

**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*PADA
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

OLEH
RIMAWATI



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2021 M/1442 H**

**IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*PADA
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Ekonomi**

Oleh :

RIMAWATI

1601161557

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2021 M/1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rimawati

NIM : 1601161557

Tempat/Tgl. Lahir : Kuala Kapuas/03Juli 1998

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari
Banjarmasin

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 21 Juni 2021

Yang membuat pernyataan,
Tanda tangan



Rimawati

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : **IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH*
*MUTANAQISAH*PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB
HASANAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR
CABANG BANJARMASIN**

Ditulis oleh : Rimawati

N I M : 1601161557

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program : Strata Satu (S-1)

Program Studi : Perbankan Syariah

Tahun Akademik : 2020 – 2021

Tempat dan tanggal lahir : Kuala Kapuas/03 Juli 1998

Alamat : Jl. Barito RT.22, RW.02, Kecamatan Selat, Kab. Kapuas

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Pengudi Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 22 Juni 2021

Pembimbing I



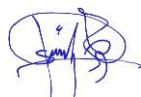
Drs. Nispan Rahmi, M.Ag
NIP. 196705011994031005

Pembimbing II



Lutpi Sahal, S.HI, M.SI
NIP.198109212008011008

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin,



Haris Faulidi Asnawi, L.c
NIP. 197904102005011010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN**" ditulis oleh Rimawati, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 22 Juli 2021

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (3,75)



Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI NIP.
19600609 1988031003

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag (Ketua)	1.
2. Dra. Faridah, MHI (Anggota)	2.

3. Elida Mahriani, S.EI, M.M

3.



(Anggota)

4. Atika Zahra Maulida, S.HI, M.SI



(Anggota)

ABSTRAK

Rimawati. 2021. **IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQIṢAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN.** Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing I : Drs. Nispan Rahmi, M.Ag., Pembimbing II: Lutpi Sahal, S.HI, M.SI.

Kata Kunci: Implementasi, *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan Griya iB Hasanah.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh produk *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan akad baru di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, baru berjalan selama 3 tahun yaitu sejak tahun 2018. Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) untuk memperoleh data yang dilakukan penelitian di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan data yang bersumber dari hasil wawancara dengan 2 karyawan *consumer sales*. Penelitian ini menghasilkan temuan-temuan. *Pertama:* Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, meliputi mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah, persyaratan dan pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah, keunggulan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan simulasi pembiayaan Griya iB Hasanah, yang *Kedua:* Kendala-Kendala dalam Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, meliputi kurangnya sosialisasi kepada calon nasabah, harga sewa berubah-rubah, lebih unggul akad murabahah, dan adanya ketidaksesuaian dengan fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

MOTTO

SYUKUR, SABAR, IKHLAS

Tiga kata penguat selama berproses ke tahap ini

“JANGAN SELALU MELIHAT KE ATAS KARENA SETIAP
ORANG PUNYA JALANNYA MASING-MASING MENUJU
JALAN KESUKSESAN”

Jangan pernah berputus asa 😊

KATA PERSEMPAHAN

Puji syukur kepada **Allah SWT** karena berkat kasing sayang dan limpahan rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Shalawat serta salam semoga terlimpah dan tercurahkan kepada junjungan kita **Nabi Muhammad Saw.**

Karya tulis ilmiah ini saya persembahkan sebagai tanda bakti dan terimakasih dan cinta saya untuk Mama dan Abah tercinta..... yang selalu tulus mendo'akan siang dan malam untuk kebahagiaan hidupku, yang menghapus rasa kesedihanku..... Terima kasih **Mama dan Abah** untuk cinta dan pengorbanan yang telah diberikan kepadaku.

Kakak dan Ading ku sayangi..... **Abdul Gani, Muhammad Najmi Puadi** dan **Muhammad Alfian Fikri**... Terimakasih selalu mensupport agar tak pantang menyerah..... Yang tak pernah mengajari dan membagikan ilmunya untuk masa depanku dikemudian hari.....

Terimakasih **Seluruh dosen** terkhusus untuk **Dosen Penasehat akademik**.... Untuk kemuliaan hati kalian yang terus memberikan ilmu dan pengalaman berharga selama ini..... Sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah ini

Terimakasih juga ku ucapkan untuk **Andhika Rofi Yulianda** yang senantiasa selalu menemani, membantu dan memberikan semangat. Dan yang terakhir tak pernah lupa ucapan terimakasih kepada Kawan-Kawan seperjuangan di kampus **Syifa, Imah, Siva, Ka Mita, Risa, Anindya, Lubna, Hanifa, Leha, Raudah dan Rina** yang selalu mendo'akan dan memberikan semangat....

