintai untuk memenuhi syarat administratif pada umumnya dan juga memiliki penghasilan tetap serta juga kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran tiap bulannya setelah akad itu terjadi. Demikian halnya pada pembiayaan lain dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, seperti pada pembiayaan mikro bank Aceh (PMBA) iB. Bapak Zulfikar, menjelaskan mengenai syarat apa saja yang harus dilengkapi nasabah dalam mengajukan pembiayaan mikro bank Aceh (PMBA) iB, syarat-syaratnya yaitu :

1. Surat permohonan diajukan secara tertulis bermaterai dengan memuatkan informasi/profil nasabah
2. Fotocopy Identitas (KTP & KK, surat keterangan menikah bagi yang sudah menikah)
3. Pasphoto diri dan suami/istri ukuran 3x4 sebanyak 2 lembar
4. Memiliki usaha yang sudah berjalan minimal 1 (satu) tahun.
5. Bukti memiliki rekening pada PT. Bank Aceh Syariah
6. Memiliki izin-izin usaha dari kantor Desa/Lurah setempat
7. Surat referensi karakter
8. Menyerahkan bukti agunan/jaminan.⁹⁴

Lebih lanjut, Bapak Khalil menjelaskan untuk pembiayaan PKR, syaratnya sedikit berbeda dengan pembiayaan multiguna dan pembiayaan mikro bank Aceh (PMBA) iB bahwa syarat bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan PKR lebih sedikit dari dua pembiayaan sebelumnya, diantara syaratnya ialah sebagai berikut:

1. Rumah yang akan dibeli
2. Beban biaya PKR dibebankan kepada nasabah;
3. Uang muka dan rasio *financing to value* (FTV);
4. Rasio angsuran.⁹⁵

Dengan demikian, dapatlah kita ketahui bersama bahwa syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa itu memiliki

⁹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

persyaratan yang mudah, jangka waktu pembiayaan pun yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Namun demikian pihak bank juga melakukan berbagai langkah untuk mengantisipasi kerugian pembiayaan. Tentunya pihak bank dalam memberikan pembiayaan pada masyarakat, bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menilai masyarakat. Apabila bank tidak berhati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, maka hal ini dapat merugikan bank itu sendiri.

Secara rinci Bapak Khalil menjelaskan mengenai mekanisme pengajuan pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu rumah yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas rumah tersebut. Tentunya pengajuan itu dilengkapi dengan persyaratan *administratif* yang telah ditentukan. Kemudian kami (petugas bank) akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan rumah tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif. Selanjutnya bilamana permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain: spesifikasi rumah yang disepakati, harga rumah, jumlah dana bank dan nasabah yang disertakan, jangka waktu pelunasan pembiayaan, cara pelunasan (model angsuran) dan besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan kepada nasabah.⁹⁶

Keterangan tersebut senada dengan keterangan yang didapat dari Ibu Juwita, beliau menjelaskan bahwa setelah syarat administrasinya lengkap, proses selanjutnya pihak bank melakukan proses pengecekanlah istilahnya, yaitu mengecek riwayat pembiayaan yang pernah kita ajukan, juga termasuk unit hunian rumah yang akan di beli bersama.⁹⁷ Demikian juga keterangan dari bapak Rizki, beliau mengatakan bahwa sebelum dilakukan pembelian *asset* bersama, bank

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Juwita, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

melakukan pemeriksaan terkait dokumen pangajuan pembiayaan, riwayat pembiayaan yang pernah diajukan termasuk juga *asset* yang akan dibeli bersama.⁹⁸ Senada dengan itu, bapak Idris juga memberikan keterangan bahwa setelah bank menerima permohonan pembiayaan, mereka memeriksa tidak hanya riwayat pembiayaan yang pernah saya lakukan, tapi juga mengenai kesanggupan saya untuk menunaikan kewajiban yang menjadi tanggung jawab saya sebagai nasabah selain juga *asset* yang akan di beli bersama.⁹⁹

Berdasarkan keterangan di atas, dapat dilihat bahwa prosedur yang dilakukan setelah bank menerima permohonan, mereka memverifikasi kebenaran data yang diperoleh termasuk juga *asset* yang dimohonkan dalam pembiayaan. Setelah itu benar dan terbukti sesuai dengan mekanisme yang berlaku pada bank baru kemudian dilakukan akad *musyarakah mutanaqisah* antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjual belikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Lukman Hakim selaku pimpinan dan beliau menjelaskan bahwa :

Sebelum pihak Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa memberikan pembiayaan kepada nasabah, terlebih dahulu pihak bank melakukan analisa-analisa yang berkaitan dengan nasabah yang meminta pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, diantaranya yaitu: peninjauan *character, capacity, capital, collateral dan condition of economic* atau biasa disebut dengan 5C.¹⁰⁰

Lebih lanjut bapak Khalil menjelaskan bahwa dalam menentukan karakter nasabah, pihak bank (*account officer*) melakukan wawancara langsung dengan nasabah untuk melihat bagaimana karakter seorang nasabah tersebut. Selain wawancara, *account officer* juga lansung terjun ke lapangan (*survey*) untuk menganalisis karakter nasabah.¹⁰¹ Senada dengan itu, bapak Asriandi juga

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Idris, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 9 September 2022

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

memberikan keterangan sama, bahwa analisis yang paling penting adalah karakter dari seorang nasabah itu sendiri, karena karakter seorang nasabah yang baik dan jujur dapat diberikan pembiayaan. Analisis ini dilakukan dengan cara berintegrasi langsung dengan nasabah dan juga melibatkan orang-orang di sekitar nasabah seperti tetangga ataupun orang-orang yang berada di tempat kerja nasabah.¹⁰²

Kemudian menurut bapak Lukman selaku pimpinan bank, beliau menjelaskan mengenai analisis tentang *capacity*, yaitu kami melihat bagaimana kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya dengan melihat keuangan nasabah ataupun perkembangan usaha yang dijalankan oleh nasabah, karena itu menggambarkan kemampuan nasabah melakukan pembiayaannya.¹⁰³ Kemudian Bapak Zulfikar selaku *account officer*, juga memberikan penjelasan lebih lanjut bahwa penilaian kapasitas nasabah dilakukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam pembayaran angsurannya sesuai jangka waktu pembiayaan dapat dihitung dengan melakukan analisis terhadap penghasilan nasabah dan juga dapat dilakukan dengan melihat neraca atau laporan keuangan nasabah itu sendiri.¹⁰⁴

Berdasarkan pada keterangan di atas, dapat kita ketahui bahwa prosedur pemberian pembiayaan kepada nasabah, pihak bank selalu melakukan analisis, yaitu pengidentifikasian kemampuan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Hal itu tidak lain dilakukan karena itu memang bagian dari peraturan yang harus dijalankan disamping sebagai upaya bank menjaga keselamatan dana yang diberikan. Selanjutnya mengenai *capital*, menurut bapak Khalil selaku kasi pembiayaan, menjelaskan bahwa menganalisis *capital*, maknanya kami (pihak bank) melihat besar modal yang akan dipinjam oleh nasabah dan aspek modal yang dimiliki oleh nasabah karena dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terdapat

¹⁰² Hasil wawancara dengan Bapak Asriandi, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹⁰³ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

¹⁰⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

kerjasama antara bank dan nasabah, maka masing-masing pihak harus mengeluarkan modal.¹⁰⁵

Kemudian mengenai *collateral condition of economic* nasabah yang mengajukan pembiayaan, sebagaimana penjelasan dari Bapak Khalil bahwa kami pihak bank menganalisis keadaan nasabah untuk melihat jenis usaha apa yang dijalankan oleh nasabah melalui pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Apakah usaha tersebut dapat berkembang ke depannya atau tidak, karena perubahan harga sering terjadi disebabkan oleh gejala global dan juga merupakan kebijakan pemerintah untuk menstabilkan perekonomian di Indonesia yang mengakibatkan melambungnya harga barang”.¹⁰⁶

Kemudian Bapak Zulfikar juga memberikan keterangan bahwa pihak bank harus memprediksi bagaimana kondisi yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi dan prospek bidang usaha yang dibiayai melalui pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* hendaknya memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.¹⁰⁷ Selain dari analisis sebagaimana telah peneliti uraikan diatas, dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, prosedur yang dilakukan oleh bank dalam pengendalian pembiayaannya juga melakukan *prefentive control of credit* (pencegahan pengawasan kredit) agar pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah tidak bermasalah yang dilakukan dengan cara *monitoring* (pemantauan).¹⁰⁸

Senada dengan itu, menurut Bapak Khalil, selaku kasi pembiayaan Bank Aceh Syari’ah Cabang Langsa, beliau memberikan keterangan bahwa :

