

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiat atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 28 April 2025



Aisyah Cahyaningrum
NIM. 201130098

ABSTRAK

Nama: Aisyah Cahyaningrum, NIM: 201130098, Judul Skripsi: Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City)

Berdasarkan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin bertambah, maka semakin tinggi pula kebutuhan akan perumahan. Namun, lahan yang tersedia untuk membangun rumah semakin terbatas sehingga menjadi alasan untuk mengambil pembiayaan pemilikan rumah. Maka peluang inilah yang dimanfaatkan oleh bank syariah yang mengingat mereka memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah atau KPR syariah. KPR merupakan salah satu layanan kredit yang disediakan oleh bank bagi nasabah yang ingin mendapatkan pinjaman untuk membangun atau merenovasi rumah. Salah satu akad yang digunakan pada KPR syariah yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*, yakni bentuk kerja sama kepemilikan secara bertahap antara pihak bank dan nasabah. Bank Mega Syariah KCP Tangerang City merupakan salah satu lembaga keuangan yang menerapkan akad ini dalam pembiayaan rumah.

Rumusan masalah yang di angkat oleh penulis adalah bagaimana penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City, dan bagaimana kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City, dan untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Sumber data yang digunakan penulis data primer dan data sekunder, dimana data tersebut di dapatkan melalui wawancara dan dokumentasi.

Kesimpulan penelitian ini adalah penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Mega Syariah KCP Tangerang City, untuk objek (unit rumah) nasabah dapat menentukan sendiri atau melalui developer yang bekerjasama dengan bank, kemudian nasabah melakukan konsultasi terkait jangka waktu kredit atau angsuran yang harus dibayar sesuai dengan penghasilan, setelah nasabah menyetujuinya berlanjut ke proses KPR yakni proses administrasi dan jika disetujui dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian atau kontrak. Dilihat dari fatwa DSN MUI No 73 Tahun 2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, tercantum pada point ketiga mengenai ketentuan akad bahwa penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Mega Syariah KCP Tangerang City telah sesuai dengan fatwa.

Kata Kunci: Fatwa DSN MUI, KPR, *Musyarakah Mutanaqisah*

Nomor : Nota Dinas

Lamp : Skripsi

Hal : **Pengajuan Ujian Munaqasyah**

a.n Aisyah Cahyaningrum

NIM : 201130098

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

UIN SMH Banten

Di -

Serang

Assalamu'alaikum. Wr.Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari Aisyah Cahyaningrum, NIM 201130098, Judul Skripsi: *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City)*. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak atau Ibu kami ucapan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Serang, 28 April 2025

Pembimbing I

Pembimbing II



Nita Anggraeni, S.H., M.Hum

NIP : 198206062011012014



Fedrik Wardiansyah, MH

NIDN : 2018118903

PERSETUJUAN

**PENERAPAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
(STUDI DI BANK MEGA SYARIAH KCP TANGERANG CITY)**

Oleh:

AISYAH CAHYANINGRUM

NIM. 201130098

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Nita Anggraeni, S.H., M.Hum

NIP: 198206062011012014



Fedrik Wardiansyah, MH

NIDN : 2018118903

Mengetahui,

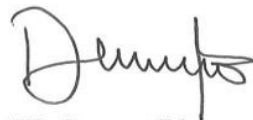
Dekan
Fakultas Syariah



Dr.H. Ahmad Zaini, S.H.,M.Si

NIP.196506071992031005

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Dra.Hj. Denna Ritonga, M.S.I

NIP. 196704021994032004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Aisyah Cahyaningrum, NIM : 201130098 Judul Skripsi *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City)* telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 24 Juni 2025 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 24 Juni 2025

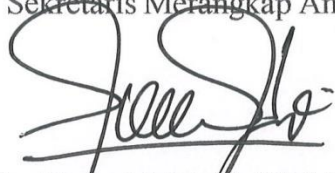
Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. Dedi Sunardi, M.H
NIP. 198009262009011007

Sekretaris Merangkap Anggota



Tb. Ahmad Mahdi, S.Pd.I., M.Pd
NIP. 197506162006041008

Anggota,

Penguji I



Jamaluddin, M.E
NIP. 199003242018011001

Penguji II



Azis Faturokhman, M.S.I
NIP. 199208042020121003

Pembimbing I



Nita Anggraeni, S.H., M.Hum
NIP. 198206062011012014

Pembimbing II



Fedrik Wardiansyah, MH
NIDN : 2018118903

PERSEMBAHAAN

Alhamdulillah Rabbi 'Alamiin, dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan nikmat karunia serta kemudahan dan pertolongan-Nya yang tidak pernah berhenti sampai saat ini. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sederhana ini dan penulis akan mempersembahkannya kepada:

Pintu surgaku, Ibunda Sri Lestari, terimakasih atas do'a dan keridhoan yang tidak pernah putus serta semua cinta yang selalu diberikan kepada penulis.

