

**ANALISIS PRODUK BSI GRIYA PADA PEMBIAYAAN RENOVASI  
RUMAH DITINJAU DARI AKAD *MUSHARAKAH MUTANAQIŞAH* DI  
BSI KCP JOMBANG WAHID HASYIM**

**SKRIPSI**

Oleh

**Muspita Arda Sutranj**

**NIM. 05010220015**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Jurusan Hukum Perdata Islam  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Surabaya  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muspita Arda Sutranry  
NIM : 05010220015  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Produk BSI Griya Pada Pembiayaan  
Renovasi Rumah Ditinjau Dari Akad *Musharakah  
Mutanaqishah* Di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 24 November 2023

Saya yang menyatakan,



Muspita Arda Sutranry  
NIM. 05010220015

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muspita Arda Sutranay

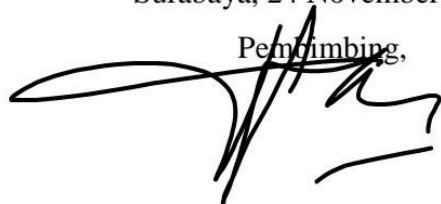
NIM : 05010220015

Judul : Analisis Produk BSI Griya Pada Pembiayaan Renovasi  
Rumah Ditinjau Dari Akad *Musharakah Mutanaqishah* Di  
BSI KCP Jombang Wahid Hasyim

Ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 24 November 2023

Pembimbing,



Moh. Faizur Rohman, M.H.I.

NIP. 198911262019031010

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:


Nama : Muspita Arda Sutranay

NIM. : 05010220015

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah/Muamalah.

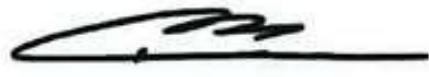
### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Moh. Faizul Rohman, M.H.I.  
NIP. 19891262019031010

Penguji II




Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag  
NIP. 195511181981031003

Penguji III



Dr. A. Kemal Riza, S.Ag., M.A.  
NIP. 197507012005011008

Penguji IV



Auliya Ghazna Nizami, Lc., M.H.  
NIP. 202111005

Surabaya, 14 Desember 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Dr. H. Musfa'ah, M.Ag.  
NIP. 196303271999032001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muspita Arda Sutranry  
NIM : 05010220015  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : muspitaarda22@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

**ANALISIS PRODUK BSI GRIYA PADA PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH DITINJAU  
DARI AKAD MUSHĀRAKAH MUTANĀQIŞAH DI BSI KCP JOMBANG WAHID HASYIM**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 10 Januari 2024

Penulis



( Muspita Arda Sutranry )

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Analisis Produk BSI Griya pada Pembiayaan Renovasi Rumah Ditinjau dari Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim” merupakan hasil penelitian lapangan yang memiliki tujuan untuk menjawab pertanyaan tentang: 1) Bagaimana praktik produk BSI Griya pada pembiayaan renovasi rumah di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim? dan 2) Bagaimana tinjauan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* terkait produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim?

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau *field research* yang dilakukan di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim. Data yang diperoleh penulis pada penelitian ini melalui wawancara dengan beberapa pegawai BSI KCP Jombang Wahid Hasyim dan nasabah yang mengambil produk BSI Griya pada pembiayaan renovasi rumah di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan teknik yang bersifat deskriptif kualitatif melalui pola pikir deduktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik produk BSI Griya pada pembiayaan renovasi rumah di BSI KCP Jombang Wahid Hasyim yakni pihak bank dan nasabah melakukan kerja sama untuk pembiayaan renovasi rumah. Nasabah memberikan kontribusi berupa sertifikat tanah atas nama pribadi atau pasangan dan pihak bank memberikan kontribusi berupa dana pencairan. Kemudian untuk mekanismenya yakni nasabah membayar angsuran setiap bulan dengan jangka waktu yang disepakati dengan pihak bank. Kemudian kepemilikan pihak bank akan berkurang dan nasabah bertambah hingga waktu pembayaran lunas. Untuk tinjauan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* pada produk BSI Griya diperbolehkan dan sesuai dengan rukun, syarat dan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan kesimpulan di atas yang telah dipaparkan, jika terdapat masyarakat yang membutuhkan pembiayaan untuk renovasi rumah. Maka produk BSI Griya yang pada praktiknya menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* menjadi salah satu alternatif karena dalam menjalankan praktiknya sesuai dengan syariah.

## DAFTAR ISI

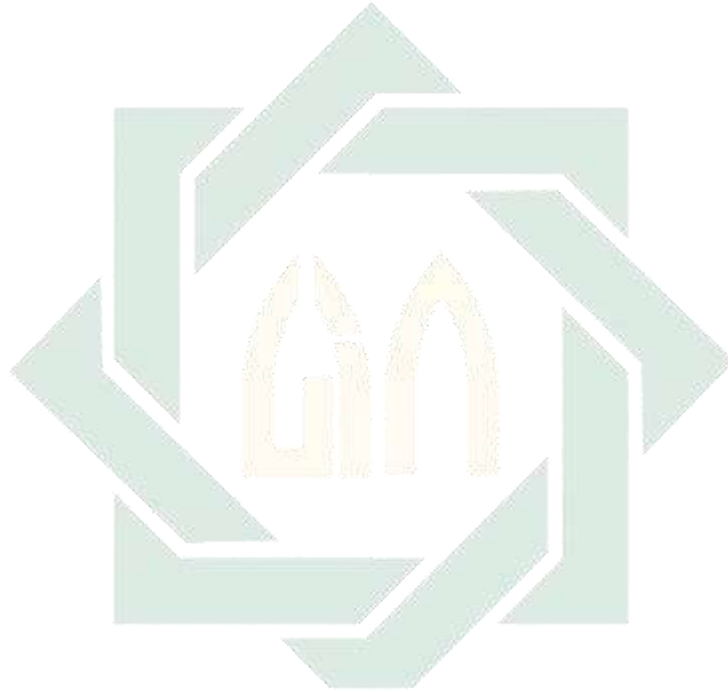
SAMPUL DALAM.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Batasan Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Penelitian Terdahulu .....	7
G. Definisi Operasional .....	10
H. Metode Penelitian .....	11
I. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB II PEMBIAYAAN MENGGUNAKAN AKAD <i>MUSHĀRAKAH MUTANĀQIŞAH</i> .....	17
A. Akad <i>Mushārahah Mutanāqīşah</i> .....	17
1. Pengertian Akad <i>Mushārahah Mutanāqīşah</i> .....	17
2. Dasar Hukum Akad <i>Mushārahah Mutanāqīşah</i> .....	20
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Mushārahah Mutanāqīşah</i> .....	24
4. Jenis-jenis <i>Shirkah</i> .....	27
B. Keputusan Dewan Syariah Nasional MUI No. 1 Tahun 2013 tentang Pedoman Implementasi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam Produk Pembiayaan .....	29





## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Skema Akad <i>Musharakah Mutanaqishah</i> .....	38
Tabel 3.1 Persyaratan Dokumen Produk Pembiayaan BSI Griya.....	49



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A



- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 tentang Musharakah Mutanaqisah*, 2008. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/peraturan/detail/11eb3077555bc70ca193313331313035.html>.
- . *Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01 Tahun 2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Dalam Produk Pembiayaan*, 2013. <https://drive.google.com/file/d/1UMcAt4ifsHFw0WAqOOe0p7Se-B3kjRHe/view>.
- Dewi, Gemala, Widyaningsih, and Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam Indonesia*. Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Febrizal, Muhammad Dwi. “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Bengkulu.” Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, 2016. <http://repository.iainbengkulu.ac.id/1553/1/Muhammad%20Dwi%20Febri%20zal.pdf>.
- Habibah, Nur. “Wawancara Dalam Penelitian.” Power Point, n.d. <http://eprints.umsida.ac.id/454/1/coba%20google.pdf>.
- Hamsinar, and Sopiana. “Analisis Fatwa DSN MUI (Musyarakah Mutanaqisah)” (2019). [https://www.researchgate.net/publication/334670694\\_MAKALAH\\_ANALISIS\\_FATWA\\_DSN\\_FATWA\\_DSN\\_MUSYARAKAH\\_MUTANAQISHAH](https://www.researchgate.net/publication/334670694_MAKALAH_ANALISIS_FATWA_DSN_FATWA_DSN_MUSYARAKAH_MUTANAQISHAH).
- Hosen, Nadrattuzaman. “Musyarakah Mutanaqishah” 1, no. 2 (2009). <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/iqtishad/article/view/2463>.
- Julia. “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR GRIYA (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro).” Skripsi, Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ), 2019. <https://repository.iiq.ac.id/bitstream/123456789/131/1/15110790.pdf>.
- Kartika, Rini Fatma. “Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah Dan Rahn).” *Kordinat: Jurnal Komunikasi antar Perguruan Tinggi Agama Islam* 15, no. 2 (October 2, 2016): 229–252.
- Lidwa Pustaka. “Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam.” Aplikasi, 2010. (<http://lidwa.com/app>).
- Lovia. “Customer Service.” *Interview*. BSI KCP Jombang Wahid Hasyim, September 12, 2023.

- Muhammad, Danang Wahyu. “Kedudukan Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pada Bank Syariah” 33, no. 3 (2014).
- Muhammadiyah, Redaksi. “Akad (Transaksi) Dalam Islam” (n.d.). <https://muhammadiyah.or.id/akad-transaksi-dalam-islam/>.
- Purnomo, Muhammad. “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik).” Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018. <http://etheses.uin-malang.ac.id/12074/>.
- Purwono. “Konsep Dan Definisi Dokumentasi” (March 2016). <http://repository.ut.ac.id/4141/1/PUST2241-M1.pdf>.
- Putri, Mike Dama. “Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Lembaga Keuangan Syariah (Konsep dan Implementasinya).” Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, 2022. <http://repository.iainbengkulu.ac.id/8765/1/MIKE%20DAMA%20PUTRI.pdf>.
- Putu Agung, Anak Agung, and Anik. “Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif.” *AB Publisher* (n.d.): 1–126.
- Ramadanti, Zhulis Anggraeni. “Penerapan Akad Wakalah Pada Sistem Letter of Credit Syariah.” *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 5, no. 2 (August 7, 2022): 518–533.
- Sa’diyah, Mahmudatus, and Nur Aziroh. “Musyarakah Dalam Fiqih Dan Perbankan Syariah” 2 (2014): 310–327.
- Subekti, R, and R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Balai Pustaka, 1992. <http://www.balaipustaka.co.id>.
- Syadiyah, Ema Rohimah. “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Pengadaan Refinancing Renovasi Rumah Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandung Buah Batu.” Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati, 2018. <https://etheses.uinsgd.ac.id/id/eprint/13209>.
- Syaikh Muhammad bin Qasim al-Ghazi. *Fathul Qarib Al-Mujib*. Mesir: Darul Alamiyah, n.d.
- Ulhaq, Akmal Dhiya. “Implementasi Musyarakah Mutanaqishah Sebagai Alternatif Murabahah Terhadap Pembiayaan Perumahan Griya Pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.” Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah, n.d. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/43969/1/AKMAL%20DHIYA%20ULHAQ-FDK.pdf>.
- “Mushaf Al-Qur’an.” Ummul Qura, n.d.