Melakukan *monitoring* nasabah satu kali dalam satu bulan. Namun pelaksanaan *monitoring* yang dilakukan kepada nasabah tergantung pada petugas bagian pembiayaan. Bisa jadi *monitoring* dilakukan 1 kali dalam 6 bulan, satu kali dalam tiga bulan, ataupun satu kali dalam satu minggu.¹⁰⁹

¹⁰⁵Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹⁰⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹⁰⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹⁰⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹⁰⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

Berdasarkan beberapa keterangan di atas, prosedur yang dilakukan oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa, sebelum memberikan pembiayaan kepada masyarakat dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Bank melakukan analisis kepada nasabah untuk menghindari kemungkinan tidak baik dalam pembiayaan. Hal ini sejalan dengan pandangan dari Ismail, yang menyatakan bahwa melalui analisis tersebut bank dapat mengetahui apakah nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak salah satunya melalui analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economic*). Karena tujuan dari analisis 5C adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya kepada bank, selain itu analisis pembiayaan juga bertujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah.¹¹⁰

Dengan demikian, analisis paling utama yang harus dilakukan bank ialah analisis *character* nasabah karena menyangkut dengan kemauan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Hal ini juga senada dengan pendapat dari Hasibuan, yang menjelaskan apabila karakter nasabah yang baik maka dapat diberikan pembiayaan, sebaliknya jika karakter nasabah buruk pembiayaan tidak dapat diberikan.¹¹¹ Kemudian *collateral* yang menyangkut agunan nasabah untuk alat pembayaran kedua apabila nasabah tidak mampu lagi membayar kewajibannya. Collateral merupakan salah satu syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan pembiayaan kepada nasabah. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap pembiayaan yang disalurkan suatu bank harus mempunyai agunan yang cukup. Oleh karena itu, apabila terjadi kredit macet, maka agunan inilah yang digunakan untuk membayarnya.¹¹²

Oleh karena itu bank atau lembaga keuangan syariah menerapkan analisis 5C, dimana prinsip pembiayaan ini dapat memberikan informasi mengenai *i'tikad* baik dan kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan yang telah diajukan.

¹¹⁰ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2010), h. 111

¹¹¹ Hasibuan, M S.P, *Dasar-Dasar Perbankan*. (Jakarta : Bumi Aksara, 2001), h. 107

¹¹² *Ibid*, h. 107

Lebih lanjut penulis mengutip penjelasan dari Sunarto Zulkifli, yang menjelaskan lebih dalam mengenai prinsip pembiayaan tersebut, yang pertama, *Character*, penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seseorang baik secara individual maupun dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analis dalam melakukan penilaian karakter debitur perlu memperhatikan terutama sifat-sifat sebagai berikut, diantaranya yaitu : kejujuran, ketulusan, kecerdasan, kesehatan, kebiasaan-kebiasan, temperamental, kaku, membanggakan diri secara berlebihan dan sebagainya.¹¹³

Dengan demikian, dapatlah kita pahami bersama bahwa prosedur yang dilakukan Bank Aceh Syaria'ah Cabang Langsa dalam memberikan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ialah melalui analisis 5C dan pemantauan debitur (*monitoring*). Cara lain yang dilakukan oleh bank ialah dengan memberikan edukasi atau pembinaan juga penyuluhan terhadap nasabah agar usahanya tetap berkembang. Hal ini sebagaimana keterangan dari Ibu Juwita, beliau mengatakan bahwa

Saat proses pengajuan permohonan, petugas memberikan penjelasan terkait pembiayaan yang saya ajukan, ya semacam tanya jawab laa, awalnya saya memang tidak peduli, namun setelah mendapatkan penjelasan terkait akad *musyarakah mutanaqisah* barulah saya paham bahwa pembiayaan dengan akad tersebut merupakan pembiayaan dalam bentuk kerjasama yang mengurangi porsi kepemilikan nantinya.¹¹⁴

Demikian juga keterangan dari Bapak Rizki, beliau mengatakan bahwa

Pihak bank menjelaskan terkait permohonan yang kami ajukan, sekaligus mereka juga memberikan pemahaman kepada kami mengenai mekanisme pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, alhamdulillah saya sangat terbantu juga, karena yang kami tahu selama ini kalau pembiayaan, yaa barang atau *asset* itu kan milik si nasabah, tapi setelah mendengar penjelasan dari petugas pada saat pengajuan permohonan baru saya paham bang.¹¹⁵

¹¹³Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul, 2007), h 153

¹¹⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Juwita, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

¹¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

Berdasarkan beberapa keterangan diatas, dapat diketahui bahwa pihak bank memberikan edukasi kepada nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan. Sehingga memberikan banyak pencerahan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan khususnya pada pembiayaan yang menggunakan *musyarakah mutanaqisah*. Tentunya apa yang dilakukan itu merupakan bentuk pengendalian pembiayaan, supaya pembiayaan yang diberikan tidak bermasalah atau biasa sering disebut dengan *prefentive control of credit* (pencegahan pengawasan pembiayaan). Itu merupakan pengendalian yang dilakukan dengan tindakan pencegahan sebelum pembiayaan tersebut macet, dilakukan dengan cara:

1. Penentuan plafon pembiayaan,
2. Pamantauan nasabah yang mengajukan pembiayaan, dan
3. Pembinaan Nasabah

4.3 Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan Nasabah

Sebagai produk perbankan dan produk yang berlandaskan hukum syariah, *musyarakah mutanaqisah* memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi, yaitu; adanya *sighat* akad (ijab dan kabul), kedua orang yang berakad (pihak bank dan nasabah) serta objek akad (misalnya rumah yang diajukan sebagai pembiayaan kepemilikan rumah). Sedangkan syarat akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah misalnya, yaitu; kedua belah pihak bersepakat dan saling percaya serta adanya percampuran harta diantara mereka untuk membeli suatu *asset* atau barang. Hal tersebut senada dengan keterangan dari Bapak Asriandi, yaitu :

Bank Aceh terus memberikan dan mengedukasi mengenai rukun dan syarat akad *musyarakah mutanaqisah* pada saat nasabah mengajukan permohonan. Adapun *ijarah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan suatu barang adalah merupakan akad yang digunakan oleh bank sebagai kompensasi dana yang telah disepakati untuk diberikan kepada pihak bank karena nasabah telah memanfaatkan objek atau *asset* milik bersama.¹¹⁶

¹¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Asriandi, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

Kemudian Bapak Lukman juga memberikan penjelasan lebih lanjut, bahwa

:

Kami (pihak bank Aceh Syariah) terus mengedukasi para karyawan untuk *mengupgrade* diri mengenai literasi yang berkaitan dengan pembiayaan yang ada di Bank Aceh sehingga pada praktiknya sesuai dengan ketentuan dalam syariah. Tentunya itu bukanlah hal yang sulit, mengingat kompetensi yang dimiliki para karyawan juga sudah sangat baik, hanya saja kami terus berkoordinasi dengan pihak terkait mengenai literasi yang berkaitan dengan akad pada masing-masing pembiayaan yang disediakan, supaya apa yang dilakukan dan diterapkan itu sesuai dengan koridor yang berlaku dalam syariah.¹¹⁷

Sebagaimana diketahui bersama, bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan kombinasi dari dua akad yang berbeda yaitu akad *musyarakah* (kerjasama) dan akad *ijârah* (sewa). Seperti yang dijelaskan oleh Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Mu'âmalah Al-Mâliyah Al-Muâshirah*, sebagai berikut *musyarakah mutanaqisah* dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *ijarah muntahiyah bi-al-tamlik* bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi bank tersebut. Disaat berlangsung, *musyarakah mutanaqisah* tersebut dipandang sebagai *syirkah inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal*, dan Bank mendelegasikan kepada nasabahmitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad syirkah.¹¹⁸

Dengan demikian, dapatlah dipahami bahwa *musyarakah mutanaqisah* (*decreasing partnership*) merupakan salah satu akad pembiayaan dengan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau *asset*. Dalam hal kerjasama ini hak kepemilikan tidak dimiliki oleh satu pihak saja. Akan tetapi, hak kepemilikan atas barang tersebut dimiliki oleh kedua belah pihak atau hak milik bersama, dengan adanya kerjasama maka akan mengurangi hak

¹¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

¹¹⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Al Mu'âmalât Al Mâliyah Al mu'âshirah Buhûl Wa Fatâwâ Wa Hulûl*, (Damaskus: Dar Al-fikr, 2002), h. 436-437.

kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain sampai salah satu pihak mendapatkan hak milik secara penuh atas barang atau *asset* tersebut.