Cinta pertamaku, Ayahanda Gentur Prayitno, terimakasih atas kasih sayang dan kepercayaan yang selalu diberikan kepada penulis untuk melanjutkan mimpinya.

Tak lupa kepada adik-adik penulis (Ghazie Muhammad Ghiffari dan Ratih Inara Zahida) yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga suatu saat nanti kalian akan lebih baik dari penulis.

Yang terakhir untuk diri sendiri. Terimakasih sudah bertahan sampai titik yang tidak mudah ini, terimakasih tetap berdiri meskipun pernah merasa ingin menyerah, terima kasih karena tidak pernah berhenti berusaha, tetap percaya, dan memilih untuk tumbuh. Terimakasih Aisyah kamu perempuan yang hebat.

MOTTO

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازًا، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain."

(Ibnu Qudamah, Al-Mughni, juz 5)

RIWAYAT HIDUP

Aisyah Cahyaningrum adalah nama lengkap penulis, lahir di Sragen pada tanggal 04 Maret 2002. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Ayahanda Gentur Prayitno dan Ibunda Sri Lestari.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di MIN Sukamulya yang sekarang menjadi MIN 7 Tangerang, lulus pada tahun 2014, kemudian sekolah tingkat menengah di MTS Daarul Falah, lulus pada tahun 2017, kemudian sekolah menengah atas di MA Daarul Falah, lulus Pada tahun 2020 dan dilanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah tahun 2020.

KATA PENGANTAR

Syukur *alhamdulillah* penulis panjatkan kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi Wasallam*, sebagai pembawa *risalah ilahi* kepada seuruh umat beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul ***Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City)***. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Skripsi selesai dimunaqasyahkan pada tanggal 24 Juni 2025.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Dr. Ahmad Zaini, S.H, M.Si. Dekan fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
3. Drs. Hj. Denna Ritonga, M,S.I. ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

4. Nita Anggraeni, S.H., M.Hum, sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Fedrik Wardiansyah, MH, sebagai pembimbing II yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staff akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. Bapak dan Ibu staff Bank Mega Syariah KCP Tangerang City yang telah memberikan izin penelitian kepada penulis untuk menyusun skripsi dan meluangkan waktunya untuk memberikan informasi/data selama penelitian.
8. Saudari Indah Nianna Martin, selaku sahabat yang sudah penulis anggap sebagai adik yang selalu mendukung serta selalu menyediakan ruang dan waktunya untuk penulis berkeluh kesah.
9. Seseorang yang jauh disana selaku partner yang ikut berkontribusi dalam penyusunan skripsi ini, memberikan saran dan masukan, mendengarkan keluh kesah dan selalu memotivasi penulis serta percaya bahwa penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih telah selalu mendo'akan dan mengajarkan bahwasannya rumah tak selalu berbentuk bangunan.
10. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah C angkatan 2020. Yang tidak bisa di sebutkan satu-persatu. Karena kalian dunia perkuliahan penulis terasa lebih menyenangkan, semoga Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* mudahkan proses yang sedang temen-temen hadapi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* jugalah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat.

Serang, 28 April 2025

Aisyah Cahyaningrum

NIM. 201130098

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK	iii
PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
PERSEMBAHAAN	vii
MOTTO	ix
RIWAYAT HIDUP	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Fokus Penelitian	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Manfaat Penelitian.....	6
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	6
G. Kerangka Pemikiran	11
H. Metode Penelitian.....	13
I. Sistematika Pembahasan	16
BAB II TINJAUAN TEORI	18
A. Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (MMq).....	18
B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	30
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI	34
A. Sejarah Bank Mega Syariah	34
B. Letak Geografis	36
C. Visi, Misi, dan Nilai Perusahaan	37

D. Struktur Organisasi Bank Mega Syariah KCP Tangerang City ..	38
E. Tugas Anggota Struktur Organisasi	39
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	42
A. Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City.	42
B. Kesesuaian Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Mega Syariah KCP Tangerang City dengan Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008....	54
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	69