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
'	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	ša'	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad̪	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
خ	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	؂	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

مَكْبُرٌ	Ditulis	<i>Mutakabbir</i>
----------	---------	-------------------

القدس	Ditulis	<i>al-qudūs</i>
-------	---------	-----------------

III. Ta' *marbutah* di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	Ditulis	<i>jāmi'ah</i>
مكتبة	Ditulis	<i>Maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

b. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jamīlah</i>
-----------------	---------	-------------------------------

IV. Vokal pendek

	Fathah	ditulis	a
	Kasrah	ditulis	I
	Dammah	ditulis	U
شکر	Fathah	ditulis	Syakara
قراء	Kasrah	ditulis	quri'a

يننطق	Dammah	ditulis	yanṭiqu
--------------	--------	---------	---------

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	<i>ā</i> <i>kāmilah</i>
2	fathah + ya mati صلی	ditulis ditulis	<i>ā sallā</i>
3	kasrah + ya mati شدید	ditulis ditulis	<i>ī syadīd</i>
4	dammah + wawu mati صدور	ditulis ditulis	<i>ū sudūr</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati وفرعون ذي الوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna ži al-autād</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ أَشَدُّ خَلْقِي	Ditulis	<i>a'antum aṣyaddu khalqan</i>
---------------------------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kitāb</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan di *idgamkan*

الصبح	Ditulis	<i>as-ṣubḥu</i>
الساهرة	Ditulis	<i>as-sāhirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	Ditulis	<i>birru al-wālidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iżā asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَئْمَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ
وَعَلَى أَلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, peneliti merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIA YAAN GRIYA IB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Peneliti menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI., selaku dekan fakultas ekonomi dan bisnis islam UIN Antasari Banjarmasin.
2. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M. S.I dan Yusuf Asyahri, S.E.,M.E selaku ketua dan sekretaris program studi perbankan syariah, fakultas ekonomi dan bisnis islam UIN Antasari Banjarmasin.

3. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag dan Lutpi Sahal, S.HI, M.SI selaku pembimbing skripsi yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada peneliti selama menyelesaikan skripsi.
4. Bapak dan ibu dosen fakultas ekonomi dan bisnis islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak dan ibu tenaga kependidikan fakultas ekonomi dan bisnis Islam.

Semoga Allah Swt., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan ekonomi dan bisnis Islam, Aamiin.

Banjarmasin, 21 Juni 2021

Peneliti,



(Rimawati)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	vi
MOTTO	vii
KATA PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	ix
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Signifikansi Penelitian.....	6
E. Definisi Operasional.....	6
F. Kajian Pustaka.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II MUSYARAKAH MUTANAQIṢAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH	13
A. <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	13
1. Pengertian Akad.....	13
2. Pengertian <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	14
3. Landasan Hukum <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	18
4. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	22
5. Jenis-Jenis Musyarakah	24
6. Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	26
7. Mekanisme Pembiayaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	
29	
8. Manfaat Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	30
B. Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah	31
1. Pengertian Pembiayaan.....	31
2. Jenis-Jenis Pembiayaan	32

3.	Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah	33
4.	Keunggulan Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah.....	34
BAB III	METODE PENELITIAN	35
A.	Jenis dan Sifat Penelitian.....	35
B.	Lokasi Penelitian	35
C.	Subjek dan Objek Penelitian	36
D.	Data dan Sumber Data.....	36
E.	Teknik Pengumpulan Data	37
F.	Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	38
G.	Tahapan Penelitian	39
BAB IV	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	41
A.	Penyajian Data.....	41
1.	Gambaran umum Bank BNI Syariah KC Banjarmasin	41
2.	Visi-Misi Bank BNISyariah KC Banjarmasin	42
3.	Struktur Organisasi.....	43
4.	<i>Job Description</i> Bank BNI Syariah KC Banjarmasin .	44
5.	Produk Bank BNI Syariah KC Banjarmasin	51
6.	Deskripsi Hasil Wawancara	55
B.	Analisis Data	59
1.	Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah	60
2.	Kendala-Kendala Dalam Penerapan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan Griya IB Hasanah di bank BNI Syariah KC Banjarmasin	68
BAB V	PENUTUP	72
A.	Simpulan.....	72
B.	Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN-LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Persyaratan Pembiayaan Griya iB Hasanah, Dokumen yang Harus Dilengkapi (Bab 4)	66
--	----

DAFTAR TABEL

Gambar 2.1 Mekanisme dalam praktik di Perbankan Syariah.....	29
Gambar 3.1 Struktur organisasi Bank BNI Syariah KC Banjarmasin.....	43
Skema 1 Pengajuan Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	61
Lampiran.....	78