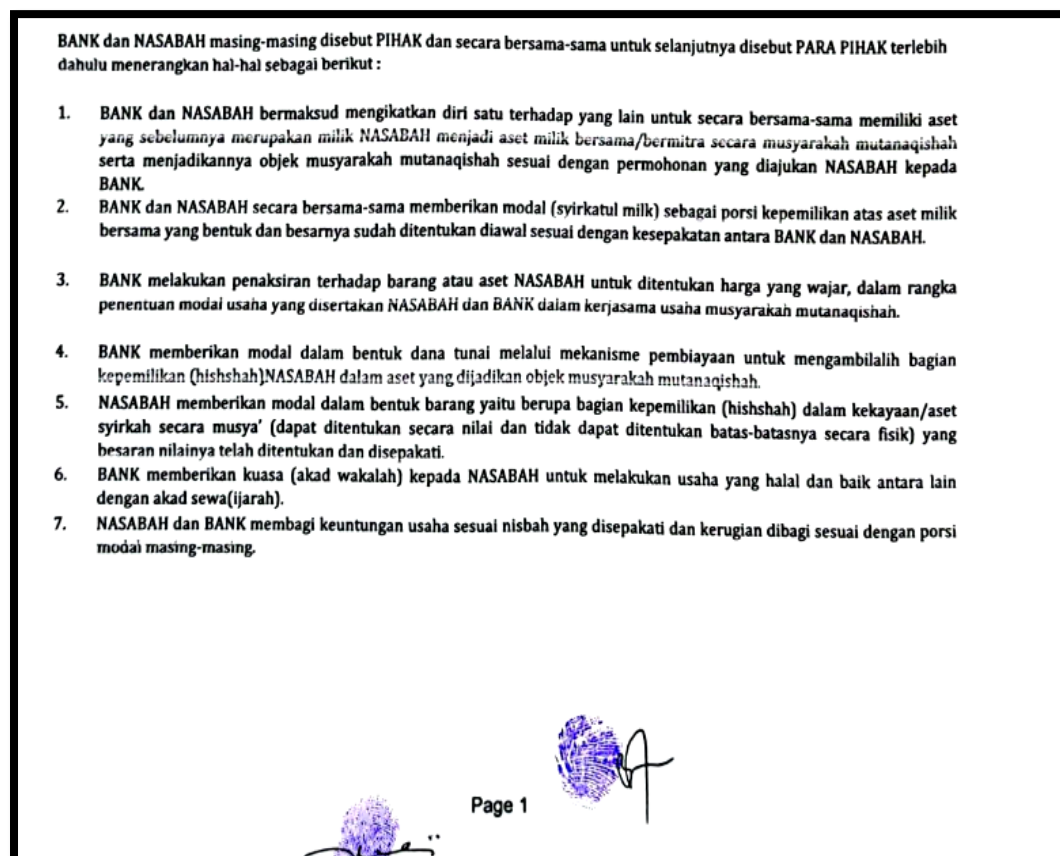
Pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* dilakukan setelah pihak bank selesai melakukan analisis terhadap permohonan nasabah. Setelah itu, baru proses akad dapat dilaksanakan. Sebagaimana keterangan dari nasabah yang melakukan pembiayaan, yaitu keterangan dari bapak Rizki, beliau mengatakan bahwa sebelum dilakukan pembelian *asset* bersama, bank melakukan pemeriksaan terkait dokumen pangajuan pembiayaan, riwayat pembiayaan yang pernah diajukan termasuk juga *asset* yang akan dibeli bersama.¹¹⁹ Senada dengan itu, bapak Idris juga memberikan keterangan bahwa setelah bank menerima permohonan pembiayaan, mereka memeriksa tidak hanya riwayat pembiayaan yang pernah saya lakukan, tapi juga mengenai kesanggupan saya untuk menunaikan kewajiban yang menjadi tanggung jawab saya sebagai nasabah selain juga *asset* yang akan dibeli bersama.¹²⁰

Berdasarkan keterangan di atas, dapat diketahui bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* dilakukan setelah proses analisis permohonan nasabah selesai dilakukan oleh pihak bank, baru kemudian bank menyatakan bahwa permohonan nasabah tersebut diterima. Setelah permohonan diterima, pihak bank merumuskan akad perjanjian pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut terdapat dua macam akad, yaitu *musyarakah* dan *ijarah*. Hal tersebut dapat di lihat dalam butir akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada bank Aceh Syariah, sebagaimana pada gambar berikut :

¹¹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

¹²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Idris, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 9 September 2022

Gambar 4.1, Dokumentasi Bagian dari Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*



Sumber : Dokumentasi Bank Aceh Syariah Langsa, 2020

Berdasarkan keterangan dalam gambar di atas, dapat diketahui bahwa pada bagian pertama, terdapat pernyataan yang menunjukkan kehendak mereka (bank dan nasabah) dalam mengadakan kontrak (akad). Dengan pernyataan saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk secara bersama-sama memiliki *asset* yang sebelumnya merupakan milik nasabah menjadi *asset* milik bersama / bermitra secara *musyarakah mutanaqisah* serta menjadikannya objek *musyarakah mutanaqisah* sesuai dengan permohonan nasabah kepada bank. Yang kemudian pada butir kedua dijelaskan bahwa nasabah dan bank sama-sama memberikan

modal sebagai porsi kepemilikan atas *asset* bersama yang bentuk dan besarnya sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan bank dan nasabah.

Pada tahap selanjutnya, setelah bank menerima permohonan nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, dalam hal ini pada produk PKR misalnya, pihak bank melakukan penaksiran atas *asset* atau barang milik nasabah untuk ditentukan harga yang wajar dalam rangka penentuan dan pemberian modal bank ke nasabah dalam rangka penyertaan modal bersama dalam kegiatan kerjasama *musyarakah mutanaqisah*. Pada butir selanjutnya yaitu butir ke 4-6 dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sebagaimana gambar di atas, terdapat juga bentuk akad *ijârah* dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Istilah *ijârah* bermakna sewa atau akad pemindahan hak guna atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dengan demikian, dalam akad *ijârah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja, dari yang menyewakan kepada penyewa. Yang dimaksud pembayaran sewa dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini, sebagaimana keterangan dari Bapak Khalil, merupakan biaya yang harus dibayar selama nasabah menempati rumah yang telah dibeli secara bersama antara nasabah dan bank, hal ini dikarenakan rumah yang di beli adalah milik bersama antara bank dan nasabah, oleh karena itu nasabah berhak menempati rumah tersebut dengan cara sewa sampai rumah tersebut beralih kepemilikan 100% pada nasabah.¹²¹

Dari keterangan diatas, diketahui bahwa model pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan ialah nasabah mengajukan pembiayaan untuk memiliki hunian rumah. Pembiayaan hunian atau yang disebut dengan PKR pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa memiliki batasan jangka waktu dalam sistem angsurannya, tentunya pihak bank memiliki dasar dalam memberikan batas waktu maksimal dan tidak boleh melebihi batas tersebut karena dengan jangka waktu yang lama bangunan yang menjadi objek transaksi akan mengalami penyusutan, sehingga dikhawatirkan menimbulkan efek yang tidak bagus bagi pihak bank.

¹²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

Selain itu, sistem pembiayaan yang terlalu lama juga menimbulkan hal yang kurang baik seperti adanya peluang besar pembiayaan macet, harga nilai pasaran yang selalu naik turun dan perputaran dana bank yang kurang efektif.

Kemudian di dalam *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Mengenai *ijarah*, bapak Khalil memberikan keterangan dalam bentuk ilustrasi, sebagai berikut:

Misalnya si A ingin memiliki kos-kosan di daerah Meurandeh. Setelah ditelusuri, harga pokok rumah dengan 5 kamar yang sedang dijual adalah 500 juta. Dimana si A hanya punya uang Rp 200 juta, sehingga meminta pihak lain untuk meminjamkan uang kepadanya sebesar Rp 300 juta. Setelah rumah dibeli, 5 kamar tersebut terisi dengan adanya mahasiswa UNSAM dan IAIN Langsa yang menyewa dengan harga Rp 300 ribu per bulan, sehingga total pendapatan dari rumah tersebut adalah Rp 1,5 juta. Setelah dikurangi biaya perawatan dan gaji penjaga kos-kosan tersebut, maka diperoleh laba sebesar Rp 1 juta per bulan. Inilah yang akan dibagi kepada si A dan mitranya sesuai dengan porsi kepemilikan mereka. Berdasarkan porsi kepemilikan, si A memiliki 40% bagian dengan kontribusi Rp 200 juta, sedangkan mitranya memiliki 60 % bagian dengan kontribusi sebesar Rp 300 juta. Sehingga, dari keuntungan Rp 1 juta per bulan, si A mendapatkan 40 % bagian dari keuntungan (Rp 400 ribu), sedangkan mitranya mendapatkan 60 % bagian (Rp 600 ribu).¹²²

Berdasarkan ilustrasi di atas, misalkan si A ingin menempati salah satu kamar tersebut, si A tetap wajib membayar sewa, karena itu bukanlah milik si A sepenuhnya, melainkan ada porsi kepemilikan dari mitranya. Perbuatan si A yang menyewa objek pembiayaan milik bersama ini pun sesuai oleh Fatwa MMQ yang menyatakan bahwa objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh *dijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain. Sehingga dapat diketahui bahwa menyewa objek

¹²² Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

pembiayaan yang berupa barang yang dibeli secara *musyarakah* dalam MMQ adalah diperbolehkan.

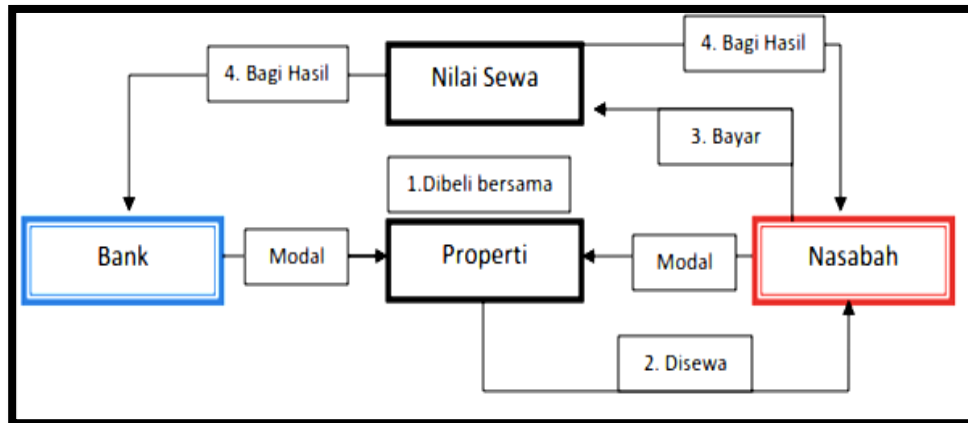
Lebih lanjut kemudian bapak Khalil mengatakan bahwa yang menjadi masalah justru bukanlah kepemilikan nasabah. Yang menjadi masalah adalah anggapan bahwa objek pembiayaan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah milik nasabah secara pribadi yang didasarkan hanya pada pencantuman nama nasabah dalam sertifikat kepemilikan hunian. Inilah yang keliru. Tidak dikatakan bahwa objek pembiayaan adalah milik nasabah secara pribadi, sehingga memang menjadi suatu keanehan jika ia kemudian menyewa barang miliknya sendiri. Objek pembiayaan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah milik bersama antara bank dan nasabah.¹²³ Nasabah dan bank telah mengakui hal itu dalam suatu pernyataan yang dibuat di atas materai dan ditandatangani oleh bank dan nasabah sendiri sebagaimana tertera dalam butir akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada bagian gambar 4.1 di atas. Hal itu juga senada dengan keterangan dari Bapak Rizki, beliau mengatakan bahwa yang kami tahu selama ini kalau pembiayaan, yaa barang atau *asset* itu kan milik si nasabah, tapi setelah mendengar penjelasan dari petugas pada saat pengajuan permohonan baru saya paham bang.¹²⁴

Berdasarkan keterangan tersebut di atas, dapat diketahui dengan jelas bahwa pada dasarnya barang yang dibeli bersama, menjadi milik bersama, karena masih terdapat porsi *syarik* yang lain, tidak hanya satu pihak saja. Sehingga, pernyataan yang mengemukakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* memiliki keanehan karena memiliki menyewa miliknya sendiri, adalah tidak benar. Berdasarkan lampiran akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang berhasil di dapatkan dari bank, bahwa memang jelas tertulis mengenai masalah kepemilikan ini. Dalam beberapa jenis surat yang tergabung dalam lampiran akad MMQ tersebut, dapat dilihat bahwa sejak awal memang sudah ada pengakuan dan pernyataan dari nasabah bahwa barang yang dibeli merupakan hasil penggabungan dana nasabah dan bank. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam skema gambar dibawah ini :

¹²³ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹²⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki, Nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 10 September 2022

Gambar 4.2, Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*



Sumber : Hasil olah data, 2023

Berdasarkan pada skema gambar di atas, tahapan pertama nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam proses tersebut dibuat segala bentuk pernyataan yang menegaskan bahwa nasabah akan memohon pembiayaan kepada bank, dan terhadap objek pembiayaan yang dimohonkan, adalah milik bersama antara bank meskipun sertifikatnya diatasnamakan nasabah. Bank dan nasabah secara bersama-sama membeli hunian dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam proses ini, nasabah dan bank sepakat untuk membeli objek pembiayaan dan nasabah sepakat untuk mematuhi segala peraturan dan tahapan kesepakatan yang akan dibuat. Sejak tahap ini, sertifikat objek pembiayaan telah di atas namakan nasabah demi kemudahan dan untuk menghindari biaya balik nama yang ganda. Dan ketentuan ini tercantum dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ban Aceh Syariah cabang Langsa.

Kemudian nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk menyewakan kepada *syarik* atau pihak ketiga. Dalam proses ini kuasa atas objek pembiayaan berubah, semula dalam penguasaan nasabah, berganti menjadi dalam penguasaan bank. Hal ini dilakukan agar kemudian nasabah dapat menyewa objek pembiayaan dan memberikan uang sewa kepada bank setiap bulannya sebagai pembelian porsi

kepemilikan bank terhadap hunian yang menjadi objek pembiayaan. Setelah kuasa telah berada pada bank, nasabah kemudian membuat permohonan kembali untuk menyewa dengan akad *ijarah* kepada bank. Hal ini dilakukan agar uang sewa dapat diambil dari pertukaran manfaat atas objek pembiayaan tersebut, sehingga bagi hasil dapat terjadi dan nasabah dapat membeli porsi kepemilikan bank. Setelah manfaat atas objek pembiayaan telah dinikmati nasabah, nasabah membayar uang sewa per bulan agar *mutanaqisah* (penurunan porsi kepemilikan bank) dapat terjadi.

Bilamana ditinjau dari segi akadnya, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* seharusnya tidak menggunakan jaminan dalam transaksinya, mengingat akad yang digunakan adalah kerjasama dengan menyertakan modal oleh masing-masing pihak dan hak milik atas rumah itu pun dipegang oleh kedua belah pihak, tetapi pada kenyataannya Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa menggunakan jaminan dalam transaksinya. Adapun jaminannya ialah sertifikat rumah atau barang yang menjadi obyek transaksi. Mengapa kemudian Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa selalu menggunakan jaminan dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini didasari oleh beberapa alasan yang telah dipertimbangkan oleh pihak bank itu sendiri. Sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Lukman, bahwa :

Ada beberapa alasan hal itu dilakukan, antara lain, pertama, unsur keamanan, mengingat modal awal yang disertakan pihak bank merupakan dana yang terhimpun dari masyarakat. Kedua, bentuk tanggung jawab, karena bank sebagai lembaga penghimpun dana dari masyarakat dimana dana yang terkumpul dimanfaatkan dalam bentuk usaha dan investasi. Oleh karena itu bank sangat berhati-hati dan bertanggung jawab dalam menggunakan dana tersebut.¹²⁵

Dengan demikian, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa ini sangatlah tertib administrasi dan disiplin. Untuk melakukan pembiayaan ini, nasabah harus benar-benar dianalisis terlebih dahulu. Adapun sistem analisisnya terdiri dari dua hal, yaitu analisis pendapatan dan analisis karakter dari nasabah yang akan melakukan pembiayaan ini. Adapun

¹²⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

kategori pendapatannya adalah para pekerja tetap dan swasta atau pengusaha sebagaimana keterangan yang telah diuraikan di atas. Hal itu juga senada dengan keterangan dari Bapak Khalil dan Bapak Zulfikar, yang mana mereka menyatakan bahwa apabila pendapatan pekerja tetap, maka akan dihitung gaji pokok perbulan beserta tunjangan baik tetap atau tidak tetap dikurangi dengan beberapa potongan dan biaya hidupnya sehingga akan menjadi pertimbangan dalam penerimaan kerjasama oleh pihak bank kepada pihak nasabah yang bersangkutan. Begitu pula dengan pengusaha, akan dihitung omsetnya perbulan, laporan keuangan perbulan dan biaya hidupnya sehingga pihak bank benar-benar yakin untuk melakukan kerjasama dengan nasabah tersebut. Sedangkan yang dimaksud analisis karakter adalah daftar riwayat transaksi nasabah dengan semua perbankan yang tercatat di Bank Indonesia, dengan daftar riwayat tersebut dapat dianalisis karakter nasabah termasuk dalam golongan lancar dalam mengangsur pembiayaan atau tidak.¹²⁶

Berdasarkan pada keterangan yang telah diperoleh, dapatlah dipahami bersama bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* itu dilakukan oleh nasabah dan Bank Aceh Syaria'ah Cabang Langsa ialah untuk pengadaan suatu *asset*, baik itu bentuknya konsumtif maupun produktif. Kemudian nasabah menyewa manfaat dari objek yang tertera dalam akad perjanjian antara bank dan nasabah. Selanjutnya nasabah membayar kewajiban berupa *ujrah* dan pembayaran cicilan *musyarakah* (pengambil alihan porsi Bank Aceh Syaria'ah Cabang Langsa oleh nasabah secara bertahap). Setelah tanggung jawab nasabah berakhir yaitu dengan cara menyelesaikan pembayaran sebagaimana dalam akad perjanjian, kepemilikan objek atau *asset* tersebut seutuhnya (100%) menjadi milik nasabah. Untuk persyaratan calon nasabah adalah perorangan (WNI) dengan semua jenis pekerjaan baik itu karyawan tetap, karyawan kontrak, wiraswasta, guru, dokter dan profesional lainnya. Ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* maka nasabah harus melengkapi beberapa persyaratan dokumen yang telah diberikan oleh pihak bank.¹²⁷

¹²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syaria'ah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹²⁷ Hasil Observasi yang peneliti lakukan pada Bank Aceh Syaria'ah Cabang Langsa, pada Juli – September 2022

Ada hal menarik yang kemudian di dapatkan dari data dan keterangan yang telah diperoleh yaitu ada beberapa alasan Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan yang diberikan, sebagaimana penjelasan dari Bapak Khalil, yaitu untuk menegaskan tidak adanya praktik riba pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat dikatakan pembiayaan bebas riba, karena dalam pembiayaan ini bank menyewakan sebagian rumah miliknya kepada nasabah, sehingga nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. selain itu nasabah harus membayar angsuran untuk mengambil alih kepemilikan rumah tersebut. Jadi, pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah. Sedangkan pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syari'ah.¹²⁸

Berdasarkan penjelasan diatas, pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* merupakan pembiayaan yang bebas riba, karena sirkulasi keuangan yang masuk dan keluar, maupun pengambilan keuntungan oleh pihak bank sangat jelas. Senada dengan itu, Bapak Zulfikar juga menjelaskan lebih lanjut, bahwa bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa merupakan bank dengan prinsip syariah. Jadi setiap peraturan yang bersifat syariah berpedoman kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional. karena tugas dari Dewan Syariah Nasional yaitu membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Sebagai bank Syariah sudah selayaknya Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa mengikuti Fatwa DSN tentang produk-produk Syariah, sehingga produk perbankan tidak melanggar atau keluar dari aturan-aturan syari'ah.¹²⁹

4.4 Analisis prosedur pembiayaan dan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* antara Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah

Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan yang diberikan oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa ialah merupakan perjanjian kerjasama antara bank dengan nasabah yang sama-sama akan menyediakan modal

¹²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹²⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Zulfikar, Account Officer Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

untuk kepemilikan suatu barang atau *asset*. Dalam kerjasama ini salah satu pihak akan mengurangi hak kepemilikan yang lain, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Sebagaimana telah kita pahami bersama bahwa *musyarakah* atau dalam bahasa kita, biasa disebut dengan perkongsian (dalam perniagaan) merupakan hal yang diperbolehkan berdasarkan nash Al-Qur'an, surat *Shad* ayat 24 yaitu :

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

Artinya : 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 (QS, Shaad : 24)

Kemudian dalam quran surat Al- Ma'idah ayat 1, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۖ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya (QS, Al Maidah : 1)

Dalam dua ayat tersebut diatas, dijelaskan bahwa perkongsian atau kerjasama permodalan itu diperbolehkan, akan tetapi apabila menzalimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperbolehkan. Mengenai diperbolehkannya perkongsian terdapat hadis yang menguatkannya, yaitu hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah yang dishahihkan oleh al-Hakim. Kemudian dalam akad *musyarakah Mutanaqisah*, sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Khalil, beliau menjelaskan bahwa bank berjanji akan menjual porsi kepemilikan *asset* kepada *patner* lainnya, hingga akhirnya kepemilikan *asset* tersebut berpindah kepada

patner tersebut. Sebagaimana butir-butir dalam akad pembiayaan yang ditanda tangani bersama.¹³⁰

Kemudian berdasarkan pada beberapa keterangan yang telah diperoleh mengenai prosedur dan implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan di Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa. Prosedur yang dilakukan oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ialah dengan melihat kemampuan nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim selaku pimpinan Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dan beliau menjelaskan bahwa sebelum pihak Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa memberikan pembiayaan kepada nasabah, terlebih dahulu pihak bank melakukan analisa-analisa yang berkaitan dengan nasabah yang meminta pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, diantaranya yaitu: peninjauan *character, capacity, capital, collateral dan condition of economic* atau biasa disebut dengan 5C.¹³¹

Kegiatan analisis tersebut sejalan dengan pandangan yang diberikan oleh Binti Nur Asiyah, yang menjelaskan bahwa lembaga keuangan dalam hal ini Bank, sebelum pembiayaan diterima, prosedur yang harus dijalani oleh nasabah dalam pengajuan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* meliputi:

- d. Kriteria nasabah adalah batasan usia pengajuan pembiayaan yaitu usia minimal 21 tahun ketika pengajuan pembiayaan dan usia maksimal 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk wiraswasta pada akhir periode pembiayaan
- e. Analisis 5C adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui karakter dan kemampuan nasabah untuk melakukan pembiayaan yang meliputi: *caracter, capital, capacity, collateral dan condition of economi*
- f. *Scoring* adalah penilaian nasabah dari semua data yang telah dikumpulkan. *Scoring* merupakan penilaian akhir yang menentukan pembiayaan nasabah diterima atau tidak.¹³²

¹³⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

¹³¹ Hasil wawancara dengan Bapak Lukman Hakim, Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 4 Agustus 2022

¹³² Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015). h. 80

Selain itu, dengan pandangan lain dapat dikatakan bahwa yang dilakukan sebagai bentuk kepatuhan bank dalam menjalankan pelayanannya kepada nasabah, juga sebagai bentuk melaksanakan operasional pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan merujuk pada fatwa DSN MUI tentang *musyarakah mutanaqisah*, secara umum di rincikan sebagaimana dalam tabel berikut, yaitu :

Tabel 4. 2, Ketentuan Fatwa DSN MUI dan Bentuk Kepatuhan Bank

Fatwa No: 73/DSN- MUI/XI/2008 tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	
Ketentuan dalam Fatwa	Bentuk Kepatuhan Bank
Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan kontribusi modal Pasal 3 ayat 1, 2, dan 3	Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan kontribusi modal Pasal 3 ayat 1, 2, dan 3
Kewajiban bagi nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank (Pasal 5)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> pada pasal 5
Kewajiban bagi nasabah dan bank untuk saling berbagi kerugian (Pasal 6 ayat 3)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> Pasal 6 ayat 3
Kewajiban membagi keuntungan atas <i>ujrah</i> yang disepakati bersama antara bank dan nasabah (Pasal 7)	Pencantuman ketentuan dalam Akad Pembiayaan <i>musyarakah mutanaqisah</i> Pasal 7

Sumber : Hasil olah data, 2023

Berdasarkan keterangan tersebut, dapat diketahui dengan jelas bahwa penyusunan standar produk *musyarakah* termasuk *musyarakah mutanaqisah* secara umum adalah untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk *musyarakah mutanaqisah* dalam perbankan syariah sebagai produk pembiayaan berbasis kemitraan. Implementasi operasional tersebut dipastikan berjalan sesuai koridor kepatuhan pada prinsip dan ketentuan syariah sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI, dan Standar Syariah terkait lainnya. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam meluncurkan produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sehingga diharapkan porsi pembiayaan berbasis kemitraan terhadap total pembiayaan perbankan syariah dapat meningkat secara kuantitas maupun kualitas. Tentunya landasan utamanya ialah berdasarkan Qur'an Surat As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 dijelaskan

bahwa hukum dari perkongsian itu diperbolehkan, akan tetapi apabila *mendzalimi* salah satu mitra kongsi maka tidak diperolehkan.

Seperti yang sudah di uraikan pada poin sebelumnya bahwa implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, nasabah dan bank bekerja sama untuk membeli suatu *asset*, dalam hal ini rumah. Karena dalam mendapatkan rumah tersebut secara bersama-sama, maka kepemilikan dari rumah tersebut adalah milik bersama, yaitu milik bank dan milik nasabah. Nantinya nasabah hanya membayar pembiayaan sesuai porsi dan sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki rumah tersebut. Kemudian mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan.

Oleh karena itu, dalam suatu pembiayaan pastilah ada persamaan dan perbedaan dalam suatu akadnya, persamaan dan perbedaan tersebut dapat dilihat dari beberapa aspek, misalnya mengenai persamaan dan perbedaan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad *murabahah* dalam pembiayaan PKR. mengapa kemudian perlu diuraikan sisi perbedaan dan persamaan dengan pembiayaan menggunakan akad *murabahah* dalam analisis pembahasan hasil ini, karena akad ini (*murabahah*) telah diterapkan lebih dahulu dari akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga masyarakat dapat memanfaatkan dan memilih menggunakan akad yang mana dalam pembiayaan PKRnya, untuk memudahkan pembaca mengetahui dan memahami persamaan dan perbedaannya, diuraikan dalam bentuk tabel berikut ini:

Tabel 4. 3, Perbedaan Akad *musyarakah mutanaqisah* dengan *murabahah*

Aspek Perbandingan	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	<i>Murabahah</i>
Hubungan Bank dengan Nasabah	Kemitraan	Penjual dan pembeli
Karakteristik Akad	Menggunakan tiga akad yaitu <i>musyarakah</i> (kemitraan), Jual beli (<i>ba'i</i>) dan sewa (<i>ijarah</i>)	Hanya menggunakan satu akad yaitu jual beli. (<i>ba'i</i>)
Angsuran	Angsuran direview 2 tahun sekali pada harga sewa	Angsuran bersifat tetap sepanjang kontrak

Aspek Perbandingan	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	<i>Murabahah</i>
Nilai Aset (Barang)	Harga beli ditambah <i>margin</i>	Harga beli ditambah <i>margin</i>
Pola Pelunasan Lebih Awal	Sisa Angsuran dari harga beli dan sewa pada saat pelunasan	Sisa angsuran dari harga beli + <i>margin</i> .
Diskon Pelunasan Lebih Awal	Tidak ada	Ada, sesuai dengan kebijakan Bank
Keuntungan Bank	Keuntungan didapatkan dari harga sewa (<i>ijarah</i>) yang di <i>review</i> 2 tahun sekali sehingga memberikan bagi hasil yang tidak pasti.	Ditentukan di awal kontrak berdasarkan harga beli rumah secara tunai dan biaya perolehan rumah.
Peralihan Kepemilikan	Beralih penuh kepada nasabah setelah habis pembiayaannya.	Beralih diawal pelaksanaan pembiayaan
Resiko	Kecil	Besar

Sumber : Hasil olah data, 2023

Berdasarkan data di atas, dapat diketahui perbedaan dan persamaan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan *murabahah*, tentunya masing-masing akad tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan. Diantara kelebihan dan kekurangan yang dapat diketahui berdasarkan tabel di atas, adapun kelebihan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan PKR, diantaranya, yaitu :

1. Ada bagi hasil antara bank dan nasabah yaitu dari uang sewa atas porsi kepemilikan bank.
2. Pembayaran awal untuk kerjasama kepemilikan lebih murah dibandingkan pembiayaan awal *murabahah* yaitu minimal 10% dari harga transaksi.
3. Kepemilikan rumah milik bersama sehingga bank dan nasabah sama-sama saling menjaga aset tersebut.
4. Bagi nasabah, jika ingin melunasi lebih awal, nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan saja.

Sedangkan kelebihan dari pembiayaan PKR dengan menggunakan akad *murabahah*, diantaranya yaitu :

1. Bagi Bank, dapat menentukan margin keuntungan di awal perjanjian
2. Bagi Nasabah, angsuran tetap sehingga nasabah tidak memikirkan kenaikan harga pasaran.
3. Bagi Bank, tingkat keuntungan pertahun umumnya lebih besar.
4. Bagi Nasabah, lebih mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dengan cara mengangsur.

Namun demikian, selain kelebihan yang dimiliki oleh masing-masing akad, juga terdapat kekurangan yang perlu diketahui, dimana kekurangan dari penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan PKR, diantaranya ialah :

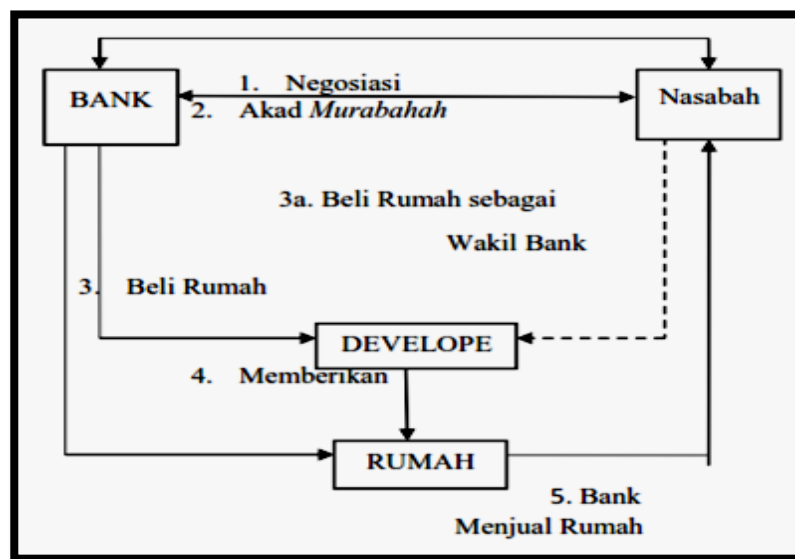
1. Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
2. Bagi Bank, dapat mengurangi pendapatan bank atas margin sewa dari waktu ke waktu akibat pembelian porsi bank oleh nasabah.
3. Bagi Nasabah, cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan ditahun-tahun berikutnya.

Kemudian kekurangan penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan PKR, diantaranya ialah :

1. Bagi Bank, tidak bisa mengikuti harga pasar karena harga ditentukan di awal kontrak.
2. Bagi Bank, risiko penjualan rumah oleh nasabah lebih besar karena rumah sudah jadi milik nasabah.
3. Pembiayaan awal (DP) pada akad *murabahah* lebih besar yaitu minimal 20% dari jumlah transaksi.
4. Bagi nasabah, jika nasabah ingin melunasi lebih awal maka nasabah harus membayar sisa angsuran sesuai kontrak awal.
5. Bagi nasabah, secara sistematis total angsuran yang dibayar nasabah lebih besar jika dibandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Oleh karena itu, perbedaan, kelebihan dan kekurangan dari masing-masing akad, menjadi satu tawaran yang diberikan oleh Bank, dalam hal ini Bank Aceh Syariah Cabang Langsa yang dapat diberikan kepada nasabah (masyarakat) yang akan mengajukan pembiayaan. Untuk lebih memudahkan alur dari masing-masing pembiayaan dapat dilihat pada gambar berikut :

Gambar 4.3, Skema Pembiayaan *Murabahah*



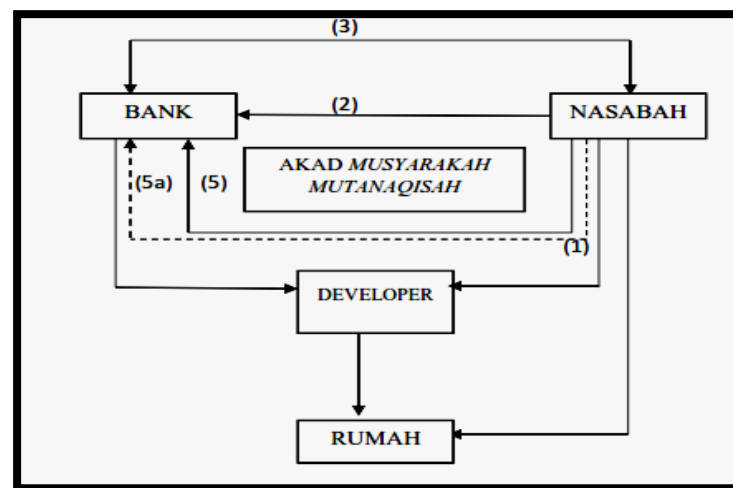
Sumber : Hasil olah data, 2023.

Berdasarkan gambar / bagan di atas, dapat diketahui bahwa pembiayaan PKR dengan akad *murabahah* merupakan transaksi jual beli yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi wakil bank untuk membeli rumah yang diinginkannya. Kemudian ada negosiasi harga antara bank dan nasabah karena bank menjual rumah tersebut dengan harga beli dan ditambah margin keuntungan bank. Keuntungan bagi nasabah tersendiri adalah rumah tersebut langsung atas nama nasabah dan sepenuhnya milik nasabah. Sehingga risiko bagi bank yaitu ketika harga pasaran rumah naik pada saat kontrak telah dibuat maka bank tidak bisa menaikkan harga. Risiko lainnya nasabah juga bisa menjual rumah tersebut karena rumah sudah atas nama nasabah, sehingga risiko *default* semakin besar.

Sedangkan pembiayaan PKR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu rumah dengan masing-masing saling berkontribusi dana,

sehingga kepemilikan rumah tersebut menjadi milik bersama, akan tetapi kepemilikan rumah bisa sepenuhnya jadi milik nasabah ketika nasabah melunasi porsi kepemilikan bank. Dengan begitu akad *musyarakah mutanaqisah* ini memberi kemudahan bagi nasabah dengan mengangsur porsi kepemilikan bank dengan ditambah uang sewa atas kepemilikan bank yang dipakai nasabah. Karena dalam hal ini rumah tersebut yang memakai hanya nasabah. Sehingga risiko yang timbul adalah ketika pasaran harga sewa naik pada saat di *review* maka sewa yang dibayar nasabah juga naik akan tetapi bagi hasil untuk nasabah juga semakin bertambah jika pada saat itu porsi nasabah lebih banyak dari pada porsi bank. Karena kepemilikan masih milik bersama maka risiko kepemilikan juga ditanggung bersama. Adapun skema pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat pada gambar berikut :

Gambar 4.4, Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*



Sumber : Hasil olah data, 2023.

Tentunya bila semua kegiatan pembiayaan tersebut khususnya pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* menggunakan *multiple akad*, hal tersebut dalam *perspektif* Agama, sebagaimana pandangan dari Wahbah Zuhaili dalam kitabnya dijelaskan bahwa :

Pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafiiyyah ketika membicarakan perpaduan akad jual beli dengan sewa atau akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Mereka sepakat bahwa akad sewa bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi kedua akad

sepanjang kesepakatan atau syarat tersebut tidak bertentangan nash *syara'* atau syarat-syarat tersebut menghilangkan substansi akad.¹³³

Kebolehan transaksi dalam produk perbankan syariah yang didalamnya terdapat gabungan beberapa akad, mengacu pada pendapat ulama Hanabilah, Malikiyah dan Syafiiyyah di atas, Ulama yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak dibatalkan dan diharamkan selama tidak ada dalil hukum yang yang membatalkan dan mengharamkannya. Kecuali menggabungkan dua akad yang menimbulkan riba atau menyerupai riba, seperti menggabungkan *qardh* dengan akad yang lain, karena adanya larangan hadits menggabungkan jual beli dan *qardh*. Demikian pula menggabungkan jual beli cicilan dan jual beli *cash* dalam satu transaksi. Memang pada dasarnya *musyarakah mutanaqisah* tidak terkait dengan sewa atau *ijarah*. Pada awalnya, *musyarakah mutanaqisah* hanya terdiri dari *musyarakah* dan jual beli saja, sama seperti yang ditegaskan di dalam Fatwa MMQ, bahwa *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad jual *musyarakah* dan akad jual beli.¹³⁴ Namun, dalam perkembangannya, dimana bank sebagai *syarik* akad *musyarakah mutanaqisah* memerlukan pendapatan dan keuntungan yang dapat langsung diambil dari akad ini, maka bank syariah menambahkan akad *ijarah* agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan dapat diambil dan dibagi berdasarkan *nisbah* (bagi hasil) yang biasanya dirumuskan berdasarkan porsi kepemilikan objek pembiayaan dan keuntungan yang telah diproyeksikan oleh bank syariah.

Sebagaimana keterangan dari bapak Khalil yang mengatakan bahwa yang menjadi masalah justru bukanlah kepemilikan nasabah. Yang menjadi masalah adalah anggapan bahwa objek pembiayaan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah milik nasabah secara pribadi yang didasarkan hanya pada pencantuman nama nasabah dalam sertifikat kepemilikan hunian. Inilah yang keliru. Tidak dikatakan bahwa objek pembiayaan adalah milik nasabah secara pribadi, sehingga memang menjadi suatu keanehan jika ia kemudian menyewa barang miliknya sendiri. Objek

¹³³ Wahbah az-Zuhaili, *al-Muâmalah al-Mâliyah al-Mu'âshirah*, (Damaskus: Dâr al-Fîkr, 2002), h. 410.

¹³⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah No.73/DSN-MUI/XI/2008*, h. 5.

pembiayaan dalam *musyarakah mutanaqisah* adalah milik bersama antara bank dan nasabah.¹³⁵ Keterangan ini terdapat dalam lampiran akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang ditanda tangani oleh nasabah dan bank sebagai bukti kesepakatan dan persetujuan dari setiap butir yang telah dibuat dan disepakati bersama sebagaimana tertera dalam gambar 4.1 di atas.

Dengan demikian, implementasi dari akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai solusi akad pembiayaan kepemilikan rumah jika dilihat dari segi pengertiannya maka telah sesuai, karena akad tersebut merupakan akad kerjasama yang mana kedua belah pihak saling mendistribusikan hartanya dan bersama-sama mengelola usaha yang mereka jalankan serta membagi antara keuntungan dan kerugian. Dengan demikian, implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* apabila diterapkan sebagai akad pada pembiayaan kepemilikan rumah memiliki beberapa keuntungan, yaitu bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu *asset* yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan *asset* bersama, maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas *asset* tersebut. Dengan mengetahui alur tersebut, maka akan menjadi jelas bagaimana akhirnya nasabah menyewa objek pembiayaan yang semula penulis pahami milik nasabah sendiri. Jadi, nasabah merupakan penyewa rumah milik bank dan nasabah, yang semula nasabah serahkan kepada bank untuk dikuasai. Hal ini dilakukan demi kemudahan dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk PKR pada bank Aceh Syariah Cabang Langsa.

Kemudian kalau dilihat dari sisi implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut, maka implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai solusi akad pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Langsa telah sejalan dengan hukum syariah, karena ketiga unsur rukun dan syarat yang terdapat didalamnya telah terpenuhi. Adapun *ijarah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah adalah merupakan akad yang digunakan oleh bank sebagai kompensasi dana yang telah disepakati untuk diberikan kepada pihak bank karena nasabah telah memanfaatkan objek *ijarah* yaitu

¹³⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Al Khalil, Kasi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Langsa, pada tanggal 6 Agustus 2022

rumah sebagai tempat tinggalnya dan pada akhir masa perjanjian bank berjanji akan memberikan hak penuh kepada nasabah untuk memiliki rumah tersebut.

Sebagaimana yang tertera dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* disebutkan bahwa di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* sebenarnya hanya dua akad saja, yaitu akad *musyarakah* dan jual beli (*ba'i*), dimana akad-akad tersebut diterapkan secara *paralel* di dalam *musyarakah mutanaqisah*, demikian juga halnya dalam keputusan DSN MUI No 1 tahun 2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan, yang mana keputusan ini juga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Fatwa DSN No.73, DSN-MUVXV2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dan berlaku sejak tanggal ditetapkannya. Sehingga sebagai sesama mitra, maka bank dan nasabah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir kontrak nasabah akan memiliki penuh *asset* tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah.

Kemudian keterangan yang telah penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan nasabah dan pihak Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* bukanlah akad jual beli melainkan akad perkongsian yang nantinya *asset* kepemilikan bersama disewakan kepada nasabah hingga akhir masa pembiayaan lunas otomatis *asset* tersebut telah berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah hal ini merupakan pembiayaan dalam bentuk hunian rumah, di awal akad *asset* sudahlah di atas namakan nasabah meskipun pada akadnya itu adalah kepemilikan bersama, namun pada kasus pembiayaan barang atau pengadaan suatu alat, Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa menetapkan dengan akad jual beli.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa jual beli itu sudah diterapkan di pelunasan pembiayaan. Pada ketentuan khusus di dalam Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSNMUI/XI/2008 tentang *asset musyarakah* yang menjadi objek *ijarah* maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa *asset* tersebut dengan nilai ujah yang disepakati.

Seperti halnya pemaparan bagian B, bahwa biaya sewa telah disepakati secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah. Masih pada ketentuan khusus dalam point keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* (sewa) 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*.¹³⁶

Adapun analisis lain dari peneliti, pertama, dalam *musyarakah* objek akad berupa modal dan kerja. Dalam praktik pembiayaan hanya terpenuhi modal saja, sedangkan mengenai pembagian kerja tidak terdapat dalam pembiayaan, karena memang tujuan dari pembiayaan adalah untuk kepemilikan suatu *asset*, jadi para *syarik* dalam pembiayaan ini hanya bekerjasama dalam hal modal saja. Maka dari itu akad *musyarakah* yang dilakukan dalam pembiayaan ini hanya digunakan sebatas bekerjasama dalam kepemilikan suatu barang, dimana akad *musyarakah* ini adalah akad pembiayaan yaitu saat membeli *asset* yang diinginkan oleh nasabah.

Dalam Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* pada bagian ketiga tentang ketentuan akad butir ke 5 (lima) disebutkan bahwa setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah). Hal ini berarti pada saat bulan terakhir pembiayaan dimana porsi kepemilikan nasabah rasionya menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%, maka objek pembiayaan tersebut, dalam hal ini adalah rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Sepanjang nasabah belum melunasi porsi kepemilikan bank, maka menurut ketentuan fatwa DSN maka bank dibenarkan menahan sertifikat rumah tersebut sebagai jaminan. Setelah nasabah mengambil alih seluruhnya porsi kepemilikannya atas rumah tersebut dari bank, maka akan dilakukan proses pemberian dan pengembalian sertifikat rumah tersebut kepada nasabah.

Pengelolaan tersebut di atas, selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN MUI/XI/2008. Fatwa ini berisi *musyarakah mutanaqisah* muncul pada tahun 2008 di Indonesia dengan berdasarkan pada hasil kajian dan telaah terhadap

¹³⁶ Fatwa DSN MUI Nomor 73/ DSNMUI/XI/2008 tentang *musyarakah*

modifikasi akad *musyarakah*. Dimana akad MMQ ini merupakan salah satu bentuk yang sangat dinamis dalam pembiayaan rumah maupun selainnya, dikarenakan dua pihak atau lebih akan diperlakukan sebagai pemilik saham secara bersama dan akan menanggung resiko kerugian berdasarkan porsi modal yang dimiliki. Dengan sistem tersebut, maka kepemilikan ditentukan atas dasar kerjasama antara kedua pihak, namun secara bertahap saham salah satu pihak (bank) akan berkurang dan saham pihak lain akan bertambah (nasabah). Hal ini menjadi suatu akad yang dibolehkan karena terpenuhinya syarat yaitu adanya kontribusi modal diantara lembaga keuangan dan nasabah. Nasabah bermohon kepada pihak lembaga keuangan dengan mengeluarkan dana atau modal perserikatan untuk pembelian rumah maupun kendaraan, kemudian pihak lembaga keuangan juga menyertakan modal sebagian atau pelengkap sehingga disebut sebagai perserikatan/ *musyarakah*.

Tentunya *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) mempunyai beberapa ruang dan celah syariah yang sering menimbulkan pertanyaan dan kritikan dari berbagai kalangan masyarakat. Sebagaimana pandangan dari Hosen, yang menjelaskan bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan syariah, diantaranya adalah :¹³⁷

- 6) Bank Syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu *asset* yang menjadi obyek perjanjian. Karena merupakan *asset* bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas *asset* tersebut.
- 7) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas *asset* tersebut.
- 8) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
- 9) Dapat meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.
- 10) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional, atau fluktuasi harga saat terjadinya inflasi

¹³⁷ Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, *Al-Iqtishad : Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, Vol 1, No 2, Juli 2009. h. 59.

Namun juga penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* memiliki kelemahan yang muncul dalam akad ketika ia diterapkan sebagai bentuk pembiayaan syariah adalah, di antara bentuk kelemahannya ialah: ¹³⁸

- 4) Risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas *asset* tersebut.
- 5) Berkurangnya pendapatan bank syariah atas margin sewa yang dibebankan pada *asset* yang menjadi objek akad.
- 6) Beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah, dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.

Selanjutnya adanya potensi akad yang berprinsip *ta'alluq dan two in one* pun kini menjadi kritik yang banyak dari kalangan. Akan tetapi, pihak DSN MUI telah memberikan kepastian kebenaran pada prinsip *ta'alluq dan two in one* melalui berbagai kajian dan telaah akademis yang dilakukan. Hal tersebut dapat dirujuk dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, di dalamnya menjelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqishah* di dalamnya juga terdapat akad *ijarah*. Dimana *asset musyarakah mutanaqishah* dapat *dijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila *asset musyarakah* menjadi obyek sewa, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa *asset* tersebut dengan nilai *ujrah* atau imbalan yang disepakati.¹³⁹ Selain itu, di dalam Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 juga menjelaskan ketentuan akad *musyarakah mutanaqishah* yakni akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dan *bai'* (jual beli). Ketentuan akad lainnya, yaitu:¹⁴⁰

- a) Dalam akad *musyarakah mutanaqishah*, bank memiliki kewajiban untuk berjanji menjual seluruh *hissah*-nya secara bertahap dan nasabah wajib membeli *hissah* bank.

¹³⁸ *Ibid*, h. 59-60

¹³⁹ Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*, h. 5.

¹⁴⁰ *Ibid*

- b) Akad *bai'* (jual-beli) dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dilaksanakan sesuai kesepakatan diawal.
- c) Setelah selesai pelunasan penjualan atau pembayaran, seluruh hissah LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah)

Dari uraian diatas, dapat dipahami mengenai prosedur dan implementasi pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan yang disediakan oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa secara keseluruhan merujuk pada Fatwa DSN No.73, DSN-MUVXV2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* yang terlihat dari prosedur dan implementasinya. Disamping itu juga yang menjadi bagian dan poin penting ialah pihak bank, memberikan edukasi pada masyarakat saat mereka mengajukan permohonan pembiayaan dan sebelum penandatanganan akad, sehingga apa yang belum dipahami tentang *musyarakah mutanaqisah*. Dengan adanya kegiatan tersebut para nasabah juga memiliki literasi mengenai *musyarakah mutanaqisah* dengan baik dan benar. Bukan hanya mendapatkan pembiayaan semata namun juga ilmu yang manfaat atas akad yang mereka lakukan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan analisis yang telah dikemukakan pada bab terdahulu maka penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur yang dilakukan Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dalam memberikan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ialah melalui kegiatan analisis 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral dan condition of economic* setelah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank.
2. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan antara bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa dengan nasabah dilakukan setelah pihak bank melakukan analisis permohonan nasabah. Setelah itu, baru proses akad dapat dilaksanakan yang tertuang dalam keputusan komite pembiayaan kantor cabang pada fasilitas pembiayaan konsumtif. Dimana pada bagian berita acara dan akad pembiayaan tertulis butir-butir akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan mendiskripsikan semua poin sesuai dengan kesepakatan dari hasil analisis permohonan nasabah.

5.2 Implikasi

Temuan pada penelitian ini secara garis besar memperkuat konsep dan mendukung hasil penelitian terkait implementasi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Langsa. Adapun implikasi dari hasil penelitian ini, diantaranya yaitu :

1. Hasil penelitian ini berimplikasi pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Langsa sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah baik dalam produk, transaksi maupun operasional, khususnya pada produk pembiayaan yang menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah*

2. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Langsa dalam penelitian ini berimplikasi pada perkembangan teori dalam ilmu perbankan syariah dan hukum ekonomi syariah
3. Mengimplementasikan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan yang ditawarkan berimplikasi pada lembaga keuangan syariah untuk menjadi pelopor perbankan dalam memenuhi prinsip syariah.

5.3 Saran

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil dan analisis penelitian adalah, sebagai berikut:

1. Bagi Bank Aceh Syari'ah Cabang Langsa diharapkan agar lebih mempromosikan atau mengenalkan akad *musyarakah mutanaqisah* pada masyarakat, terkhususnya masyarakat kota Langsa dan sekitarnya dan terus mempelajari dan *mengupgarde* setiap kegiatan yang dilakukan berdasarkan pada Fatwa DSN MUI sehingga apa yang dilakukan tetap dalam jalur syariah.
2. Bagi peneliti lain, agar dapat melakukan pengembangan penelitian dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif yang berbeda dan dapat mengamabil dan mencari inspirasi melalui bacaan di dalam tesis ini agar dapat memberikan hasil penelitian yang lebih menarik.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang jaminan perlu diperjelas dan dipertegas sehingga bisa diterapkan secara optimal oleh Bank Syariah sesuai dengan prinsip syariah dan kepatuhan syariah.
4. Diharapkan *syarik* (nasabah) dapat berlaku jujur terhadap usaha yang dikelola sehingga pihak Bank) tidak merasa dirugikan. Apabila benar benar terjadi kerugian dengan kejujuran tersebut kerugian dapat ditanggung bersama oleh kedua belah pihak